Hjortefaret 96, 3176 UNDRUMSDAL



PROPR.NO

Selger
Annette Evandt
95054209

Prisantydning
3 290 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3905 Gnr. 442 Bnr. 68 Snr. 15

Innflytningsklar selveierleilighet | Alt på ett plan | 2 soverom | Usjenert uteplass | Carport med elbillader

PRISANTYDNING
kr 3 290 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 895 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 9 560 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
73kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
8kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
17 400kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2016



Leiligheten ligger praktisk til i 1. etasje og disponerer parkering i carport i tillegg til biloppstillingsplass på gårdsplassen.



Lys og romslig stue med god atmosfære



Velkommen til en flott leilighet med moderne og tidsriktige farger.



Boligen har malte gipsvegger, himling i støpte betongelementer og parkett på gulv.



Stilrent Huseby-kjøkken med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Godt utstyrt med mikroovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Laminat benkeplate.



Kjøkkenet har ventilator med avtrekk til yttervegg og er utstyrt med både vannstoppsystem og komfyrvakt for økt sikkerhet.



Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og en sosial planløsning.



Flislagt bad med innredning og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Praktisk høyskap med hyller. Elektriske varmekabler i gulv og malt betonghimling.



Romslig hovedsoverom med praktisk skyvedørsgarderobe.





Allsidig og trivelig soverom som egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor.



Gang med garderobeløsning som kan medfølge handelen etter nærmere avtale.



Funksjonelt kombinert vaskerom, bod og teknisk rom.



Praktisk og værbeskyttet inngangsparti med adkomst fra carport.



Carport med tilhørende romslig utebod – ideell for oppbevaring av sykler, sportsutstyr og sesongutstyr.





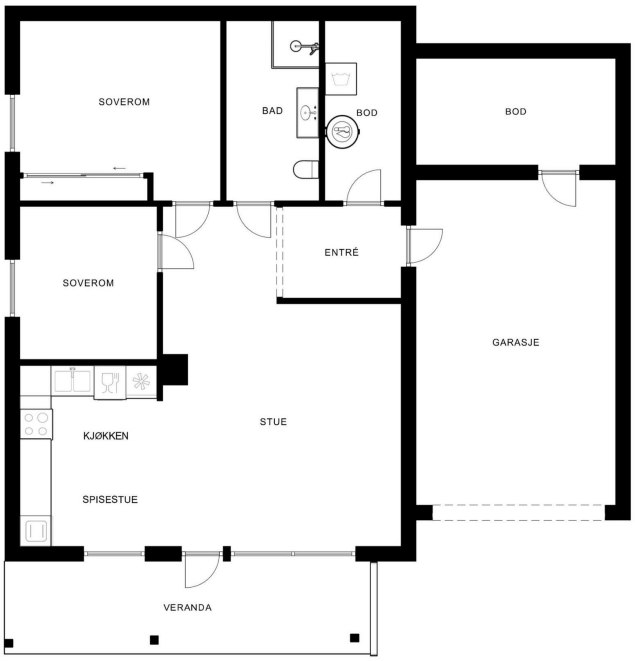
Usjenert uteplass på terreng med betongheller, omkranset av hage med gressplen og hekk som skaper en skjermet og privat atmosfære.







Trivelig og relativt nyetablert boligfelt bestående av leiligheter og eneboliger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planløsningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Det kan forekomme mindre avvik i mål og detaljer. Se tilstandsrapport for nøyaktige mål.

Om boligen

Velkommen til Hjortefaret 96 – en velholdt og moderne selveierleilighet fra 2016 med lave felleskostnader. Beliggende i populære og barnevennlige Rødsåsen i Undrumsdal. Boligen ligger praktisk til i 1. etasje og har en funksjonell planløsning med to soverom, eget vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter – både inne og i romslig utebod tilknyttet carport. I carporten er det også installert elbillader.

Leiligheten har en usjenert uteplass på terreng, belagt med betongheller og omkranset av gressplen og hekk som gir en privat og skjermet atmosfære. Her kan både små og store nyte rolige dager i grønne omgivelser.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og sosial romfølelse, med naturlig plass til spisebord mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet er fra Huseby og har glatte fronter samt integrerte hvitevarer. Boligen fremstår med tidsriktige farger, malte gipsvegger, parkettgulv og himling i malt betong.

Oppvarming skjer via elektriske varmekabler. Boligen har pipe samt balansert ventilasjonsanlegg som bidrar til et sunt og behagelig inneklima året rundt. Det er også klargjort opplegg for sentralstøvsuger.

Boligen passer utmerket for førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og par – og egner seg også svært godt for eldre enslige eller par som ønsker en lettstelt bolig på ett plan i rolige og trygge omgivelser.

Beliggenhet

Det er tilgang til hyggelige felles uteområder med flere lekeplasser og fotballbane. Området er svært barnevennlig med barnehage og barneskole i gangavstand, samtidig som det byr på flotte turmuligheter rett utenfor døren. Beliggenheten er også praktisk for pendlere – E-18 nås på få minutter, det er kort vei til Skoppum stasjon (snart nye Horten Stasjon), og Tønsberg sentrum ligger en kort kjøretur unna.

Annet

Ta direkte kontakt med selger for privatvisning.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
82 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

94 240 kr (Omkostninger totalt)

---

3 384 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Hjortefaret 96

3176 UNDRUMSDAL

3905/442/15/68/0/0

Rapportdato

12.02.2026

TG 0	0
TG 1	17
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	2

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Befaring utført den 05.02.2026 av:



Rørleggermester Arild Lysebo
Bjerkelund-gård avd. Kvelde
Taksering

Kveldeveien
183
3282 Kvelde

+4797725610
arildlysebo@outlook.com

Sertifisert takstmann

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Hjortefaret 96 , 3176, UNDRUMSDAL

Matrikkel: 3905/442/15/68/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 2016

Tomt: 17 400.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Annette Evandt

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: 4 mannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Hovedetasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
73 m^2	8 m^2	0 m^2	27 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom og gang 27 m2	Bod		Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
81 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
2	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

Vaskerom/teknisk rom - Totalvurdering av fuktsøk:

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
05.02. 2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 2016

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark, Blokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført av mur/betong. Da den innvendige grunnmuren stort sett er igjenkledd, ble kontrollen noe begrenset til innvendige tilgjengelige flater samt utvendig synlig mur over terreng. Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

5 Radonsikring

TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Ja

Kommentar:
Selger har dokumentert radonmålinger i boligen uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m3.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert til- strekkelig virkning av tiltak.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

6 Yttervegger / fasader

TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Pakning for lydtetthet i karm.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Betonghekller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

9 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.Det er montert en sikkringspose til sisternekassen med utløp i skåla i følge huseier.

Levetid:

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Betongvegg bak dusjbatteri

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

10 Vaskerom/teknisk rom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og malte vegger Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde



Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Betongvegg

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

11 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

12 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis.
Ingen nivåforskjell mellom rom.
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

13 Soverom nord TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Målt til 13;1 m2

14 Soverom nordvest TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Målt til 7,7 m2

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

16 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

Bilde



17 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslange

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
1 røykvarsler

HJORTEFARET 96 - 3905/442/15/68/0/0

18 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

19 Bod

Bod
Boden har dør med låsefunksjon.
Boden fremstår i normalt god stand og uten vesentlige avvik ut fra det som er visuelt synlig.

Egenerklæring

Hjortefaret 96, 3176 UNDRUMSDAL

11 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjortefaret 96	Hjortefaret 96	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år, har bodd i leiligheten siden ferdigstilling i 2016.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Evandt, Annette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny jording til vannledning i forbindelse med bytte av vannmåler (krav fra Tønsberg kommune)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slagen Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny kurs til elbil lader

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slagen Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Evandt, Annette	**2026-02-11**

Identification

bankID Evandt, Annette

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Evandt, Annette	11/02-2026 14:56:05	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31 -102 torsdag 12.12.2024 kl. 12:00 - usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Usbl v/Torbjørn Schjevik som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Usbl v/Torbjørn Schjevik som sekretær..

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Marius Bye foreslås til å undertegne protokoll.

Vedtak:

Valgt ble: Marius Bye

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Bytte av revisor.

Usbl har en rammeavtale med revisjonsselskapet KPMG som tilbyr revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Vedtak:

Vedtak: KPMG ble valgt som revisor med 9 stemmer for, 0 blanke og 1 stemme imot.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hjortefaret 31 -102

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Torbjørn Schjevik (sign.)	13.12.2024
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	13.12.2024
Protokollvitne	Marius Bye (sign.)	16.12.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31 -102

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31 -102

Drøftingsperiode: 10.12.24 kl. 9.00 - 11.12.24 kl. 9.00

Stemmeperiode: 11.12.24 kl. 12.00 - 12.12.24 kl 12.00

Motetidspunkt: 12.12.24 kl. 12.00

Sted: usbl.no

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Bytte av revisor.

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før torsdag 12.12.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Bytte av revisor.

Usbl har en rammeavtale med revisjonsselskapet KPMG som tilbyr revisjon til vårt sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: KPMG velges som revisor.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31 -102 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Flykafeen Jarlsberg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Torbjørn Schjevik

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marius Bye

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Forslag til endring av vedtektene – Godtgjørelse for styrearbeid

Årsmøtet foreslår å endre vedtektene for godtgjørelse til styrearbeid, slik at beløpet per seksjon/enhet økes fra kr. 1000 til kr. 1500.

Bakgrunn:
Det er viktig at godtgjørelsen for styrearbeidet reflekterer den tiden og innsatsen som legges ned i arbeidet, samt den risikoen som følger med styrevervet. Ved å øke godtgjørelsen til kr. 1500 per enhet, ønsker vi å sikre at styremedlemmene får en rettferdig kompensasjon for sitt arbeid.

Foreslått endring:

1. **Gjeldende vedtekter:**
   Seksjon 9, punkt 2:
   Årsmøtet skal definere et beløp som godtgjørelse for styrearbeid. Pr. d.d. gjelder kr. 1000,- pr. leilighet (seksjon).
2. **Foreslått endring:**
   Seksjon 9, punkt 2:
   Årsmøtet skal definere et beløp som godtgjørelse for styrearbeid. Pr. d.d. gjelder kr. 1500,- pr. leilighet (seksjon).

Denne endringen vil medføre at de totale godtgjørelsene for styret øker i henhold til den nye satsen, fra kr. 52.000 til kr. 78.000

Endringen vil tre i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

Vedtak:
Vedtak krever 2/3 flertall. Vedtektsendring ble ikke vedtatt

Styrehonorar på kr. 52.000,- ble godkjent

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 8

Antall blanke stemmer: 0

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring i vedtektene: Endring av fordeling av styrehonorar

Årsmøte foreslår å endre vedtektene for fordeling av styrehonorar, fra at det er låst i vedtektene, til at styret selv bestemme dette.

Bakgrunn: I dagens vedtekter er det spesifisert en fast fordeling av styrehonorarene. Etter en gjennomgang og med tanke på å gi styret mer fleksibilitet og ansvar, foreslås det at styret selv får myndighet til å fordele honorarene basert på et rettferdig kriterium som reflekterer medlemmenes oppmøte, arbeidsinnsats og ansvar.

Foreslått endring:

1. **Gjeldende vedtekter:**
   Seksjon 9, punkt 3:
   Styrets medlemmer skal godtgjøres ut fra følgende formler:
   Styreleder godtgjøres med 40% av total styregodtgjørelse.
   Styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med 15% av total styregodtgjørelse.
   40%+15%+15%+15%+15% = 100%.
2. **Foreslått endring:**
   Seksjon 9, punkt 3:
   Styrehonoraret fastsettes av årsmøtet, men fordelingen mellom styremedlemmene bestemmes av styret selv. Styret skal årlig beslutte fordelingen basert på objektive kriterier som kan inkludere oppmøte, arbeidsinnsats, ansvar og eventuelle andre relevante faktorer. Fordelingen skal skje på en rettferdig og transparent måte, og styret skal sikre at alle medlemmer er kjent med fordelingskriteriene. Fordelingen kan revideres årlig dersom det er nødvendig for å reflektere endringer i arbeidsoppgaver og ansvar.

Endringen vil tre i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

Vedtak:
Endring av vedtekter ble vedtatt som foreslått.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer i mot: 5

Antall blanke stemmer: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Marius Bye stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Marius Bye for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for 2 år. På valg er:

Liv Asborg Tollefsjord, som stiller til gjenvalg..

Benkeforslag som styremedlem: Ole-Fredrik Gyth Dehli.

Vedtak:
Valgt ble: Ole-Fredrik Gyth Dehli for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for 2 år. På valg er:

Kristoffer Knapstad.

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Skindalen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ett medlem for 2 år. På valg er:

Liv Marie Stenvold

Vedtak:
Valgt ble: Bozena Maria Wroblewska

Protokoll for Sameiet Hjortefaret 31 -102

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Schjevik (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Torbjørn Schjevik (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Marius Bye (sign.)	15.05.2025

BankID Signing
Torbjørn Schjevik
2024-05-23
BankID Signing
Bjørn Egil Freitag
2024-05-23

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET HJORTEFARET 31-102

Den 22. 5. 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31-102 i Barkåker

1. KONSTITUERING

Til stede var 11 sameiere og 3 med fullmakt, totalt 14 seksjoner var representert.

Torbjørn Schjevik ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjevik ble valgt til referent.

Bjørn Egil Freitag ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 61.851,- ble godkjent.
Resultatet føres med kr 61.851,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 52.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

Sak 6.1
Forslag til vedtak; Få inn i vedtektene at årsmøtet skal vedta husleieøkning.

Saken ble nedstemt.

Sak 6.2
Forslag til vedtak; Endre vedtektene for avholdelse av årsmøte fra juni til utgangen av april.

Saken ble nedstemt.

Sak 6.3
Forslag til vedtak; Årsmøte pålegger styret å utarbeide en økonomiplan /budsjett for neste 5 år.

Saken ble vedtatt.

Sak 6.4 Om dyrehold.
Forslag 1 :
Det gjøres en gjennomgang av alle boenheter for å kartlegge nåværende husdyr.
Det skrives kontrakt med sameiet for hvert av disse, der dette ikke foreligger fra før.
Nye beboere kan ta med evt. Husdyr, men må skrive kontrakt med styret på lik linje som andre.
Evt. fremtidige anskaffelser av husdyr skal følge gjeldende regelverk.

Forslag 1 ble vedtatt med 11 mot 2 stemmer.

Sak 6.5 Økning av felleskostnader med 3% pr. år.
Forslag til vedtak; Årsmøte beslutter vedtak om økning av felleskostnader med 3% årlig.

Saken ble nedstemt.

Sak 6.6
Forslag til vedtak; Tidspunkt for gjennomføring av styremøter bekjentgjøres.

Saken ble nedstemt.

Sak 6.7 Årsmøter avholdes i mars hvert år.
Forslag til vedtak; Fremtidige årsmøter avholdes innen mars måned.

Saken ble vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges ett styremedlem, ett varamedlem og ett medlem til valgkomite.
Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

Gunn Toril Ims som styremedlem

Det kom benkeforslag på Bjørn Egil Fretiag som styrmedlem.

Det ble gjennomført skriftlig avstemming mellom disse to.

Årsmøte valgte Bjørn Egil Freitag med 11 stemmer for 2 år.

Valg av varamedlemmer:

Espen Schurer	valgt for 2 år
Kristoffer Knaptstad	valgt for 1 år

Styret består etter dette av:

Marius Lian Bye, styreleder	gjenværende ett år
Liv Asborg Tollefsjord, styremedlem	gjenværende ett år.
Bjørn Egil Freitag styremedlem	valgt 2024 for 2 år.

Varamedlemmer	
Espen Schurer	valgt 2024 for 2 år
Kristoffer Knaptstad	valgt 2024 for 1 år

Valgkomite:	
Guri Ivarsdatter Steinsholdt	valgt 2024 for 1 år
Birgitte Røisgård	valgt 2024 for 2 år

Barkåker, 22.5.2024

Torbjørn Schjevik
Møteleder

Bjørn Egil Freitag

BankID Signing
Torbjørn Schjevik
2023-05-25
BankID Signing
Liv Asborg Tollefsjord
2023-05-25

PROTOKOLL
FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET HJORTEFARET 31-102

Den 24. mai 2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31-102 på Flykafeen i Barkåker.

1. KONSTITUERING

Til stede var 16 sameiere og 0 med fullmakt, totalt 16 seksjoner var representert.

Torbjørn Schjevik ble valgt til møteleder.

Torbjørn Schjevik ble valgt til referent.

Liv Asborg Tollefsjord ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr. 357.177,- ble godkjent.
Resultatet føres med kr. 357.177,- mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret ble vedtatt og fastsettes til kr.52.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder, 2 medlemmer til styret for to år samt 2 varamedlemmer.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Marius Lian Bye, styreleder for 2 år
- Kristoffer Knapstad, styremedlem for 1 år.
- Liv Asborg Tollefsjord, styremedlem for 2 år.

Varamedlem

- Espen Schüren valgt for 1 år
- Bjørn Egil Freitag valgt for 2 år

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Marius Lian Bye, styreleder for 2 år
- Kristoffer Knapstad, styremedlem for 1 år.
- Liv Asborg Tollefsjord, styremedlem for 2 år.

Varamedlemmer

- Espen Schüren valgt for 1 år
- Bjørn Egil Freitag valgt for 2 år

Valgkomiteen bestod av 2 medlemmer i 2022:

- Liv Stenvold (gjenværende 1 år)
- Guri Ivarsdatter Steinsholt (gjenværende 1 år).

Undrumsdal den 24. mai 2023

Torbjørn Schjevik
Møteleder

Liv Asborg Tollefsjord

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HJORTEFARET 31-102

SIST ENDRET 25.06.2019
PUNKT NR. 9 OM DYREHOLD ER ENDRET PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE 05.04.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sekjsonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Seksjonseierne har plikt til å påse at vi selv, våre leietakere og våre besøkende ikke er til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Seksjonseierne og beboerne skal sørge for at deres besøkende følger sameiets bestemmelser vedr. støy ol.

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Unødvendig støy i form av for eksempel høy stemmebruk, høy musikk, høyt turtall på motor, unødig støy fra kjøretøy, «smelling» med dører kan oppleves veldig forstyrrende og bør derfor unngås.

Det skal i utgangspunktet være nattero fra kl. 23.00 til 06.00 på hverdager og fra kl. 24.00 til 07.00 på fredag, lørdag og dager før helligdager.

I henhold til norsk lov skal det være helligdagsfred på søndager og annen helligdag fra kl. 24.00-24.00.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring, sliping, saging etc. skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 21.00 og lørdager fra kl. 09.00 og 17.00.

I forbindelse med nyttårsfeiring tillates fyrverkeri under forutsetning av at dette ikke strider mot offentlig regelverk. Bruk av fyrverkeri ut over nyttårsfeiring tillates ikke på sameiets arealer.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkong eller vinduer eller hvor det kan sjenere noen.

Tørkestativ i verandahøyde er tillatt.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At det ikke forekommer forsøpling eller manglende ordenssans utendørs.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, vind- og solskjerming/screen, plattinger, levegger, paviljong, hagetelt, partytelt, pergola, lekehus, antenner, varmepumpe, beplantning av hekk, levegger, gjerder, andre installasjoner eller lignende.

Seksjonseier skal underrette styret dersom bruken av boligen overlates til andre. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er ikke tillatt å kaste avfall som plast, papir, snus og sigarettsneiper eller annet på bakken. Alle plikter til å holde fellesarealene ryddig til enhver tid.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører sameiet og beboerne unødvendige utgifter.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører i avfallsboder og i sameiets møterom skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

5. Kjøring og parkering

Alle seksjoner har minst en (1) parkeringsplass de selv råder over. Dette er plass inne i seksjonens egen carport eller garasje. I tillegg har seksjonene anledning til å parkere på det utvendige asfalterte eller steinlagte areal som seksjonene har midlertidig bruksrett til.

Seksjonene skal bruke «egne» parkeringsplasser fremfor å oppta annen utendørs parkeringsplass.

Sameiets oppmerkede/avsatte parkeringsplasser skal ikke brukes av seksjonseiere eller beboere, men forbeholdes våre gjester.

Parkering på andre av sameiets fellesarealer skal ikke forekomme.

Det tillates ikke at man parkerer på det areal som naturlig tilhører naboers seksjon uten spesiell tillatelse fra eier av denne seksjon.

Det er ikke tillatt å bruke utvendige parkeringsplasser til parkering av uregistrerte kjøretøyer.

Parkering på og langs sameiets veier er ikke tillatt, dette grunnet utrykningskjøretøys fremkommelighet.

Parkering av bobiler, campingvogner, hengere, lagring av båter for kortere tid kan gjøres på eget areal. Vinterlagring av båter, bobiler, hengere og campingvogner skal ikke finne sted.

Det forutsettes at seksjonseierne og besøkende holder lav hastighet og hensynsfull kjøring på eiendommen. Dette er et forsøk på å unngå ulykker og av hensyn til plager med støy. Husk at barn i trafikkbildet ikke nødvendigvis reagerer som forventet.

Tomgangskjøring er ikke tillatt, dette pga. støy og forurensning.

6. Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

7. Avfallshåndtering

Det er ikke tillatt å kortidslagre husholdningsavfall utenfor inngangsdøren. Alt avfall skal uten opphold bringes til containere beregnet for dette i avfallsbodene.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Sameiets avfallsboder skal holdes ryddig og rene. Rengjøring av avfallscontainere for matrester skal rengjøres hver uke etter tømming (egne lister satt opp i bod). Andre avfallscontainere rengjøres ved behov. Alle bør bidra.

Det forutsettes at alle tar et tak med snøskuffa i døråpningen av avfallsbodene i perioder under og etter snøfall. Dette for å ikke gjøre jobben som utføres av Vesar unødvendig vanskelig.

Det er ikke tillatt å lagre private eiendeler i sameiets avfallsboder.

Alle seksjonseiere plikter å sortere sitt avfall før deponering av dette i avfallsboder.

Det sorteres på en slik måte som Vesar ønsker dette utført:

- Biologisk eller matrester i brun beholder. Det skal brukes pose beregnet for dette.
- Papp og papir (ikke tørkepapir eller innpakningspapir) i blå beholder.
- Det er kun glass- og metallemballasje som har inneholdt mat eller drikke som skal kastes i beholder med oransje lokk
- restavfall og isopor i grønn beholder.
- Ren plast i grå beholder.

Pappesker skal brettes og eller rives for å unngå unødvendig plassbehov i container.

Man må selv sørge for bortkjøring av annet som ikke passer inn i nevnte grupper som for eksempel treverk, møbler, kjemikaler og annet uspesifisert.

Har man store mengder av en type avfall (som eks. papp og isopor) må man frakte dette selv til offentlig mottak.

8. Sol- og vindavskjerming

For solavskjerming bør det tilstrebes enhetlige løsninger i størst mulig grad. For markiser gjelder dette markiseduk og materialbruk. Markisedukens kanter/skjørt skal være rette.
Fargevalg til hvite hus på markise er 986/15
Fargevalg til grå hus på markise er selvrensduk nr. 338655 fra Sattler
Fargevalg til hvite hus på sidemarkise/screen er 6000-300
Fargevalg til grå hus på sidemarkise/screen er Serge 600 Grey White 01002

Vindavskjerming / innglassing:
Vindavskjerming av terrasser/balkonger skal gjøres på en skånsom måte slik at fasaden ikke endres unødvendig. Materialbruk skal være mest mulig enhetlig.
Hvert enkelt tilfelle skal tas med styret.

Valg av leverandør er valgfritt.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd ved opphold på sameiets arealer. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det oppfordres til at katter kastreres. Dyrehold skal søkes styret og kontrakt skrives med sameiet. Punkt om dyrehold kan kun endres med godkjenning fra årsmøtet.

10. Snørydding

Snørydding på sameiets utvendige fellesarealer utføres normalt med innleid hjelp. Dette utføres normalt med traktorredskap. Slik redskap krever litt plass eller «armslag» for å komme til, av denne grunn vil noe snørydding også tilfalle seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier må regne med snørydding for eksempel i områder rundt egen innkjøring, inngang og terrasser som må besørges av seksjonseierne selv.

11. Dugnadsarbeid

Alle seksjonseiere må ta sin del av kostnader for å få utført arbeid som ellers kunne gjøres ved hjelp av dugnad. Slik kostnad fordeles som andel av felleskostnader.

I vårt sameie er det antagelig et relativt lite behov for dugnadsarbeid. Alle bør likevel forsøke å bidra slik at gjøremål ikke faller på et lite fåtall.

Alle seksjonseiere bør sette seg inn i behov for dugnadsarbeid. Alle seksjonseiere og beboere bør utføre dugnadsarbeid.

Dugnadsarbeid kan utføres på felles dugnadsdager. Man må likevel påregne å «ta i et tak» ved behov utover dette.

Eksempler på vedlikehold og renhold av felleskapets eiendeler og arealer:

- vedlikehold og rengjøring av sameiets maskiner og verktøy
- avfallsboder ryddes, feies etc.
- avfallskonteinere skal regelmessig rengjøres og vaskes
- lekestativer skal vedlikeholdes
- gressplener skal vedlikeholdes

- asfalterte veier skal spyles og feies om våren
- rydding og vedlikehold av felles hage, blomsterbed og gårdsplass
- rense takrenner

Det forventes at brukerne av lekeplass selv sørger for å holde denne ryddig

12. Skader

For alle fellesarealer og bygningsdeler gjelder at den som forvolder skade erstatter dette. For skader som forvoldes av utenforstående skal dette erstattes av den som evt. har gitt vedkommende adgang til området.

13. Annen bruk av leieligheten

For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid festes på innsiden av rekkverket på balkongen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Ved grilling på balkong eller terrasse skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes.

Seksjonseier er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det kun kastes toalettpapir.

14. Bygninger

I utgangspunktet er alle utvendige bygningsdeler, bærende konstruksjoner etc. på alle våre bygg et felleseie. Derfor har vi alle et ansvar for å ta vare på bygningene. Man skal melde i fra om for eksempel en ødelagt takstein eller ei ødelagt takrenne, også om man oppdager slikt på nabobygget.

Bygningers fasader ønskes bevart i sin opprinnelige form så langt det er mulig. Det skal ikke gjøres endringer uten godkjenning av styret. Fargevalg utvendig skal ikke endres fra opprinnelig levert farge.

Fasaden med balkonger og uteplasser er en del av sameiets ansikt utad. Det tillates derfor ikke å bruke uteplass, balkong eller terrasse som lagringsplass for skrot (for eksempel kasserte hvitevarer, brunevarer, møbler, søppelsekker, bildeler etc.).

Skal det utføres installasjoner, reparasjoner eller annet på sameiets bygninger skal dette utføres på en fagmessig god måte av fagfolk. Ufaglærte skal ikke utføre arbeid på sameiets bygninger.

15. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

16. Seksjonseiers erstaningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

17. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameiet Hjortefaret 31-102



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Hjortefaret 31-102

Velkommen til årsmøte, onsdag 24. mai kl. 18.00 på Flykafeen, Åshaugveien 155, Barkåker.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Hjortefaret 31-102 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
i Sameiet Hjortefaret 31-102

Dato: 24.5. 2023 kl. 18.00
Sted: Flykafeen, Åshaugveien 155, Barkåker

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 375.177,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 375.177,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 52.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges styreleder, 2 medlemmer til styret, samt 2 varemedlemmer.

Med vennlig hilsen for styret

Undrumsdal 12.5.2023

_____
Kim A Svingen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

2. ÅRSMELDING 2022 FOR SAMEIET HJORTEFARET 31-102

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding.
Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kim Arneson Svingen
Styremedlem, Gunn Torill Ims
Styremedlem, Majken Elisabeth Kihle
Varamedlem, Jack Jørgensen
Varamedlem, Bozena Maria Wroblewska

Styret i Sameiet Hjortefaret 31 - 102 består av 2 kvinner og 1 mann

Virksomhetens art

Sameiet Hjortefaret 31 - 102 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hjortefaret 31 - 102 ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 915871895
Sameiet Hjortefaret 31 - 102 består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boalliansen Forvaltning.
Revisor er BDO

Forsikring Sameiet Hjortefaret 31 - 102 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4377121. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Sameiet Hjortefaret 31 - 102 bruker HMS systemet som er integrert i Boalliansen's løsning

Styrets arbeid
Styret har avholdt fem styremøter i perioden. I denne perioden har styret mottatt seks meldinger om overdragelse, 2 nye meldinger om fremleie og 18 beboersaker. Styret jobber kontinuerlig med HMS og økonomi.

Året endte med et årsresultat på kr. 375.177,- Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital. Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1.272.528,- per 31.12.22.

Det har blitt bygget ny lekeplass og vi har gått til innkjøp av kompressor for vedlikehold av varmtvannsberedere da disse ikke lenger er dekket av garanti. Hjemmeside for sameiet er laget og blir vist frem på slutten av møtet.

Vi skiftet forretningsfører fra Usbl til Boalliansen Forvaltning. Endringen tredde i kraft 01.06.2022.

Styret ønsker å takke alle beboere og seksjonseiere for året som har gått.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2022.

_____	_____	_____
Kim A. Svingen (styreleder)	Gunn Torill Ims	Majken Elisabeth Kihle

RESULTATREGNSKAP

Sameiet Hjortefaret 31 - 102

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Avvik (B-R)	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	1 128 504	1 128 504	1 128 287	-217	1 147 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.fond		1 128 504	946 504	816 287	-130 217	816 000
TV/bredbånd		0	182 000	312 000	130 000	331 000
Sum driftsinntekter		1 128 504	1 128 504	1 128 287	-217	1 147 000
Lønn og personalkostnader	2	59 332	59 332	59 332	0	59 332
Styrehonorar		52 000	52 000	52 000	0	52 000
Arbeidsgiveravgift		7 332	7 332	7 332	0	7 332
Driftskostnader	2, 3	635 743	648 100	822 525	174 425	744 000
Elektrisitet		15 957	15 933	15 000	-933	20 000
Verktøy og redskaper		9 072	4 683	5 000	317	5 000
Datautstyr		3 334	5 625	0	-5 625	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		0	0	135 000	135 000	10 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	23 000	23 000	24 000
Honorar revisjon		5 754	0	6 000	6 000	10 000
Forretningsførerhonorar		123 575	109 919	128 100	18 181	100 800
Honorar for økonomisk rådgivning		309	5 000	3 000	-2 000	10 000
Data/EDB kostnad		5 625	375	5 625	5 250	5 000
Internett / TV		309 399	311 102	312 000	898	331 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	5 000	5 000	3 000
Porto		0	1 235	0	-1 235	0
Kontingent, fradragsberettiget		31 200	30 600	31 200	600	31 200
Forsikringspremie		129 639	154 512	140 000	-14 512	186 000
Styremøter		0	50	2 500	2 450	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	3 700	7 500	3 800	5 000
Øres avrunding		0	-3	0	3	0
Bank og kortgebyr		1 720	3 415	3 600	185	3 000
Andre driftskostnader		159	0	0	0	0
Rydding reskontro		0	1 954	0	-1 954	0
Reparasjon og vedlikehold	3	964 796	58 724	95 000	36 276	70 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		900 111	23 849	25 000	1 151	0
Egenandel forsikring		0	3 000	0	-3 000	0
Snøbrøyting, strøing, feiing		64 685	31 875	70 000	38 125	70 000
Sum driftskostnader		1 659 871	766 156	976 857	210 701	873 332
Driftsresultat		-531 367	362 348	151 430	-210 918	273 668
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		4 972	11 271	0	-11 271	25 000
Annen renteinntekt		926	3 273	0	-3 273	0
Renteinnekter bank		4 046	7 998	0	-7 998	25 000
Annen finansinntekt		0	1 610	0	-1 610	0
Annen finansinntekt		0	1 610	0	-1 610	0
Annen rentekostnad		178	52	0	-52	0
Annen rentekostnad		178	52	0	-52	0
Resultat av finansposter	4	4 794	12 829	0	-12 829	25 000
Resultat før skattekostnad		-526 572	375 177	151 430	-223 747	298 668
Resultat		-526 572	375 177	151 430	-223 747	298 668
Årsresultat	5	-526 572	375 177	151 430	-223 747	298 668
OVERFØRINGER						
Avsatt til annen egenkapital		0	375 177	0	-375 177	0
Avsatt til annen egenkapital		0	375 177	0	-375 177	0
Overført fra annen egenkapital		526 572	0	0	0	0
Overføringer fra annen egenkapital		526 572	0	0	0	0
Sum overføringer		-526 572	375 177	0	-375 177	0

BALANSE

Sameiet Hjortefaret 31 - 102

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	39 687	21 565
Kundefordringer		39 687	9 396
Restanser felleskostnader		0	12 169
Andre kortsiktige fordringer	6	80 787	118 457
Andre kort. fordringer		0	3 894
Andre forskuddsbetalte kostnader		80 787	114 563
Sum fordringer	5	120 474	140 023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 178 736	822 046
Bankinnskudd HB 9493.06.39022		99 782	94 714
Sparekonti HB 9493.06.39049		1 078 954	727 332
Sum omløpsmidler	5	1 299 211	962 069
Sum eiendeler		1 299 211	962 069
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 271 528	896 352
Annen egenkapital		1 271 528	896 352
Sum opptjent egenkapital		1 271 528	896 352
Sum egenkapital	5	1 271 528	896 352
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	8	16 250	59 999
Leverandørgjeld		16 250	59 999
Annen kortsiktig gjeld	8	11 432	5 718
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		11 432	5 718
Sum kortsiktig gjeld	5, 8	27 682	65 717
Sum gjeld		27 682	65 717
Sum egenkapital og gjeld		1 299 211	962 069

Undrumsdal
Styret i Sameiet Hjortefaret 31 - 102

Kim Arneson Svingen	Gunn Torill Ims	Majken Elisabeth Kihle
styreleder	styremedlem	styremedlem

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader gjelder styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift for perioden 2021 - 2022

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 58 724,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 12 881 ,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 52,-

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en positiv egenkapital på 1 271 528,- korrigert for faktisk resultat 2022.

	Regnskap 2022	**Regnskap 2021**
Inngående balanse	896 352	1 422 924
Fra årets resultat	375 177	-526 572
Faktisk egenkapital hittil år	**1 271 528**	**896 352**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 271 528,- per 31.12.2022.

	2022	**2021**
Kortsiktige fordringer	39 687	21 565
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	80 787	118 457
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 178 736	822 046
Sum omløpsmidler	**1 299 211**	**962 069**
Leverandørgjeld	-16 250	-59 999
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-11 432	-5 718
Disponible midler	**1 271 528**	**896 352**

NOTE 6 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 39 687, av dette er det 26 364 kr som er eldre enn 90 dager.

- Forskuddsbetalt kostnad på kr 80 787 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett, skadedyrkontroll, honorar til forretningsfører, telefon og årskontroll brannsikring.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 178 736,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	99 782	94 714
1921	Sparekonto	1 078 954	727 332
		1 178 736	**822 046**

NOTE 8 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder strømkostnader for desember 2022 hvor faktura er mottatt i 2023.

Bragernes Torg 2A
3017 Drammen
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet Sameiet Hjortefaret 31-102

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hjortefaret 31-102.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: YE26O-HL83F-KLBWL-U105K-SIDVL-E7EWN

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: YE26O-HL83F-KLBWL-U105K-SIDVL-E7EWN

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen
Partner
Serial number: 9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2023-05-12 11:39:37 UTC

bankID

Penneo document key: YE26O-HL83F-KLBWL-U105K-SIDVL-E7EWN

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**

6. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag til behandling på årsmøtet.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kim Arneson Svingen	På valg
Styremedlem, Gunn Torill Ims	På valg
Styremedlem, Majken Elisabeth Kihle	På valg
Varamedlem, Jack Jørgensen	På valg
Varamedlem, Bozena Maria Wroblewska	På valg

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Hjortefaret den 24.05.2023.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkreving av felleskostnader
Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring
Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.
Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.
Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger
Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.
Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.
Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

BOALLIANSEN
FORVALTNING



INNKALLING 2025

Sameiet Hjortefaret 31 -102

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Flykafeen Jarlsberg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hjortefaret 31 -102

Tid og sted: Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Flykafeen Jarlsberg

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Forslag til endring av vedtektene – Godtgjørelse for styrearbeid

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til endring i vedtektene: Endring av fordeling av styrehonorar

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Forslag til endring av vedtektene – Godtgjørelse for styrearbeid

Årsmøtet foreslår å endre vedtektene for godtgjørelse til styrearbeid, slik at beløpet per seksjon/enhet økes fra kr. 1000 til kr. 1500.

Bakgrunn:
Det er viktig at godtgjørelsen for styrearbeidet reflekterer den tiden og innsatsen som legges ned i arbeidet, samt den risikoen som følger med styrevervet. Ved å øke godtgjørelsen til kr. 1500 per enhet, ønsker vi å sikre at styremedlemmene får en rettferdig kompensasjon for sitt arbeid.

Foreslått endring:

1. **Gjeldende vedtekter:**
   Seksjon 9, punkt 2:
   Årsmøtet skal definere et beløp som godtgjørelse for styrearbeid. Pr. d.d. gjelder kr.
   1000,- pr. leilighet (seksjon).
2. **Foreslått endring:**
   Seksjon 9, punkt 2:
   Årsmøtet skal definere et beløp som godtgjørelse for styrearbeid. Pr. d.d. gjelder kr.
   1500,- pr. leilighet (seksjon).

Denne endringen vil medføre at de totale godtgjørelsene for styret øker i henhold til den nye satsen, fra kr. 52.000 til kr. 78.000

Endringen vil tre i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Endring i vedtekt godkjennes.

Styrets innstilling: Endring i vedtekt godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring i vedtektene: Endring av fordeling av styrehonorar

Årsmøte foreslår å endre vedtektene for fordeling av styrehonorar, fra at det er låst i vedtektene, til at styret selv bestemme dette.

Bakgrunn: I dagens vedtekter er det spesifisert en fast fordeling av styrehonorarene. Etter en gjennomgang og med tanke på å gi styret mer fleksibilitet og ansvar, foreslås det at styret selv får myndighet til å fordele honorarene basert på et rettferdig kriterium som reflekterer medlemmenes oppmøte, arbeidsinnsats og ansvar.

Foreslått endring:

1. **Gjeldende vedtekter:**
   Seksjon 9, punkt 3:
   Styrets medlemmer skal godtgjøres ut fra følgende formler:
   Styreleder godtgjøres med 40% av total styregodtgjørelse.
   Styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med 15% av total styregodtgjørelse.
   40%+15%+15%+15%+15% = 100%.
2. **Foreslått endring:**
   Seksjon 9, punkt 3:
   Styrehonoraret fastsettes av årsmøtet, men fordelingen mellom styremedlemmene bestemmes av styret selv. Styret skal årlig beslutte fordelingen basert på objektive kriterier som kan inkludere oppmøte, arbeidsinnsats, ansvar og eventuelle andre relevante faktorer. Fordelingen skal skje på en rettferdig og transparent måte, og styret skal sikre at alle medlemmer er kjent med fordelingskriteriene. Fordelingen kan revideres årlig dersom det er nødvendig for å reflektere endringer i arbeidsoppgaver og ansvar.

Endringen vil tre i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Endring i vedtekt godkjennes.

Styrets innstilling: Endring i vedtekt godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marius Bye
Styremedlem, Bjørn Egil Freitag
Styremedlem, Liv Asborg Tollefsjord
Varamedlem, Espen Schuren
Varamedlem, Kristoffer Knapstad

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Marius Bye stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Marius Bye velges som styreleder i 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett styremedlem for 2 år. På valg er:

Liv Asborg Tollefsjord.

Forslag til vedtak: Liv Asborg Tollefsjord velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett varamedlem for 2 år. På valg er:

Kristoffer Knapstad.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ett medlem for 2 år. På valg er:

Liv Marie Stenvold

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 333 380**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	586 848	61 851
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 271 528
B. Endring arbeidskapital	**586 848**	**1 333 380**
C. Arbeidskapital	**1 920 228**	**1 333 380**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 921 984	1 424 908
Kortsiktiggjeld	-1 756	-91 529
C Arbeidskapital	**1 920 228**	**1 333 380**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Hjortefaret 31 -102

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 245 504	1 128 504	1 284 504	1 284 504
Sum leieinntekt		**1 245 504**	**1 128 504**	**1 284 504**	**1 284 504**
Sum inntekt		**1 245 504**	**1 128 504**	**1 284 504**	**1 284 504**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 332	7 332	7 300	8 460
Styrehonorar	2	52 000	52 000	52 000	52 000
Driftskostnad					
Energikostnad		15 548	15 293	14 000	16 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	75 779	111 250	74 100	100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 641	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 058	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	26 261	197 366	195 700	176 000
Revisjonshonorar		13 125	15 000	15 400	12 500
Forretningsførerhonorar		111 436	130 609	135 000	127 500
Andre honorar	7	3 448	923	10 000	3 000
Kontorkostnad		0	663	700	1 000
TV/bredbånd		145 072	317 906	378 000	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 445	0	0
Kontingenter og gaver		37 100	37 100	37 100	42 300
Forsikringer		201 853	181 168	199 000	232 000
Andre kostnader	8	8 885	27 225	14 400	8 500
Sum kostnad		**704 538**	**1 095 280**	**1 137 700**	**1 129 260**
Driftsresultat		**540 966**	**33 224**	**146 804**	**155 244**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 882	28 627	0	0
Netto finansposter		**-45 882**	**-28 627**	**0**	**0**
Årsresultat		**586 848**	**61 851**	**146 804**	**155 244**
Overført til/fra annen egenkapital		0	61 851	0	0
Overført sameiekapital		586 848	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**586 848**	**61 851**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Hjortefaret 31 -102

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		31 913	0
Kundefordringer		7 501	31 544
Andre kortsiktige fordringer		18 258	0
Forskuddsbetalte kostnader		140 579	133 473
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 723 733	1 259 891
Sum omløpsmidler		**1 921 984**	**1 424 908**
SUM EIENDELER		**1 921 984**	**1 424 908**

Balanse 2024 Sameiet Hjortefaret 31 -102

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 920 228	1 333 380
Sum opptjent egenkapital		**1 920 228**	**1 333 380**
Sum egenkapital	**9**	**1 920 228**	**1 333 380**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	89 473
Annen kortsiktig gjeld		1 756	2 056
Sum kortsiktig gjeld		**1 756**	**91 529**
Sum gjeld		**1 756**	**91 529**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 921 984**	**1 424 908**

Sted:_____ Dato:_____

Marius Bye Styreleder	Liv Asborg Tollefsjord Styremedlem	Bjørn Egil Freitag Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 52 seksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 442 bnr. 68 i Lier kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP4377121.

Sammenlikningstall og presentasjon av årsregnskapet er endret fra 2023 grunnet ny kunde i 2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	933 504	1 128 504
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	312 000	0
Sum	**1 245 504**	**1 128 504**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	7 332	7 332
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	52 000	52 000
Sum	**59 332**	**59 332**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	75 779	111 250
Sum	**75 779**	**111 250**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	5 641	0
Sum	**5 641**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	1 058	0
Sum	**1 058**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	7 082	0
6602 Vedlikehold VVS	0	19 179
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	178 188
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 179	0
Sum	**26 261**	**197 366**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 448	923
Sum	**3 448**	**923**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	4 510	13 448
7770 Betalingskostnader	3 838	4 233
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	502	0
7790 Andre kostnader	0	9 542
7792 Øredifferanse	0	6
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	-3
Sum	**8 885**	**27 225**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 333 380	586 848	1 920 228
Sum opptjent egenkapital	**1 333 380**	**586 848**	**1 920 228**
Sum egenkapital	**1 333 380**	**586 848**	**1 920 228**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjortefaret 31 -102.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjortefaret 31 -102

Styreleder	Marius Bye (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bjørn Egil Freitag (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Liv Asborg Tollefsjord (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Hjortefaret 31 - 102

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjortefaret 31 - 102 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: G0JKK-Q1BVA-BR2IX-PT34C-8GQ84-CJOIA

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G0JKK-Q1BVA-BR2IX-PT34C-8GQ84-CJOIA

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-24 14:41:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: G0JKK-Q1BVA-BR2IX-PT34C-8GQ84-CJOIA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Hjortefaret 31 -102

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Bye
Styremedlem, Bjørn Egil Freitag
Styremedlem, Liv Asborg Tollefsjord
Varamedlem, Espen Schuren
Varamedlem, Kristoffer Knapstad

Styret i Sameiet Hjortefaret 31 -102 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Hjortefaret 31 -102 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hjortefaret 31 -102 ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 915871895

Sameiet Hjortefaret 31 -102 består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Hjortefaret 31 -102 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP0006498311. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Sameiet Hjortefaret 31–102 bruker systemet Bevar HMS, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I løpet av 2024 har styret gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Fått gjennomgang av brannvernrutiner ved besøk av representant fra Norsk Brannvern
- Kontrollert lekeplassen – det ble avdekket sprekk i en sklie, og denne skal byttes ut
- Utført kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene – ingen avvik ble funnet

Styret jobber løpende med å sikre trygge og gode boforhold for beboerne i sameiet.

Styrets arbeid

Aktiviteter og saker i 2024
Det har blitt kalt inn til ni styremøter i løpet av året, hvorav to ble kansellert.

2024 har ellers vært et relativt rolig år uten større prosjekter eller endringer. Den viktigste administrative endringen var overgangen til ny forretningsfører, USBL, etter et par år i Boalliansen. Dette medførte nye digitale verktøy og rutiner for styret, og har krevd noe tilvenning. Erfaringen så langt er positiv, med bedre systemstøtte og mer oversiktlig styringsverktøy.

Kommunen besluttet i løpet av året å bytte vannmålere i alle enheter i sameiet. I den forbindelse oppsto det uklarhet om hvilke enheter som måtte sørge for jording etter bytte. Styret har derfor vært i dialog med både elektriker og rørlegger for å kartlegge dette nærmere. Vannmålerne vil bli byttet fortløpende etter at elektriker har bekreftet at nødvendig jording er på plass.

Feiervesenet har også gjennomført kontroll, og det ble avdekket at avstanden fra stige til toppen av pipene er ca. 20 cm for lang på alle enhetene. Dette utgjør et avvik i henhold til krav til sikkerhet ved feiing. Styret er i dialog med både kommunen og blikkenslager for å finne en løsning. Det er forventet at tiltak vil være nødvendige, og dette kan medføre en kostnad for sameiet i 2025.

Kommunikasjon og samarbeid
Styret har hatt løpende dialog med beboere ved behov, og har håndtert henvendelser og saker etter beste evne. Den nye plattformen fra USBL legger også til rette for enklere tilgang til dokumentasjon og mer effektiv informasjonsdeling fremover.

Planer for 2025
For året som kommer er det ikke planlagt større investeringer eller prosjekter, men styret vil fortsette å følge opp drift og vedlikehold.

Utbedringene knyttet til feierens påpekninger vil bli prioritert, og styret vil holde beboerne informert om fremdrift og eventuelle kostnader.

I tillegg har styret en utestående oppgave med å utarbeide en femårsplan for fremtidig vedlikehold, som er planlagt gjennomført i løpet av 2025. Dette vil gi bedre oversikt over behovene i årene fremover og bidra til mer forutsigbar økonomistyring.

Avslutning
Styret ønsker å takke beboerne for et godt samarbeid i 2024, og ser frem til et nytt år med fortsatt utvikling og godt bomiljø i Hjortefaret 31–102.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 23.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

V E D T E K T E R

for

SAMEIET HJORTEFARET 31 - 102,

(org. nr. 915 871 895)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 05.04.2022.

1 Navn

1.1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Hjortefaret 31 – 102. Sameiet ble opprettet ved tinglysning av seksjoneringsbegjæring den 24.03.2015.

1.2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 142, bnr. 68 i Re.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod
- Parkeringsplasser (i garasje eller utendørs)
- Private uteplasser
- Annet

Bebyggelsen og tomten ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiets totale nevner i brøk er 416. Leiligheter i underetasjer teller med 7 og leilighet i overetasje teller med 9.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Dersom seksjoner bortleies skal det finnes en ansvarlig person som skal være tilgjengelig for sameiets styre per telefon og e-post. Seksjonseieren er ansvarlig for at slik informasjon er oppdatert. Seksjonseier plikter å oppgi utleiers telefonnummer til sameiets styre. Dette for å unngå unødvendig forsinkelse dersom kontakt er nødvendig ved for eksempel fare for brann, vannlekkasjer ol.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes (med unntak nevnt i eierseksjonsloven § 49 bokstav a) og b)).

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseier eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene som naturlig ligger til den seksjonen de eier. Eneretten varer fra 01.01.2018 og til 01.01.2048, i henhold til den nye eierseksjonsloven. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Dette gjelder arealer som;

Generelt
- er beskrevet / skissert i disse vedtekter og i vedlagte situasjonskart.
- avgrenses av sameiets tomt og grenselinjer
- ligger fra eget bygg mot midtdelelinjen mot nabobygg i vårt eget sameie.
- ligger foran seksjonens fasade ut mot sameiets egne private veier.
- foran fasade er steinlagt, er beplantet, er asfaltert innkjøring mot garasje
- ikke er regnet som annet fellesareal, for eksempel. Sameiets asfalterte veier.

Bygg A, D, J, K
- seksjon 1 og 3 arealet fra eget bygg mot tomtegrense mot nord
- seksjon 13 og 15 arealet fra eget bygg mot sameiets egen vei mot nord
- seksjon 37 og 39 arealet fra eget bygg mot parkeringsplasser mot nord
- seksjon 41 og 43 arealet fra eget bygg mot sameiets egen vei mot nord

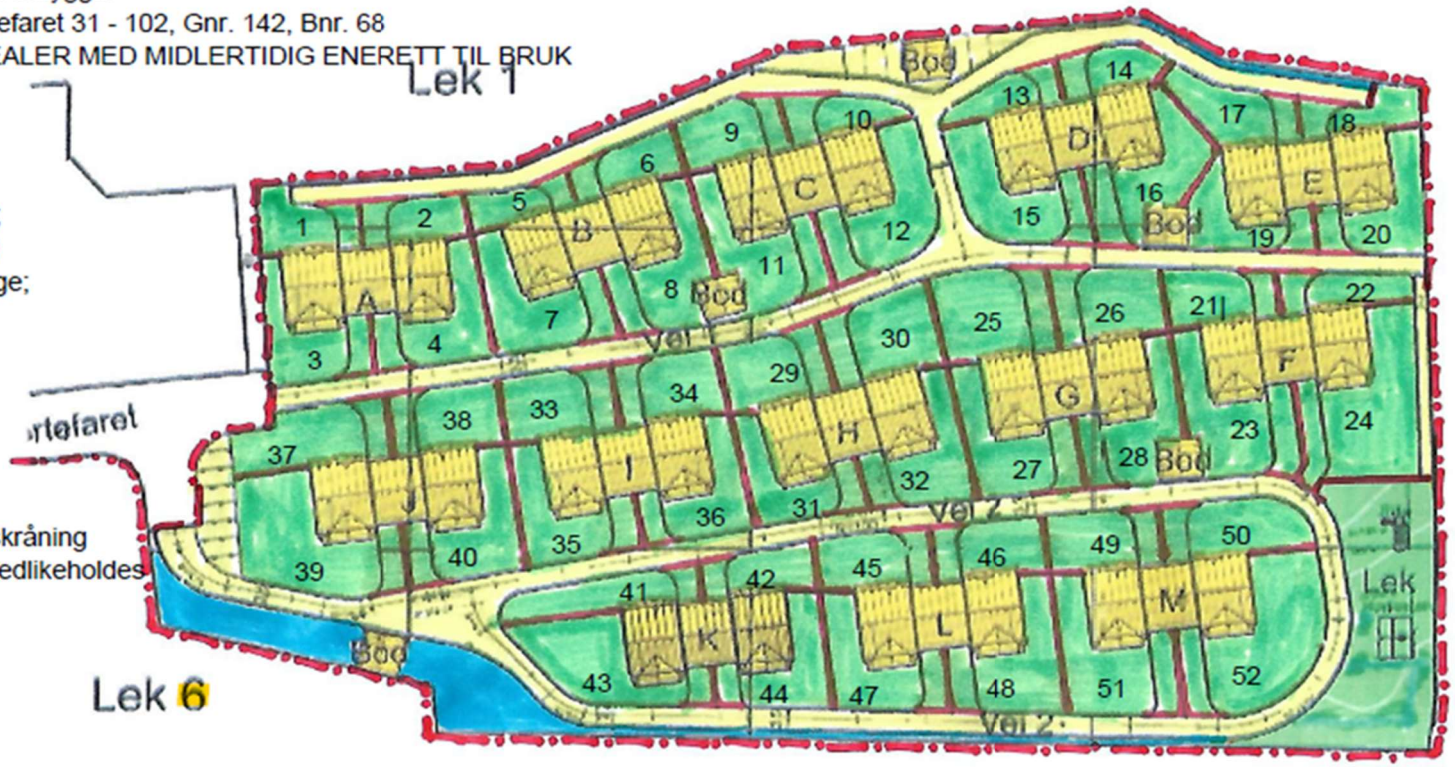
Bygg C, E, F, M
- seksjon 10 og 12 arealet fra eget sameiets egen vei mot syd
- seksjon 18 og 20 arealet fra eget bygg mot tomtegrense mot syd
- seksjon 22 og 24 arealet fra eget bygg mot tomtegrense mot gangvei syd
- seksjon 50 og 52 arealet fra eget bygg mot sameiets egen vei i syd

Det forventes at vi alle respekterer naboseksjonens midlertidige enerett til bruk for nevnte arealer, på samme måte som vi ville gjort om vi bodde i eneboliger. Vi skal for eksempel ikke på vår vei «ta snarveien» over naboseksjonens areal, men heller bruke det areal som er fellesareal og i situasjonskartet vist med gul farge.

Som levert fra utbygger
Sameiet Hortefaret 31 - 102, Gnr. 142, Bnr. 68
FELLES AREALER MED MIDLERTIDIG ENERETT TIL BRUK

Lys Gul Farge;
Fellesareal vei
Rød stiplet farge;
Tomtegrense

Blå farge;
Fellesareal skråning
Må klippes/vedlikeholdes



Grønt areal
LEK;
Fellesareal
Klippes

Gul farge:
Hovedseksjoner

Grønne arealer rundt seksjonene avgrenset av vei, heltrukket rød linje
samt for noen tomtegrense som er stiplet rød;
FELLESAREALER MED MIDLERTIDIG ENERETT TIL BRUK

Boder 5 stk er markert Gule (Bod)
Fellesboder som skal renholdes etc

3.3 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

(3) Dyrehold er tillatt i sameiet så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd ved opphold på sameiets arealer. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det oppfordres til at katter kastreres. Dyrehold skal søkes styret og kontrakt skrives med sameiet.

4 Parkering og ladepunkt for el-bil

4.1 Parkering

(1) Alle seksjoner har minst en parkeringsplass de selv råder over. Dette er plass inne i seksjonens egen carport eller garasje. I tillegg har seksjonene anledning til å parkere på det utvendige asfalterte eller steinlagte areal som seksjonene har midlertidig bruksrett til.

(2) Seksjonene skal bruke «egne» parkeringsplasser fremfor å oppta annen utendørs parkeringsplass.

(3) Sameiets oppmerkede/avsatte parkeringsplasser skal ikke brukes av seksjonseiere eller beboere, men forbeholdes våre gjester.

(4) Parkering på andre av sameiets fellesarealer skal ikke forekomme. For eksempel ikke langs vei og gangsti.

(5) Parkering av bobiler, campingvogner, hengere, lagring av båter for kortere tid kan gjøres på eget areal. Vinterlagring av båter, bobiler, hengere og campingvogner skal ikke finne sted.

4.2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5 Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat/slange

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(10) Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

(11) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap for andre seksjonseiere eller fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Fellesarealer med midlertidig enerett til bruk

(1) Seksjonseier plikter selv å utføre vedlikehold på det fellesareal som seksjonen har midlertidig enerett til bruk av. Med dette menes at seksjonseier plikter å klippe gress, fjerne ugress og holde god orden på det arealet som er tilsådd med gress eller steinlagt og som regnes som «privat». Dette gjelder også det arealet som regnes som grøft mot vei.

(2) Reparasjoner av opprevet asfalt og belegningsstein bekostes av sameiet. Dette under forutsetning av at seksjonseier under bruk ikke belaster asfalt og belegningsstein uforholdsmessig mye. Med dette menes at seksjonseier selv må dekke reparasjoner etter skade som følge av kjøring med tunge kjøretøy, traktor, tilhengere, lastebiler etc.

(3) Reparasjoner som skal kostes av sameiet skal kun bestilles av sameiets styre. Seksjonseier kan ikke få utført reparasjonen og deretter sende regning til sameiet uten at dette er avklart med sameiet før arbeidet igangsettes.

(4) Dersom seksjonseier selv ikke tar ansvar for det som forventes av dette vedlikehold, kan styret sørge for å få utført dette vedlikeholdet på seksjonseiers bekostning.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Eksempler på felleskostnader er vedlikeholdskostnader, snørydding, strøing, forsikringer, forretningsfører, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer, samt utgifter til medlemskap i Velforeningen og bytte av filter 1 gang per år. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for seksjonseiernes felles plikter.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

(2) Alle seksjonseiere skal sørge for å kunne motta faktura for andel felleskostnader via e-post. Seksjonseier plikter uten forsinkelse å opplyse sameiet om deres e-post adresse.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en søknad til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to medlemmer og to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Man kan velge et styre bestående av personer utenfra, for eksempel fra et eksternt advokatfirma.

(3) Styre- og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt godtgjørelse til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av godtgjørelsen.

(6) Ett av styremedlemmene vil måtte representere sameiet i Rødsåsen velforening. Det andre styremedlemmet vil ha hovedansvar for HMS i sameiet, samt ansvarlig for dugnader etc.

8.2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

(5) Styret skal sende ut årsmelding til beboerne med oppsummering av året som har vært.

8.3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9 Godtgjørelse for styrearbeid

(1) Godtgjørelse for styrearbeid er ikke uvanlig praksis og anbefales av for eksempel av Huseiernes Landsforbund og HL's advokater. En slik godtgjørelse er med på å vise anerkjennelse for det arbeide som faktisk utføres. Dette er en liten kompensering for det arbeide som faktisk utføres på styremedlemmenes fritid og den risiko et styremedlem faktisk utsetter seg for. Alt styrearbeid er ikke av bare positiv karakter.

(2) Årsmøtet skal definere et beløp som godtgjørelse for styrearbeid. Pr. d.d. gjelder kr. 1000,- pr. leilighet (seksjon).

(3) Styrets medlemmer skal godtgjøres ut fra følgende formler:

Styreleder godtgjøres med 40% av total styregodtgjørelse.
Styremedlemmer og varamedlemmer godtgjøres med 15% av total styregodtgjørelse.

40%+15%+15%+15%+15% = 100%.

10 Godtgjørelse for forretningsførsel

(1) Sameiets fakturering, rapportering, regnskapsførsel etc. kan settes ut til ekstern regnskapsfører. Utgiftene til dette skal fordeles alle seksjoner som del av felleskostnad.

(2) Dersom sameiet velger å selv utføre fakturering, rapportering, og regnskapsførsel med egne krefter skal dette arbeidet godtgjøres. Et slikt beløp bør være lik det beløpet som godtgjøres styreleder.

11 Årsmøtet

11.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 11.2.

(5) Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

11.4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle godtgjørelse til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Sameiets kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

(5) Sameiets revisor velges på årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. (Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer ref. §65)

(6) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11.5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11.6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Endring av vedtektene.

11.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet

c) Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11.11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt.0.

11.12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 Mislighold, rutiner og eksempler av mislighold

(1) Sameiet skal ha en lav terskel for uønsket adferd. Dette for å tilstrebe et godt bomiljø og likebehandling. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

(2) Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12.1 Rutine for behandling av vesentlig mislighold

(1) Vesentlig mislighold kan medføre krav om tvangssalg.

(2) For å sikre likebehandling ved mislighold skal sameiet følge en fast prosedyre ved mistanke om mislighold.
Om det foreligger mistanke om vesentlig mislighold må følgende prosedyrer følges:

1. For å unngå ubehagelige situasjoner skal man unngå konfrontasjoner på egen hånd. Den som føler seg sjenert av uønsket opptreden skal sende en skriftlig klage til sameiets styre

2. Styret skal med minst 2 styremedlemmer forsøke dialog for å få den innklagedes versjon av de faktiske forhold

3. Styret skal deretter komme sammen for å vurdere om klagen er berettiget

4. Dersom styret kommer til at klagen beskriver et vesentlig mislighold skal styret sende en skriftlig første (1.) advarsel til den innklagde med beskrivelse av mulige konsekvenser for eksempel krav om tvangssalg. En slik klage kan «nullstilles» etter 12 mnd. om den innklagede viser tydelig endring av sin opptreden

5. Dersom styret senere må sende en andre (2.) skriftlig advarsel skal dette gjøres av innleid juridisk kompetanse som for eksempel. en advokat. Kostnadene dette medfører skal bæres av den innklagde

6. Dersom styret senere må sende en tredje (3.) skriftlig advarsel skal denne inneholde krav om tvangssalg. Dette skal gjøres av innleid juridisk kompetanse som for eksempel en advokat. Kostnadene dette medføres skal bæres av den innklagde

12.2 Vesentlig mislighold – definisjon

(1) Følgende tilfeller av mislighold er definert som vesentlig mislighold. Det kan også være annet som defineres som vesentlig mislighold selv om det ikke er nevnt i disse vedtekter.

- Gjentatte tilfeller av mislighold som i seg selv ikke er vesentlige.

- Dersom felleskostnadene ikke er innbetalt etter en betalingsoppfordring, Ca. 50 dager eller mer.

- All opptreden som forstyrrer naboens nattero og søvn.

- Oppførsel eller opptreden som viser mangel på forventet opptreden (folkeskikk) ovenfor andre beboere, eiere eller besøkende til sameiet.

- Om en eier eller beboer bruker seksjoner til kriminell aktivitet som for eksempel salg av narkotika, oppbevaring av tyvgods, prostitusjon, så skal dette oppfattes som vesentlig mislighold.

13 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Sameiet Hjortefaret 31-102



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Sameiet Hjortefaret 31-102

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mai 2024 kl. 18.00 på Flykafeen, Åshaugveien 155, Barkåker.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2023**.** Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Hjortefaret 31-102 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
i Sameiet Hjortefaret 31-102

Dato: 22.5. 2024 kl. 18.00
Sted: Flykafeen, Åshaugveien 155, Barkåker

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr. 61.851,- godkjennes.
Resultatet føres med kr. 61.851,- mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 52.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag. Se saker.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 1 styremedlem, 1 varemedlem og 2 medlemmer til valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Undrumsdal 06.05.2024

_____
Marius Bye
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og budsjett 2024
- Revisjonsberetning (ettersendes til årsmøtet)
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

2. ÅRSMELDING 2023 FOR SAMEIET HJORTEFARET 31-102

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding.
Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Marius Lian Bye, styreleder	valgt 2023 for 2 år
Kristoffer Knapstad, styremedlem	valgt 2023 for 1 år.
Liv Asborg Tollefsjord, styremedlem	valgt 2023 for 2 år.
Varamedlemmer:	
Espen Schüren	valgt for 1 år
Bjørn Egil Freitag	valgt for 2 år

Virksomhetens art

Sameiet Hjortefaret 31 - 102 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hjortefaret 31 - 102 ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 915871895
Sameiet Hjortefaret 31 - 102 består av 52 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boalliansen Forvaltning.
Revisor er BDO

Forsikring Sameiet Hjortefaret 31 - 102 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4377121. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Sameiet Hjortefaret 31 - 102 bruker HMS systemet som er integrert i Boalliansen's løsning

Styrets arbeid
Det ble innsatt et nytt styre i sameiet i mai 2023.
Det har vært en både en bratt læringskurve, og utfordrende å få oversikt over alt som sameiet har hatt av eiendeler, skrevne og uskrevne regler, og historikk. Styret har startet arbeidet med å digitalisere det meste, slik at vi fremover har alt på en plass.

Det ble avholdt 6 ordinære styremøter i 2023, hvor det er blitt behandlet en del mindre søknader fra beboere om endringer i hage, eller oppsettelse av f.eks varmepumpe.
Det ble også forlenget kontrakt med Telenor som leverandør av TV/Bredbånd, og besluttet å øke felleskostnader for å møte økte kostnader, og bevare en sunn økonomi i sameiet.
I tillegg er det hentet inn tilbud på evt. fremtidig rens av ventilasjonsanlegg, samt at det ble bestilt opp og delt ut filter til disse.

Årsregnskap 2023
Sameiet Hjortefaret 31 - 102

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 871 895

RESULTATREGNSKAP
Sameiet Hjortefaret 31 - 102

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	**1**	**1 128 504**	**1 128 504**	**1 147 000**	**1 284 504**
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		816 504	946 504	816 000	946 504
TV/bredbånd		312 000	182 000	331 000	338 000
Sum driftsinntekter		**1 128 504**	**1 128 504**	**1 147 000**	**1 284 504**
Lønn og personalkostnader	**2**	**59 332**	**59 332**	**59 332**	**59 300**
Styrehonorar		52 000	52 000	52 000	52 000
Arbeidsgiveravgift		7 332	7 332	7 332	7 300
Driftskostnader	**2, 3**	**727 331**	**648 100**	**710 000**	**808 600**
Elektrisitet		15 293	15 933	20 000	14 000
Verktøy og redskaper		0	4 683	5 000	5 000
Datautstyr		0	5 625	0	0
Honorar revisjon		15 000	0	10 000	15 400
Forretningsførerhonorar		130 609	109 919	100 800	135 000
Honorar for økonomisk rådgivning		923	5 000	10 000	10 000
Data/EDB kostnad		663	375	5 000	700
Internett / TV		317 906	311 102	331 000	378 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.		0	0	3 000	0
Porto		0	1 235	0	0
Drivstoff		1 445	0	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		37 100	30 600	31 200	37 100
Forsikringspremie		181 168	154 512	186 000	199 000
Styremøter		0	50	0	0
Årsmøter / Generalforsamlinger		13 448	3 700	5 000	8 900
Øres avrunding		6	-3	0	0
Bank og kortgebyr		4 233	3 415	3 000	3 200
Annen kostnad		9 542	0	0	2 300
Rydding reskontro		-3	1 954	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**3**	**308 616**	**58 724**	**104 000**	**269 800**
Reparasjon og vedlikehold bygninge		0	23 849	0	156 000
Drift/vedlikehold VVS		19 179	0	0	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		178 188	0	10 000	10 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	24 000	19 700
Egenandel forsikring		0	3 000	0	10 000
Snøbrøyting, strøing, feiing		111 250	31 875	70 000	74 100
Sum driftskostnader		**1 095 280**	**766 156**	**873 332**	**1 137 700**
Driftsresultat		**33 224**	**362 348**	**273 668**	**146 804**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		**31 358**	**11 271**	**25 000**	**0**
Annen renteinntekt		326	3 273	0	0
Renteinnekter bank		31 032	7 998	25 000	0
Annen finansinntekt		**-2 731**	**1 610**	**0**	**0**
Annen finansinntekt		-2 731	1 610	0	0
Annen rentekostnad		**0**	**52**	**0**	**0**
Annen rentekostnad		0	52	0	0
Resultat av finansposter	**4**	**28 627**	**12 829**	**25 000**	**0**
Resultat før skattekostnad		61 851	375 177	298 668	146 804
Resultat		**61 851**	**375 177**	**298 668**	**146 804**
Årsresultat	**5**	**61 851**	**375 177**	**298 668**	**146 804**
OVERFØRINGER					
Avsatt til annen egenkapital		**61 851**	**375 177**	**0**	**0**
Avsatt til annen egenkapital		61 851	375 177	0	0
Sum overføringer		**61 851**	**375 177**	**0**	**0**

BALANSE

Sameiet Hjortefaret 31 - 102

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	**1, 6**	**31 544**	**39 687**
Kundefordringer		31 544	39 687
Andre kortsiktige fordringer	**6**	**133 473**	**80 787**
Andre forskuddsbetalte kostnader		133 473	80 787
Sum fordringer	**5**	**165 017**	**120 474**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**7**	**1 259 891**	**1 178 736**
Bankinnskudd HB 9493.06.39022		256 292	99 782
Sparekonti HB 9493.06.39049		1 003 597	1 078 954
Bankinnskudd for skattetrekk HB 9493.06.		3	0
Sum omløpsmidler	**5**	**1 424 908**	**1 299 211**
Sum eiendeler		**1 424 908**	**1 299 211**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		**1 333 380**	**1 271 528**
Annen egenkapital		1 333 380	1 271 528
Sum opptjent egenkapital		**1 333 380**	**1 271 528**
Sum egenkapital	**5**	**1 333 380**	**1 271 528**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	**8**	**89 473**	**16 250**
Leverandørgjeld		89 473	16 250
Annen kortsiktig gjeld	**8**	**2 056**	**11 432**
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		2 056	11 432
Sum kortsiktig gjeld	**5, 8**	**91 529**	**27 682**
Sum gjeld		**91 529**	**27 682**
Sum egenkapital og gjeld		**1 424 908**	**1 299 211**

Undrumsdal,
Styret i Sameiet Hjortefaret 31 - 102

Marius Lian Bye	Kristoffer Knapstad	Liv Asborg Tollefsjord
styreleder	styremedlem	styremedlem

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader gjelder styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift for perioden 2022 - 2023.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 308 616,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 28 627 ,- mens rente- og finanskostnader utgjør kr 0,-

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en positiv egenkapital på 1 333 380,- korrigert for faktisk resultat 2023.

	Regnskap 2023	**Regnskap 2022**
Inngående balanse	1 271 528	896 352
Fra årets resultat	61 851	375 177
Faktisk egenkapital hittil år	**1 333 380**	**1 271 528**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER
For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 333 380,- per 31.12.2023.

	2023	**2022**
Kortsiktige fordringer	31 544	39 687
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	133 473	80 787
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 259 891	1 178 736
Sum omløpsmidler	**1 424 908**	**1 299 211**
Leverandørgjeld	-89 473	-16 250
Skattetrekk og andre trekk	0	0
Skyldige offentlige avgifter	0	0
Annen kortsiktig gjeld	-2 056	-11 432
Disponible midler	**1 333 380**	**1 271 528**

NOTE 6 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 31 544, av dette er det 26 469 kr som er eldre enn 90 dager.

- Forskuddsbetalt kostnad på kr 133 473 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett..

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 259 891,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	256 292	99 782
1921	Sparekonto	1 003 597	1 078 954
1950	Skattetrekkskonto	3	0
		1 259 891	**1 178 736**

NOTE 8 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder strømkostnader for desember 2023 hvor faktura er mottatt i 2024.

BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hjortefaret 31-102

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hjortefaret 31-102.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: JBJXO-QA1JO-6IKMG-IEO1U-5Z3UP-S6VO5

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JBJXO-QA1JO-6IKMG-IEO1U-5Z3UP-S6VO5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ludvigsen, Frode
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-14 12:44:03 UTC
bankID

Ludvigsen, Frode
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2557508
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-14 12:44:03 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JBJXO-QA1JO-6IKMG-IEO1U-5Z3UP-S6VO5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

6. Innkomne forslag

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag til behandling på årsmøtet.

SAK 1:

Få inn i vedtektene at det er årsmøte som skal vedta husleieøkning.

Styrets vurdering:
Det ligger til styrets styringsrett, som bl.a. er å:

- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer

Vedtektene for Hjortefaret 31-102 viser også styrets myndighet i dette (§6.2 og §8.4)
Til orientering – dette sier NBBO (Norske boligbyggelag) om fellesutgifter:

« Kan styret alene beslutte økning i felleskostnaden? Ja, både i borettslag og sameier kan styret fastsette felleskostnadene uten å spørre generalforsamlingen/årsmøtet. Dette er også det mest praktiske. Styrets viktigste oppgave er å sikre at økonomien i boligselskapet er sunn og god, og at eiendomsmassen vedlikeholdes og driftes slik at verdiene opprettholdes.»

Men det er også styrets rolle å orientere godt om behovet for – og årsakene for endring av felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak: Det er ingen behov for endring av vedtekter for denne saken. Styret foreslår at saken frafalles.

NB! Vedtektsendring krever 2/3 flertall dersom saken skulle bli vedtatt.

SAK 2:

Endre vedtektene fra at årsmøte skal holdes innen utgangen av juni til at årsmøte skal holdes innen utgangen av april. Det er sent å godkjenne et budsjett når halve året er gått. Tidligere hadde vi årsmøte i februar/mars.
Vedtekter
11.Årsmøtet
11.2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styrets vurdering:
Årsaken til at mange sameier og borettslag har tidfestet utgangen av juni, er pga fristen for innsending av årsregnskap. Dersom man setter fristen tidligere må man være sikre på at regnskapet er ferdig og revidert for godkjenning. Styret anbefaler at fristen står slik den gjør men at det tilstrebes fra regnskapsfører og revisor å ferdigstille årsregnskapet slik at årsmøtet kan avholdes tidligere.

Styrets forslag til vedtak: Saken faller, og vedtektene forblir uendret.

NB! Vedtektsendring krever 2/3 flertall dersom saken skulle bli vedtatt.

SAK 3:

Årsmøte pålegger styret å utarbeide en økonomiplan / budsjett for de neste 5 årene

Styrets vurdering:
Det er i utgangspunktet tilstrekkelig med årlig budsjett når man har «historien» å se på med tanke på styring av sameiets økonomi.
Styret støtter opp om alternativt å utarbeide en vedlikeholdsplan i et 5 – og 10 -års perspektiv som vil gi en føring for – og et overslag over framtidige kostnader til vedlikehold.
Dette kan styret begynne å utarbeide uten årsmøtevedtak.

SAK 4:

Nye leilighetskjøpere som husdyr, kan ta med seg husdyret sitt. Det er ikke anledning til å skaffe seg husdyr etter innflytting eller ved at husdyret skulle falle ifra.

Oredensregler 9. Dyrehold:
Dyrehold er tillatt i sameie så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommene. Hunder skal alltid holdes i bånd ved opphold på sameiets arealer. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det oppfordres til at katter kastreres. Dyrehold skal søkes styret og kontrakt skrives med sameie. Punkt om dyrehold skal kun endres med godkjenning fra årsmøtet.

Forslag 1:
Det gjøres en gjennomgang av alle boenheter for å kartlegge nåværende husdyr.
Det skrives kontrakt med sameiet for hvert av disse, der dette ikke foreligger fra før.
Nye beboere kan ta med evt. Husdyr, men må skrive kontrakt med styret på lik linje som andre.
Evt. fremtidige anskaffelser av husdyr skal følge gjeldende regelverk.

Forslag 2:
Det gjøres en gjennomgang av alle boenheter for å kartlegge nåværende husdyr.
Det skrives kontrakt med sameiet for hvert av disse, der dette ikke foreligger fra før.
Evt. Nye beboere må søke dersom de ønsker å ta med husdyr fra tidligere bosted.
Fremtidige anskaffelser av husdyr skal følge gjeldende regelverk.

Forslag 3:
Nye leilighetskjøpere som har husdyr fra før, kan ta med seg husdyret sitt.
Vedtektene endres til at det ikke er lov å anskaffe seg husdyr etter at man har bosatt seg i sameiet, selv etter frafall.

NB! Vedtektsendring krever 2/3 flertall dersom saken skulle bli vedtatt.

SAK 5:

Sitat; mottatt 27. november 2018:
På årsmøtet 2017 ble det vedtatt at felleskostnadene skulle stige med 3% årlig.
I tillegg har kostnadene for tv/bredbånd økt. Dette betyr at fra 01.01.2019 vil fakturaene komme på kr. 1579,- for leiligheter i underetasjen, og kr. 1892,- for leilighetene i overetasjen. Sitat slutt
Er dette vedtaket i hevd fremdeles?
Informasjon fra nåværende styre v/leder Marius Bye mottok beboerne i Hjortefaret 31-102 varsel om økte felleskostnader i januar/februar 2024 da med samme økning for under/overetasje kr. 250,-.
(Lignende spørsmål er sendt til styret 21. februar 2024)
Etterlyser eventuelt nytt vedtak på økte fellesutgifter.
Det er ikke foretatt en økning av felleskostnader på 3% pr. år etter 2018.

Styret gjør vurdering av innkrevde felleskostnader basert på sameiets økonomiske situasjon og kostnader, i tråd med myndigheten gitt i vedtekter.

Forslag 1: Saken frafalles. Endringer i felleskostnader gjøres ved behov, etter vurdering.
Forslag 2: Økning i felleskostnader settes automatisk hvert år etter konsumprisindeksen. Styret har fortsatt myndighet til å overstyre dette dersom det vurderes fornuftig.

SAK 6

Dato for styremøter for 2024/25. Da har beboerne i sameiet mulighet til å sende inn saker til styremøtene.

Styrets innstilling: saken frafalles.
Styret påser at alle fremtidige styremøter blir annonsert til beboere, slik at de vet når møtene er.
Beboere kan fritt melde inn saker til styret når som helst, og så blir de behandlet ved neste møte.

SAK 7:

Fremtidige årsmøter i Sameiet Hjortefaret 31-102 avholdes i mars hvert år.

Styrets vurdering: Kan være vanskelig å gjennomføre i praksis, mtp å ha ferdigstilt årsregnskap og revisjon. Se tidligere sak.
Styrets innstilling: Saken frafalles.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Marius Lian Bye, styreleder	valgt 2023 for 2 år
Kristoffer Knapstad, styremedlem	valgt 2023 for 1 år.
Liv Asborg Tollefsjord, styremedlem	valgt 2023 for 2 år.
Varamedlemmer	
Espen Schüren	valgt for 1 år
Bjørn Egil Freitag	valgt for 2 år

Valgkomiteen bestod av:
Liv Stenvold (gjenværende 1 år)
Guri Ivarsdatter Steinsholt

Det skal velges ett styremedlem, ett varamedlem og ett medlem til valgkomite.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:
_____

ADRESSE:
_____

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp ----------

FULLMAKT
Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Hjortefaret den 22.05.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



Velkommen til Usbl!

Boalliansen eies nå av Boligbyggelaget Usbl. Endringen trådte i kraft 1. januar i år. For deres borettslag/sameie betyr dette at boligselskapet i løpet av året vil bli overført til Usbl sine systemer.

I forbindelse med overgangen til Usbl sine systemer vil styret og beboere få tilgang til vår styre- og beboerportal som heter Bonabo. I Bonabo har styret komplett oversikt over økonomien i borettslaget/sameiet, de kan avholde styremøter og enkelt kommunisere med dere som er beboere. I Bonabo har beboerne også full oversikt over all informasjon knyttet til boligen.

Usbl er et av Norges største boligbyggelag. Vi har i dag over 120 000 medlemmer og forvalter 1 800 borettslag og sameier over hele Østlandet. Usbl leverer alle tjenestene borettslaget eller sameiet trenger for å bli forvaltet på en trygg og oversiktlig måte. Målet vårt er å sikre god drift gjennom økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning slik at det blir enkelt og trygt å være styremedlem, styreleder og beboer.

Usbl Prosjekt er spesialister på rehabilitering og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteareal. Vi leverer tjenester fra start til slutt, i alle typer prosjekter.

Usbl Boservice utfører vaktmestertjenester for borettslag og sameier. Vi tilbyr vi et bredt spekter av tjenester, fra rutinemessig vedlikehold av boliger, fellesarealer og tekniske rom, til større vedlikeholdsmessige utbedringer.

Vi gleder oss til samarbeidet fremover.

usbl

Boligopplysninger:

Sameiet Hjortefaret 31 -102
Hjortefaret 96
3176 UNDRUMSDAL

Vår ref.: 2032/15
Type: Boligsameie
Eiere: Annette Evandt

Fødselsdato eier: 03.03.1970

Organisasjonsnr: 915 871 895 **Seksjonsnr:** 15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **1 895**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift brøk	1 145
	Felleskostnader drift likedelt	250
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	500

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Marius Bye
Adresse:	Hjortefaret 85
Postnr/-sted:	3176 UNDRUMSDAL
Telefon:	Mob.: 93831490
E-post:	scythe81@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 160
Annen formue:	36 431	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	0	Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	442/68 - seksjon:15
Bygningstype:	Småhus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6498311

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.06.2022
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Småhus
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Sameiet Hjortefaret 31 -102
Hjortefaret 96
3176 UNDRUMSDAL

Vår ref.: 2032/15
Type: Boligsameie
Eiere: Annette Evandt

Fødselsdato eier: 03.03.1970

Organisasjonsnr: 915 871 895

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 442, Bruksnummer 68, Seksjonsnummer 15 i 3905 TØNSBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	06.02.2026 kl. 16.50
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	06.02.2026 kl. 16.47

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/434474-1/200 18.05.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
EVANDT ANNETTE
FØDT: 03.03.1970

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2023/824481-1/200 02.08.2023 16:18 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SKAGERRAK SPAREBANK
ORG.NR: 937 891 245
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1048381-1/200 01.02.2024 13:22 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: LARVIKBANKEN - DIN SPAREBANK
ORG.NR: 937 890 729
TIL: SKAGERRAK SPAREBANK
ORG.NR: 937 891 245
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/755502-1/200 20.08.2015 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/416

2020/811146-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0716 GNR: 142 BNR: 68 FNR: 0 SNR: 15

2024/538118-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 442 BNR: 68 FNR: 0 SNR: 15

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**442**	**68**	**0**	**15**	Hjortefaret 96, 3176 UNDRUMSDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	17398.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3905 R60_0012	Rødsåsen (8.5.2007)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	17398.7m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

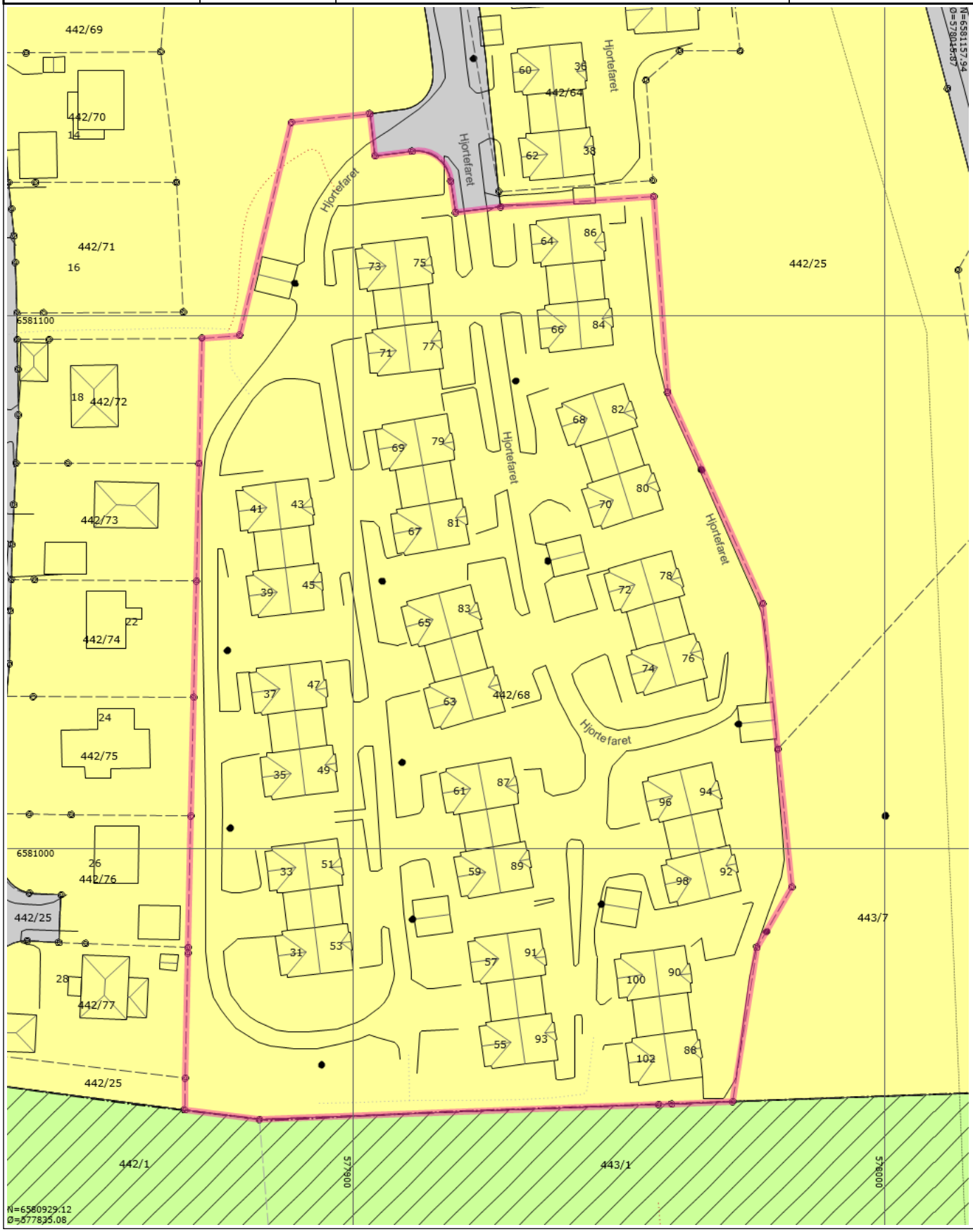
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 442	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Hjortefaret 96 3176 UNDRUMSDAL			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

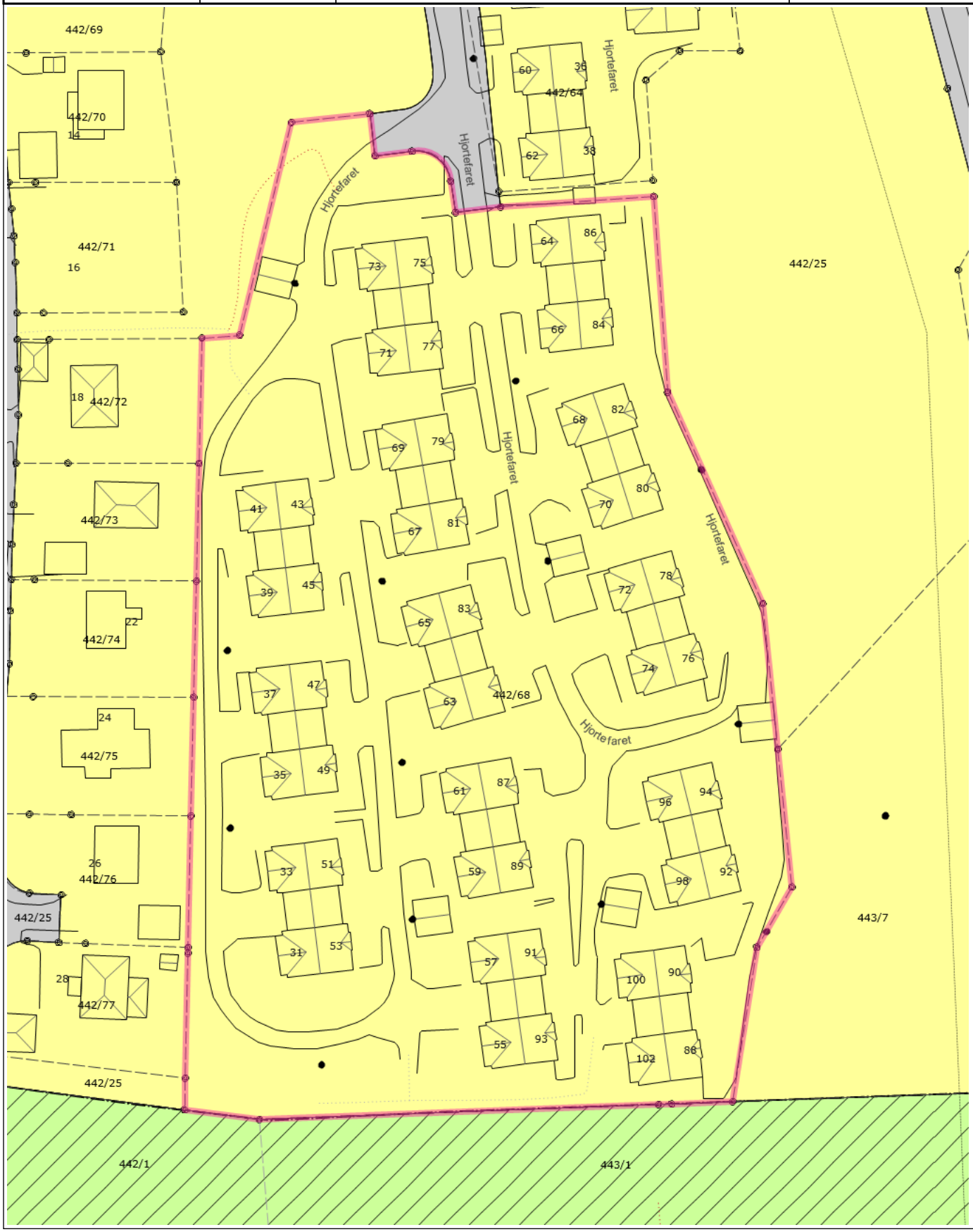
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 442	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Hjortefaret 96 3176 UNDRUMSDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

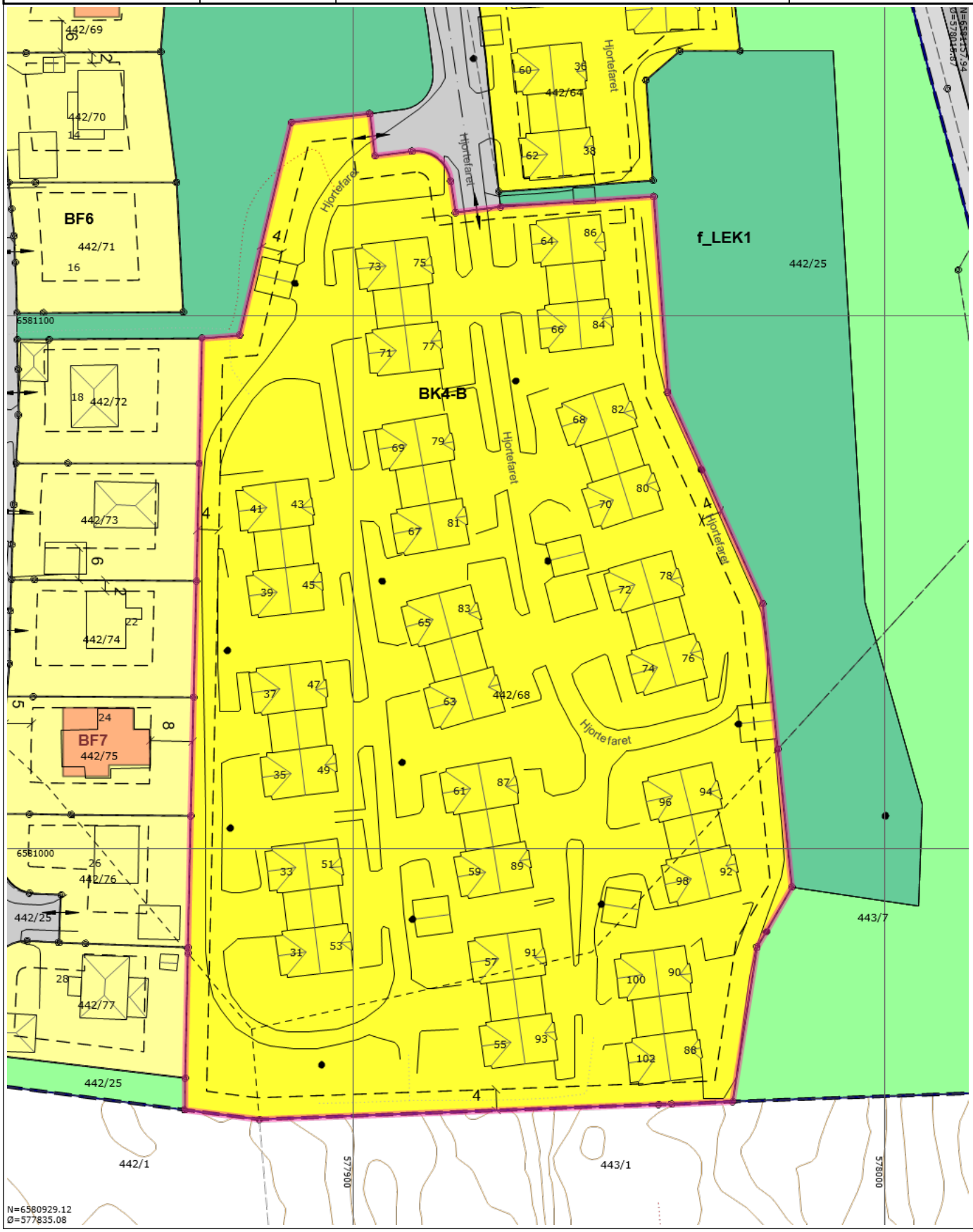
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 442	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Hjortefaret 96 3176 UNDRUMSDAL			
Annen info:	Rødsåsen			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Husnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Måle- og avstandslinje	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
Lekeplass	Kjøreveg	Turveg
Friområde	Høydekurve	

TØNSBERG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN
FOR
RØDSÅSEN
3803 R60_0012

BESTEMMELSER

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	**DATO**
Varsel om oppstart av regulering	04.11.2005
1. gangs behandling av "Det faste utvalget for plansaker", DEN	13.12.2006
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet	15.12.2006 - 26.01.2007
2. gangs behandling av "Det faste utvalget for plansaker", DEN	26.04.2007
Kommunestyrevedtak	08.05.2007
E1 Mindre vesentlig endring i § 6 – rekkefølgebestemmelser, DEN	25.10.2007
E2 Mindre endringer i § 6 – rekkefølgebestemmelser, DEN sak nr. 056/10	14.10.2010
Mindre endringer i § 3, 4, 5, og 6, DEN sak nr. 010/15	10.02.2015
Endring, UPB sak nr. 179/20	25.09.2020
Endring, UPB sak nr 228/22	25.11.2022

Sist revidert 25.11.2022

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 2.9.2020. I henhold til plan- og bygningsloven disponeres området til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 12-5)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.

Landbruksområder (PBL §25, 1. ledd nr. 2)
- Landbruk

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)
- Kjørevei
- Fortau

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
- Lekeområder
- Turstier
- Andre friområder

Spesialområder (PBL §25, 1. ledd, nr 6)
- Frisiktsone ved vei
- Kommunaltekniske anlegg

§ 2 Generelle bestemmelser

2.1 Generell bestemmelse

Det er et siktemål at ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet, være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrom den blir en del av.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veier og parkeringsplass.

Så langt det er mulig bør det tas hensyn til rullestolbrukere, Blinde/Svaksynte og allergikere jfr. ”Tilgjengelighet for alle og Universell utforming over alt”.

Når det gjelder anleggelse av nye stier/turveier innenfor planområdet bør disse tilpasses rullestolbrukere der stigningsforholdet bør være mindre enn 1:20 og ikke brattere enn 1:15.

2.2 Kulturminner
Tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet har ansvaret for å stanse og melde ifra til kulturminneforvaltningen dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr. kulturminnelovens § 8, andre ledd første punktum.

2.3 Trafikkstøy
Før boliger oppføres skal kravene til trafikkstøynivå jfr. MDs retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA om dagen eller 24 dBA om natten, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA jfr. Norsk Standard 8175.

Før lekeplasser opparbeides skal kravene til trafikkstøynivå på samme måte være oppfylt. Utvendig støynivå på lekeplasser skal ikke overstige 55 dBA.
I utbyggingsperioden gjøres støydempende tiltak i boligområde B1 mot veg A.

2.4 Grunnforhold
Før tomter fradeles og boliger oppføres skal det dokumenteres at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Der hele eller deler av tomta består av leire skal dokumentasjonen alltid foreligge fra geoteknisk fagkyndig. Dokumentasjonen skal også omfatte en vurdering av om det er fare for at byggetomta kan inngå i skred utløst i naboområder, herunder beskrivelse av nødvendige sikringstiltak.

Kravet til geoteknisk dokumentasjon gjelder også ved graving av grøfter og bygging av veier der grunnforholdene er leire eller andre masser som kan være ustabile.

§3 Byggeområder

Estetikk
Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen, inkl. frittstående konstruksjoner og installasjoner som for eksempel skilt, belysning og rekkverk, får en god form, materialbehandling og fargesetting (kommunen kan nekte godkjenning av farger som vil være skjemmende for området eller vil framtre uheldig i landskapet). Bebyggelsen skal ha en tilfredsstillende estetisk utforming som er godt tilpasset omgivelsene og eksisterende terreng.

Områdene B1-B4 – konsentrert småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse
I områdene kan det oppføres boliger som konsentrert bebyggelse, i form av tett-lav bebyggelse (f. eks. rekkehus eller kjedehus).

Før tomtedeling eller tillatelse til bygging gis skal det utarbeides en tomtedelings- og byggeplan samlet for det enkelte byggeområde som viser:

- Tomtegrenser
- Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform, herunder bebyggelse som tilhører senere byggetrinn (det skal alltid vises plassering av garasjer, selv om det ikke omfattes av byggesøknaden)
- Oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng)
- Parkeringsareal
- Eksisterende vegetasjon (områder med busker og trær), hva som skal beholdes og hva som skal fjernes.
- Utendørs områder for lek og opphold
- Plassering av avfalls- og poststativ, avfallsbeholdere og sykkelparkering
- Støyskjermer
- Tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjon, belysning, gjerder, samt høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, rekkverk mm.

b) Utnyttelse

Maksimalt arealutnyttelse %-BYA=35%.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg

Største gesimshøyde 6,0 m, største totalhøyde 9,0 m over terreng. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bebyggelsen skal som minimum romme 1,6 boliger pr. daa for hvert byggeområde. Radonsperre vil bli krevet for alle bygninger som inneholder boliger.

d) Adkomst og parkering

For område B1 skal det for området samlet bare opparbeides en adkomst til regulert kjørevei.
Det skal avsettes minst 1 oppstillingsplass pr. bolig, som også skal kunne opparbeides som garasje. I tillegg skal det opparbeides 0,5 biloppstillingsplasser pr. bolig. Oppstillingsplass foran garasjedører kan ikke medregnes i fellesanlegg.

e) Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet.

f) Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides nærlekeplasser som tilfredsstiller krav til lekeområdet. Dersom området omfatter mer enn 5 boliger skal det innenfor uteoppholdsarealene opparbeides nærlekeplass på minst 150 m2 for hver 25 boliger. Nærlekeplass skal tilrettelegges for minst 3 aktiviteter og sittemuligheter og ikke ligge lenger fra tilhørende boliger enn 100 m. Det ønskes ikke sandkasser.

Områdene B5-B14 – frittliggende småhusbebyggelse

a) Type bebyggelse
I områdene kan det på hver tomt oppføres en enebolig med tilhørende anlegg. Det tillates etablert utleiedel/sekundærleilighet i eneboligene.
Det er totalt 57 eneboligtomter.

På eiendommene gbnr. 442/55 og 442/56 kan det oppføres tomannsboliger.

b) Utnyttelse
Maksimal arealutnyttelse %-BYA=25%. Minste tomtestørrelse er 750m2.

c) Utforming av bebyggelse og anlegg
Største gesimshøyde 5,5 m, største totalhøyde 8,5 m over terreng. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Høydeforskjellen mellom inngangsparti og tilstøtende adkomstvei skal tilpasses til tomtenes topografi og utforming av boligene. Bygningskroppene skal være orientert nord/sør eller øst/vest. Radonsperre vil bli krevet for alle bygninger som inneholder boliger. Det tillates frittliggende dobbeltgarasje og boder oppført i èn etasje, med største totalhøyde 4,0 m over gulv og grunnflate inntil 50 m2. Garasje og boder skal ha form, materialvalg og farge tilpasset bolighuset.

d) Byggegrenser
Byggegrenser er påført plankartet, og skal sikre en minste avstand mellom nabobygg på min.8 m. Innenfor de avsatte byggegrensene kan bygninger oppføres uten særskilt samtykke fra nabo for redusert byggeavstand til nabogrense eller spesiell brannteknisk sikring (brannvegg). Frittliggende garasjer og boder under 50 m2 kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense uten særskilt samtykke fra nabo for redusert byggeavstand til nabogrense og 5,0 m fra reguleringsgrense til offentlig vei. Der det er enighet om det, kan naboer bygge boder eller garasjer vegg-i vegg i nabogrense.

e) Adkomst og parkering
Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. enebolig, garasjeplass inkludert. Oppstillingsplass foran egen garasjeport kan medregnes. For utleiedel/ sekundærleilighet skal det opparbeides maks én biloppstillingsplass. Plassering av garasje og bod skal vises på situasjonsplan selv om de ikke bygges samtidig med bolighuset.

For gbnr 442/55 og 442/56 skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for tomannsboliger. Det tillates maks en adkomst pr tomt.

§4 Friområder

4.1 Generelt
I områdene kan det oppføres mindre bygg/anlegg, turveier, stier som er til nytte for bruken som friområde. Det kan også oppføres mindre bygg/anlegg til bruk for kommunaltekniske formål, energiforsyning, kommunikasjons- og andre viktige samfunnsformål når dette ikke er til hinder for bruken av området som friområde generelt og ikke innskrenker friområdets omfang utover selve bygningen/anlegget.

4.2 Lekeområder (LEK1-6)

- f_LEK 1 tilrettelegges spesielt som ”natur-lekeplass”, med eksempelvis hinderløyper, klatremuligheter eller annet som baserer seg på naturlig terreng/vegetasjon.
- f_LEK 3 skal anlegges med akebakke syd for kommunal pumpestasjon for spillvann(KA1) og med lekeapparater nord for KA1.
- f_LEK 2-5 skal anlegges som nærlekeplasser.
- f_LEK 6 skal anlegges som løkke, hvorav min. 500m2 skal være egnet til ballspill og skøyter. Det skal være mulighet for annen plasskrevende lek, som for eksempel akebakke. En del av området skal være skogbevokst.

Generelt skal naturlig vegetasjon og terreng i stor grad ivaretas og utnyttes i lekeområdene. Det anlegges smale turstier, som ikke er i konflikt med lekeaktivitetene, gjennom lekeområdene.
Opparbeiding skal før den gjennomføres godkjennes av kommunen. Lekeområdene skal tilfredsstille gjeldende sikkerhetsforskrifter for lekeplasser.

4.3 Turstier (ST1, ST2 og ST3)
Turstier skal opparbeides der det er vist på plankartet. Turstiene skal være smale (1,2 – 1,5 m bredde), gruslagte og tilpasses eksisterende terreng – med minst mulig inngrep i terreng og vegetasjon. Opparbeiding skal godkjennes av kommunen før den gjennomføres. Viktige ferdselsårer til de omkringliggende områdene skal bevares eller så skal erstatningstraseer opparbeides. Det åpnes ikke for dispensasjon i forhold til byggegrensene mot turstiene.

4.4 Andre friområder
I områdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Eksisterende veier og stier i områdene bevares så langt det er hensiktsmessig og tilknyttes det nye vei- og stisystemet i planområdet.

§ 5 Spesialområder

5.1 Frisiktsone

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Frisiktsonen skal opparbeides samtidig med kryssområdet.

5.2 Område for kommunalteknisk virksomhet (KA1-KA2)

Innenfor området kan det oppføres bygg og anlegg for kommunaltekniske funksjoner, tele-kommunikasjon og transformatorstasjoner for det lokale el-forsyningsnettet. Maks. grunnflate 15 m2 og maks. mønehøyde 3 m. Behovene skal så langt det er praktisk mulig søkes lagt til ett bygg/ konstruksjon. Bygninger skal ligge 5 m fra vei (tilsvarende byggegrensen for det tilgrensende boligområdet) og minst 1 m fra nabogrense. Bygning kan legges nærmere nabogrense enn 4 m uten særskilt samtykke fra nabo for redusert byggeavstand til nabogrense.

§5.3. KA1. Kommunal pumpestasjon for spillvann.

Området reguleres til kommunal pumpestasjon for spillvann med adkomstvei fra vei o_KV2.

§6 Rekkefølgebestemmelser

Utbyggingen skal starte med vei o_KV1 og deretter i hht. etterspørsel og kommunens boligprogram. Utbyggerne kan selv bestemme utbyggingsrekkefølgen etter utbygging langs vei o_KV1.

Lekeområder og turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigmelding iht. tabell:

BYGGEOMRÅDE	LEKEOMRÅDE	TURSTIER
BK1-BK2	Nærlekeplass innenfor feltene	f_ST 1
BK3	f_LEK 6	
BK4a og BK4b	f_LEK 1 f_LEK 6 og nærlekeplass innenfor BK 4a	
BF5, BF9 og BF13	f_LEK 3 og f_LEK 6	f_ST 2
BF6 og BF10	f_LEK 4 og f_LEK 6	f_ST 2
BF7, BF11 og BF 14	f_LEK 4 og f_LEK 5	f_ST 3
BF8 og BF12	f_LEK 2	f_ST 1

§7 Andre bestemmelser

7.1 Endringer av planen

Mindre vesentlige endringer fra disse bestemmelsene kan tillates av ”Det faste utvalg for plansaker”, hvor særlige grunner taler for det.

7.2 Dispensasjon

Dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelser kan gjøres av kommunen dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.

7.3 Privatrettslige avtaler

Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

N

W E

S

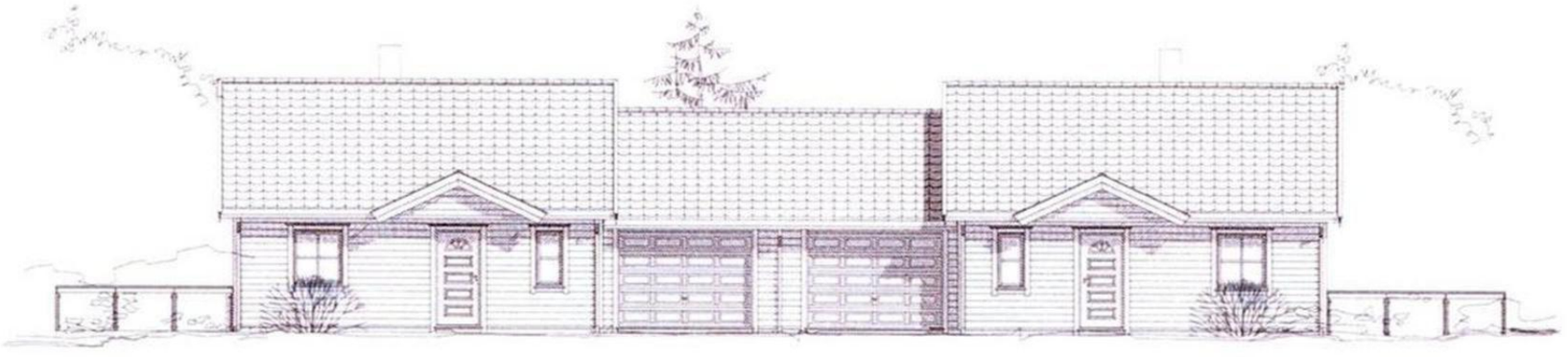
0,00 0,75 1,50 2,25 3,00 3,75 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

BESTEMMELSESOMRÅDER

#21	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - forhold som skal avklares og belyses Tidligere planområde for Kommunedelplan for Sentrum - Byplan 2018-2020
#22	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - krav om regulering #22
#12 - #19	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav #12 - #19
#01 - #11 og #23 - #28	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø #01 - #11 og #23 - #28
#20	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - bygninger og anlegg til landbruk og reindrift #20
#29	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - fysisk utforming av anlegg #29
#30	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur #30

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

05RJD/268969 Geomatikk
442/68/0/0 2015 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

VEDLEGG: E-1

Solrike Eiendom AS

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS		
Byggested:	Hjortefare 31–102	Dato:	03.12.2014
Kommune:	3176 Undrumsdal	Tegn:	Rolf
Gnr:	Bnr: Mg. 1 : 100	Prosjekt:	Rolf2mgn
Fasader Sør og Øst		Tegnnr:	503

© Tegninger er beskyttet jf. lov om opphavsrett



FASADE MOT VEST



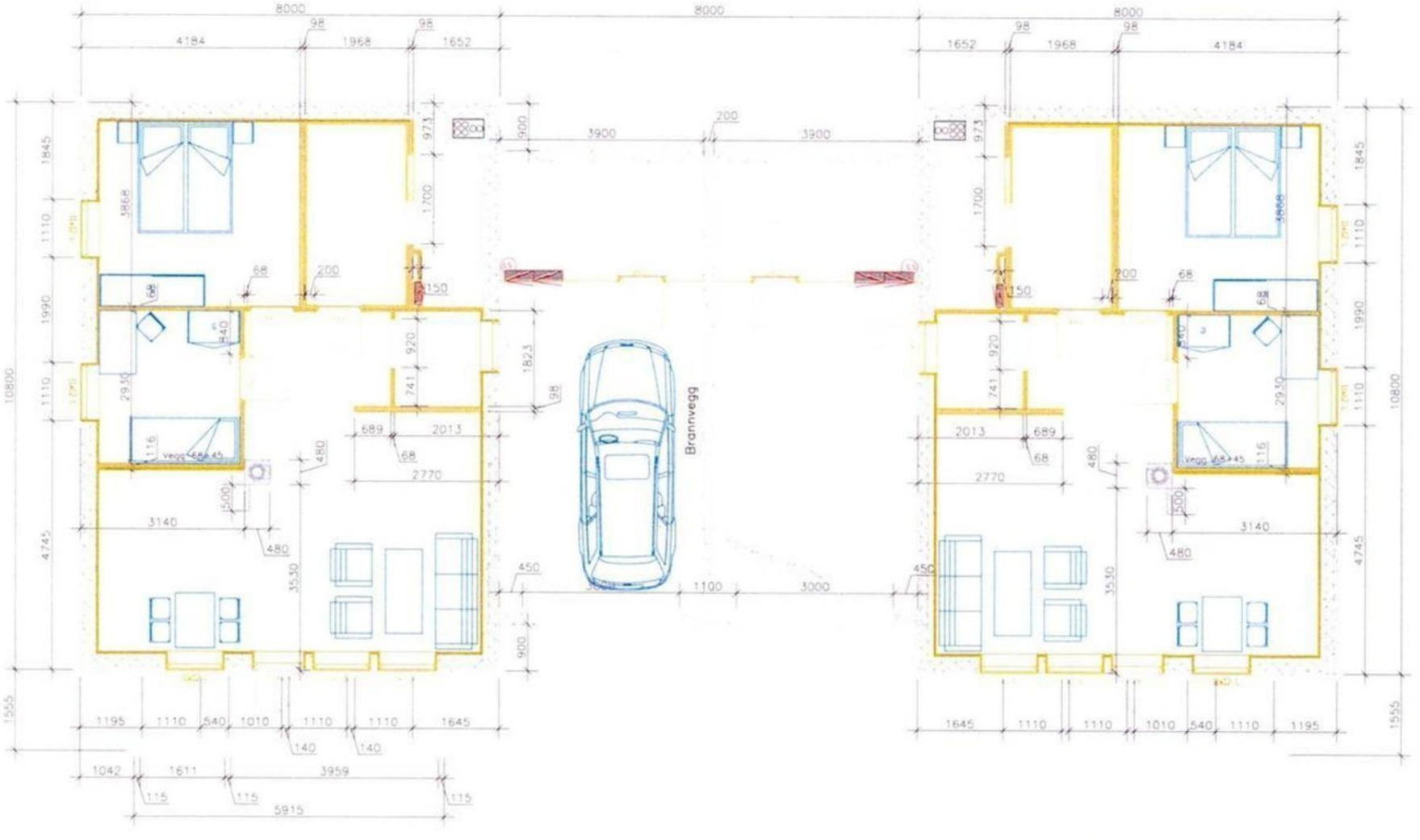
FASADE MOT NORD

Solrike Eiendom AS

Tiltakshaver	Solrike Eiendom AS
Byggested	Hjortefare 31-102
Kommune	3176 Undrumsdal
Dato	29.01.2012
Tegn	Rolf
Prosjekt	Rolf2man
Tegn nr	502

Data Design System

© Tegningen er beskyttet av åndsverkloven

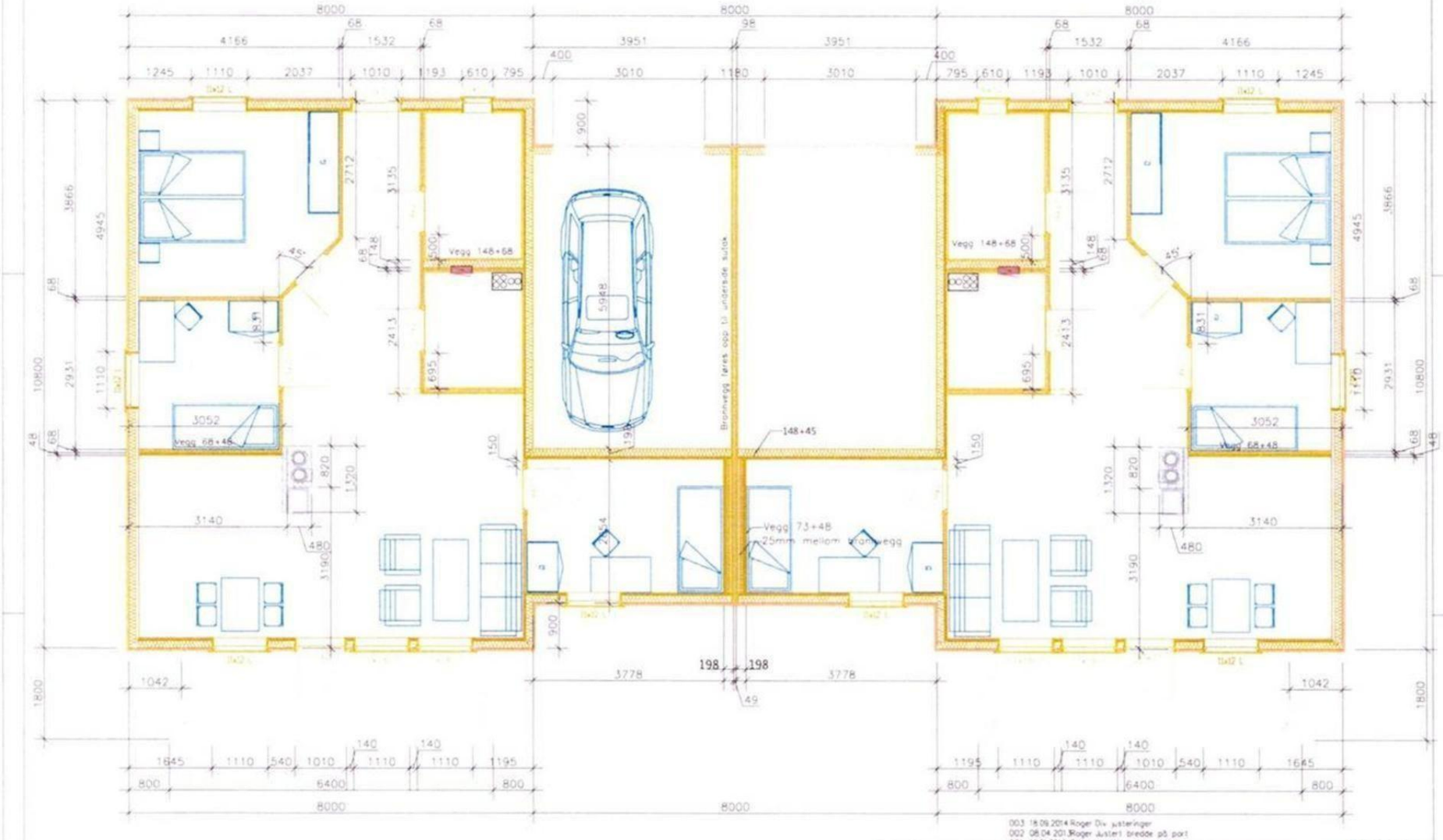


U. ETASJE

003 18.09.2014 Roger Div. justeringer
002 08.04.2013 Roger Justert bredde på port
001 10.01.2013 Roger Ny vakkenninnredning

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS
Byggested:	Hortetere 31-102
Kommune:	3176 Undrumsdal
Gnr: 142	Bnr: 68 Snr: 1
Arbeidstegning 1 stg	
Dato:	18.08.2012
Tegn:	Rolf
Prosjekt:	Rolf2man
Tegn.nr:	507

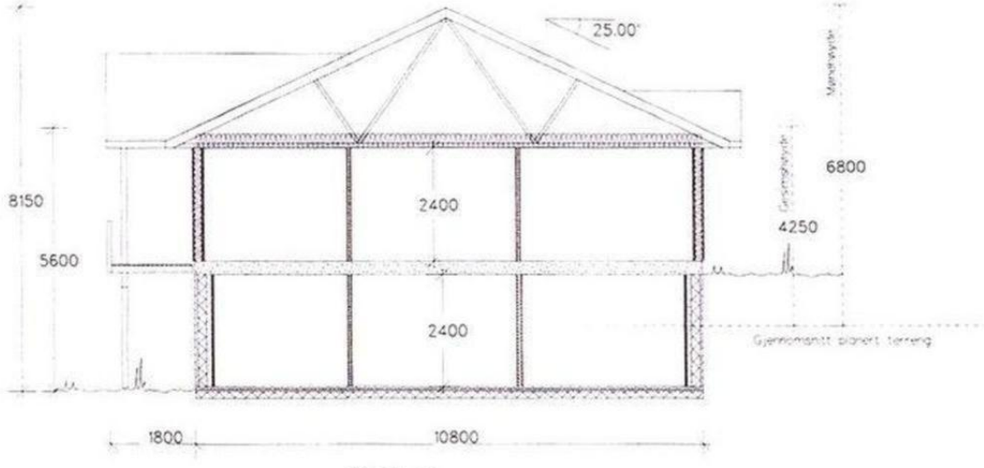
Solrike Eiendom AS



1 ETASJE

Solrike Eiendom AS

Tiltakshaver	Solrike Eiendom AS
Byggested	Hjortetorv 31-102
Kommune	3176 Undrumsdal
Gnr. 142	Bnr. 68 Snr. 1
Arbeidstegning 1 etg	
Dato:	16.08.2012
Tegn:	Rolf
Prosjekt:	Rolf2mign
Tegn.nr.	507



SNITT AA

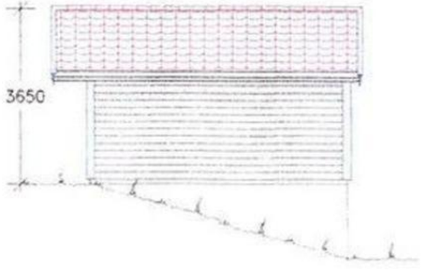
DATA DESIGN SYSTEM

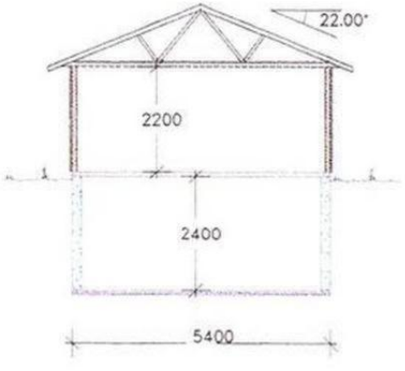
Solrike Eiendom AS	Tiltakshaver: Solrike Eiendom AS		
	Byggested: Hjortefare 24–62	Dato:	02.07.2012
	Kommune: 3176 Undrumsdal	Tegn:	Roger
	Gnr. 142 Bnr. 64 M/ 1 :	Prosjekt:	Rolf2man
	Snitt AA	Tegn.nr:	505

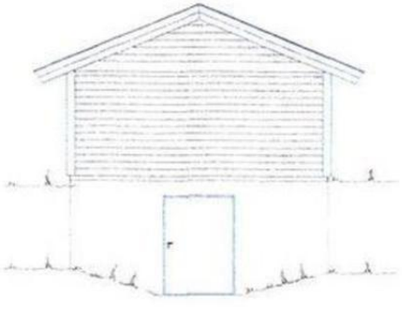
© Tegningen er beskyttet jf. lov om opphavsrett

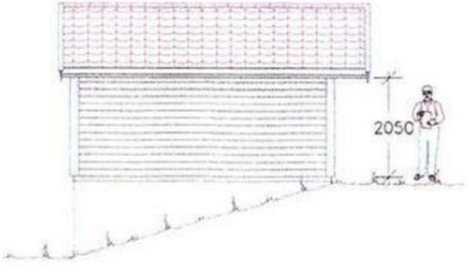
VEDLEGG E-5





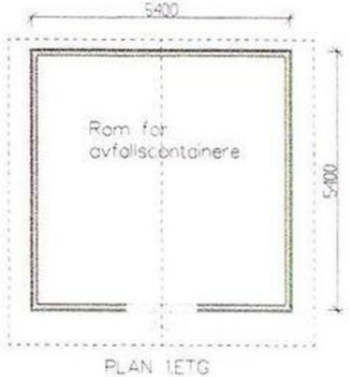








PLAN UETG



PLAN 1ETG

BOD B

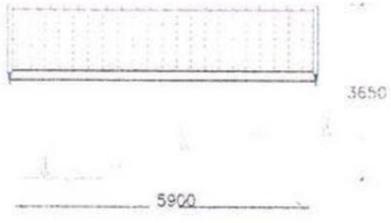
DATA DESIGN SYSTEM

TF-LOG1	Tiltakshaver: Solrike Eiendom AS		
	Byggested: Hjortefare 31-102		Dato: 22.01.2015
	Kommune: 3176 Undrumsdal		Tegn: Rolf
	Gnr: 142 Bnr: 68 Mål: 1 : 100		Prosjekt: Rolf2S
	Fasader og plan		Tegnnr: 502

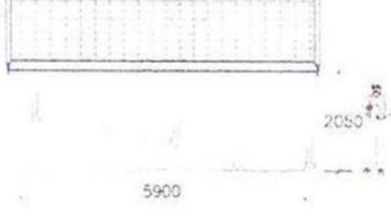
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG E-7









BOD A

Solrike Eiendom AS

Hjortefare 31–102

3176 Undrumsdal

gnr 142 bnr 68 M 1 : 100

22.01.2015

Rolf

Rolf2S

502

VEDLEGG E-6

N
W E
S

0 1 2 3 4 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

DETALJERINGSSONER

H910_<planID>

EKSISTERENDE REGULLERINGSPLAN
SKAL FORTSATT GJELDE

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stadutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

PBL 2008

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BF5-BF14 BOLIGBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE
- BK1-BK4 BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
- LEK1-6 LEKEPLASS

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV1-KV4 KJØREVEI
- FORTAU

GRØNNSTRUKTUR

- FRIOMRÅDE
- ST1-ST3 TURVEI

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSSONER

- H140 SIKRINGSSONE

PBL 1985

SPESIALOMRÅDER

- KA1 KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET - PUMPESTASJON
- KA2 KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET - TRAFO

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE

3803 R60_0012

REGULERINGSPLAN FOR RØDSÅSEN

Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Rambøll Norge	24.11.06	NN	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 15.12.2006 - 26.01.2007		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	01.02.19	CDY	Jf. UBA sak nr.	13.12.06	
			Vedtatt i DEN, sak nr. 022/07	26.04.07	
			Kommunestyrets vedtak, sak nr. 015/07	08.05.07	
			Mindre vesentlig endring vedtatt i DEN-sak nr. 064/07	25.10.07	
Digitalisering av planen	2009		Mindre vesentlig endring vedtatt i DEN-sak nr. 056/10	14.10.10	
			Mindre endring vedtatt i DEN-sak nr. 010/15	10.02.15	
Revisjon jf. alle DEN-vedtak i perioden 2007-20015					
presentasjon datert 28.11.2014; Rambøll Norge	10.02.15	PL	Endring vedtatt i UPB-sak nr. 179/20	25.09.20	
Revisjon jf. UPB-vedtak av 25.09.2020	30.09.20	CDY			

577700 577800 577900 578000 578100 578200

6581400 6581300 6581200 6581100 6581000

TØNSBERG
KOMMUNE
– der barn ler

Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

PlanID 3803 99010

Vedtatt av kommunestyret 03.04.24

Innholdsfortegnelse

I Generelle bestemmelser 6
§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel 6
§ 2 Motstrid mellom arealplaner 6
§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak 7
§ 4 Utbyggingsavtaler 9
§ 5 Rekkefølgekrav 9
II Bestemmelser om løsninger og kvalitet 10
Oppvekstmiljø og folkehelse 10
§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø 10
§ 7 Folkehelse 10
§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold 11
§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer 11
§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger 12
§ 10 Lydmiljø 13
§11 Luftmiljø 14
§ 12 Lysmiljø 15
§ 13 Kvalitetskrav for hybler 16
Stedsutvikling 16
§ 14 Arkitektur og byggeskikk 16
§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling 17
§ 16 Kulturminner og kulturmiljø 18
§ 17 Skilt og reklameinnretninger 19
§ 18 Forbud mot takterrasser 20
§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus 20
Naturmiljø og jordvern 21
§ 21 Naturmangfold 21
§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal 22
§ 23 Bevaring av matjord 22
§ 24 Bærekraftig masseforvaltning 23
§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark 23
Vannforvaltning 23
§ 26 Vannmiljø 23
§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak 24
§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger 25
§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag 26

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø 26
§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag 27
§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning 28
Klima og mobilitet 28
§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning 28
§ 34 Mobilitet 29
§ 35 Oppstillingsplasser for sykler 30
§ 36 Parkeringsplasser for biler 31
Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 32
§ 37 Krav til veistandard 32
§ 38 Avkjørsler 32
§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse 33
§ 40 Renovasjon 33
§ 41 Varemottak 34
§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer 35
III Bestemmelser til arealformål 37
Bebyggelse og anlegg 37
§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling 37
§ 44 Boligbebyggelse 38
§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder 38
§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder 38
§ 45 Fritidsbebyggelse 38
§ 46 Sentrumsformål 39
§ 47 Forretninger 40
§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting 40
§ 49 Næringsbebyggelse 41
§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse 41
§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse 41
§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse 42
§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg 42
§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 43
Grønnstruktur 43
§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur 43
§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur 43
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) 44
§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR 44

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder 45
§ 56 LNF – spredt bebyggelse 45
§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse 45
§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse 46
Bruk og vern av sjø og vassdrag 47
§ 57 Generelt forbud mot tiltak 47
§ 58 Småbåthavn 48
§ 59 Havneområde i sjø 48
§ 60 Naturområde i sjø 48
§ 61 Friluftsområde i sjø 49
IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene 50
§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene 50
§ 63 By- og tettstedsutvikling 51
§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by 53
§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken 54
§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum 54
§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene 54
§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger 55
§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene 55
V Andre hensynssoner 58
Bestemmelsesområder 58
§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 58
§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20 59
§ 69 Snølagring i Greveskogen #29 59
§ 70 Treningsbaner ved Flint #30 59
Hensynssoner 59
Sikrings-, støy og faresoner 59
§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad 59
§ 72 H190 Sikringsområde 61
§ 72.1 H190_145-146 61
§ 72.2 H190_147 61
§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet 61
§ 74 H310 Ras- og skredfare 61
§ 75 H320 Flomfare 62
§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark) 62
§ 77 H360 Skytebaner 62

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) 62
§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø) 63
§ 80 H390 Grunnforurensning 63
Særlige hensyn 63
§ 81 H530 Friluftsliv 63
§ 82 H550 Landskap 63
§ 83 H560 Bevaring naturmiljø 64
§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø 64
§ 85 H590 Sikring av mineralressurser 65
Båndleggingssoner 65
§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven 65
§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven 66
§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven 66
§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg 66
§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk 68
Gjennomføringssoner 69
§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest 69
§ 92 H810_G3 Stensarmen 69
§ 93 H810_G5 Vallø 70
§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet 70
§ 95 H820_G1 Nedre bydel 70
Videreføring av reguleringsplan 71
§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret 71

I Generelle bestemmelser

§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel

1) Kommuneplanens arealdel skal gi grunnlag for videre planlegging og vedtak om bruk og vern av alle arealene i Tønsberg kommune, slik at kommunen når målene i kommuneplanens samfunnsdel.

2) Kommuneplanen skal særlig fremme kommunens satsingsområder:
   a) Trygge oppvekstmiljø
   b) Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   c) Helsefremmende stedsutvikling
   d) Innovasjon og samskaping

3) Kommuneplanens arealstrategi styrer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Tønsberg kommune skal gjennom sin arealforvaltning:
   a) sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   b) bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
   c) styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
   d) ivareta vår historie og kulturarv
   e) samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Veiledning
Formålsbestemmelsen gir ikke i seg selv noen rettslige krav, men den sier noe om målsettingen med de andre bestemmelsene i kommuneplanen. Hvis kravet i en annen bestemmelsene er uklart, kan formålsbestemmelsen være veiledende for skjønnsutøvelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi angir hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Arealstrategien angir hvilke steder i kommunen som er områdesenter, lokalsenter og nærsenter og hvilke steder som er regionalt eller lokalt viktige næringsområder og utviklingsområder.

Bestemmelsene i dette dokumentet står på hvit bakgrunn i normal skrift, *retningslinjene står i kursiv*. Veiledningstekst og henvisninger til eksterne dokumenter og annet regelverk står med farget bakgrunn.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

§ 2 Motstrid mellom arealplaner

1) Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (heretter kalt eldre arealplaner).

2) Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre arealplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.

3) Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

4) Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   a) Detaljregulering av Vikingodden (3803 20210207)
   b) Reguleringsplan for Husøy øst (3803 51001)
   c) Reguleringsplan Revetal sentrum (3803 R10_0013)
   d) Områderegulering Revetal sentrum syd (3803 201100006)
   e) Områderegulering Kilen sørvest (3803 20140107)
   f) Områderegulering Kilen vest (3803 20140105)

Hjemmel
Pbl. § 1-5

Veiledning
Det er motstrid når arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold, men ikke mer detaljerte bestemmelser som for eksempel utnyttelsesgrad. Med arealformål menes både hovedformål og underformål. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil bestemmelsens andre ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med planens formål, for eksempel fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

1) Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

2) Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur forutsatt at tiltaket:
   a) ikke gjelder opprettelse av ny grunneiendom, arealoverføring, ny anleggseiendom, nytt jordsameie eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, og
   b) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
   c) er avklart med hensyn til fredete kulturminner, og
   d) forholdet til viktige naturverdier er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   e) forholdet til arealer som benyttes av barn og unge er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   f) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
   g) tiltaket ikke medfører vesentlige endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, lyspåvirkning og forurensing, og
   h) ikke innebærer riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg som er eldre enn 1850 eller som er vurdert verneverdig i bevaringsområdene nevnt i kommuneplanens §§ 64 og 67, og

i) er i samsvar med arealdelens krav til lek- og uteoppholdsareal (inkludert kravet til stille del), overvannshåndtering, parkering og, utbyggingsvolum og
j) ikke krever aktive støydempingstiltak som voll eller skjerm, og
k) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
l) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
m) Ikke overstiger to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter) i områder utenfor faresone H310 og H320, eller
n) ikke åpner for å øke antallet boenheter innenfor faresone H310 og/eller H320.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for etablering eller endring av mindre vann- og avløpsanlegg som ikke kommer i konflikt med fredede kulturminner i grunnen, naturmangfold og andre naturfarer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

Veiledning

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene være avklart i en reguleringsplan for området før de kan settes i gang. Bestemmelsen gir et begrenset unntak for enkelte tiltak til bolig- og fritidsformål, og avklarte mindre VA-anlegg. For andre tiltak må det utarbeides plan, eller vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet må være oppfylt.

Hensikten bak bestemmelsen om plan med unntak fra plankravet, er at tiltak som varig endrer byggeområder, varig øker trafikkbelastningen, øker eller endrer bruken av sosial infrastruktur, som legger opp til endringer i byggeområder og påvirker naturmangfold alltid skal planlegges med en plan som er gjenstand for en omfattende prosess med bred medvirkning.

Til 2):
For tiltak som anses mindre av lovgiver, har disse mindre virkninger på miljø og samfunn, og konsekvensen av tiltakene og feil i utførelsen er derfor av begrenset omfang, slik at dette kan realiseres uten bruk av detaljregulering. Et unntak fra dette er oppretting av nye grunneiendommer som kan få omfattende betydning og legge opp til transformasjon. Det er derfor alltid et plankrav for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m).

Med nødvendig teknisk infrastruktur legger kommunen til grunn at lovgivers, nasjonale normer og kommuneplanens krav til infrastruktur, er oppfylt. Ikke uttømmende eksempler på krav kan være, men er ikke begrenset til § 27, § 35, § 36, § 37, § 38 § 40 og § 41.

Forholdet til negativ virkning på kulturminner som er angitt i lov, fredningsvedtak, eller i plan i form av spesialområder eller hensynssoner skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Tiltakets negative virkning på kartlagte og ukjente naturverdier skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltakets virkning etter en avveining mellom ulike samfunnsinteresser stå i forhold til nasjonale forvaltningsmål for arter og naturtyper.

Hensynet til barn og unge skal veie tungt ved ny arealbruk, og skal være kartlagt på tidspunktet for vedtak i en byggesak.

Kommunen har langsiktige planer for arealbruk og i perioder vil ulike alternativer holdes åpne i noe tid for senere å forkastes. Ved vurdering av tiltak skal det være klart at tiltaket ikke kan eller vil føre til økte kostnader eller på annen måte vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av nærområdet eller tilstøtende byggeområder.

Tiltak som har uakseptabel virkning for støy, lukt, lyspåvirkning og forurensning skal behandles som en del av en regulering.

§ 4 Utbyggingsavtaler

Fremgangsmåte for og innhold i utbyggingsavtaler skal følge kommunens forutsigbarhetsvedtak etter pbl. § 17-2.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 2

Henvisninger
Bystyrets sak 118/14 (tidl. Tønsberg kommune
Kommunestyrets sak 002/06 (tidl. Re kommune)
Forberedelser til nytt forutsigbarhetsvedtak i ny kommune

§ 5 Rekkefølgekrav

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

Dersom det foreligger konsekvensutredninger fra kommuneplannivå for det aktuelle byggeområdet, skal disse inngå i vurderingene av hvilke rekkefølgekrav som skal stilles til den enkelte utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 4

II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

Oppvekstmiljø og folkehelse

§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø

1) Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:
   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet

2) I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Veileder om barn og unge i plan og byggesak

§ 7 Folkehelse

1) Arealplanlegging skal sikre gode steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse. Planleggingen skal:
   a) legge til rette for fysisk aktivitet
   b) skape gode og inkluderende møteplasser
   c) skape nærmiljø som er beskyttet mot støy, luftforurensing, miljøgifter, risiko for ulykker og andre farer

2) I alle planforslag skal det være redegjort for konsekvensene planlagte tiltak vil ha for folkehelsen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal fremme folkehelsen. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Folkehelsearbeid og planlegging etter plan- og bygningsloven (Helsedirektoratet)
10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling (Tønsberg kommune)

§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold

1) Ved arealplanlegging av bebyggelse og uteareal til personopphold skal det velges hovedløsninger som sikrer at alle funksjoner kan brukes av flest mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne.

2) Universell utforming skal belyses i alle reguleringssaker, og valg av hovedløsninger som krever tilpasning for enkelte grupper skal begrunnes.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen understreker at det generelle prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle plansaker. I byggteknisk forskrift er det stilt minstekrav til universell utforming for enkelte bygningstyper og uteområder, og det er standarder for ulike løsninger. Ved planlegging bør det ofte legges til rette for universell utforming som går ut over minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Veileder universell utforming i planlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte kombinasjon av private områder direkte tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

2) Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	150 m^2	
Sekundærleilighet (Selvstendig boenhet ≤ 60m^2)	50 m^2	
Hybel	25 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer
Lavblokk/ høyblokk	36 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

3) Uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

4) Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
   - 30 m^2 pr boenhet i lavblokk/høyblokk
   - 50 m^2 pr boenhet for annen bebyggelse
   - Minimum 6 m^2 av disse skal være privat uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at alle boliger har tilgang til uteoppholdsarealer med tilstrekkelig størrelse, funksjoner og kvaliteter. Ved oppføring, bruksendring eller oppdeling slik at det etableres en ny bolig, skal det alltid sikres at boligen har tilrettelagt uteoppholdsareal som ikke har vært vilkår eller forutsetninger for tidligere tillatelser til bolig. Uteoppholdsareal som er regnet med ved etableringen av eksisterende boliger, kan ikke inngå i et nytt arealregnskap for uteområdene. Hvis det ikke kan dokumenteres at eksisterende boliger er godkjent med et lavere krav, skal kravet beregnes etter gjeldende regler i kommuneplanen. Dette må vurderes konkret for hver enkelt bolig.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass
   Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet skal det reguleres inn 750 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

c) Nærmiljøanlegg
Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) Lekearealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht landskapsplan
- Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke
- Brattere arealer enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.
- Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at det alltid opparbeides nytt leke areal ved etablering av 5 boliger eller mer. Kravene til leke areal ved større utbygginger kommer i tillegg til minstekravene for uteoppholdsareal, og skal opparbeides som nytt leke areal. Kravene til leke areal er med andre ord ikke oppfylt selv om tilsvarende arealer og kvaliteter finnes i nærområdet.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 10 Lydmiljø

1) Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

4) Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

5) Gul sone - vurderingssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T1442/2021, tabell 1. I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

6) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode lydmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot lydforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre lydmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Ved arealplanlegging av støyfølsom bebyggelse skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplaner)

Henvisninger
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§11 Luftmiljø

1) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning.

4) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

5) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode luftmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til luftkvaliteter i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot luftforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre luftmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12 Lysmiljø

1) Ved arealplanlegging skal det velges løsninger som gir god belysning og minst mulig lysforurensing. Planleggingen skal sikre at:

   a) uteområder belyses for trygg ferdsel og opphold, god tilgjengelighet, attraktive steder og for å ivareta andre nødvendige hensyn
   b) belysningen bare rettes mot områder med behov for lys
   c) belysningen slås av når det ikke er behov for lys
   d) lysstyrken og lysfargen er tilpasset behovet

2) Det skal redegjøres for behov og løsninger for belysning ved arealplanlegging av alle tiltak som kan medføre lysforurensing.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at områder planlegges for gode lysmiljø. Gode lysmiljø kan sikres ved tidlig og målrettet planlegging av belysningen, slik at omgivelsene oppleves trygge, attraktive m.m., samtidig som belysningen gir minst mulig lysforurensing. *Lysforurensing* er uønskede og uheldige effekter av kunstig lys, som skyldes lite tilpasset eller overflødig elektrisk belysning. Lysforurensning kan blant annet føre til blending, energisløsing og forstyrrelse av økosystemene.

Belysningen bør planlegges etter disse prinsippene:

- Ved prosjektering og før installasjon bør det utføres en behovsanalyse der man vurderer nytteverdien av belysning i alle deler av anlegget.
- Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det.
- Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og avslått når det ikke trengs.
- Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Henvisninger
Lysveileder (Lyskultur)
Lys på stedet (veileder utarbeidet av Samferdselsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet)

§ 13 Kvalitetskrav for hybler

1) Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres én eller flere hybler, krever særskilt samtykke fra kommunen.

2) Hybler skal minst ha:
   a) 25 m² stille uteoppholdsareal, og
   b) 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Definisjonen av *hybel* i eksisterende boliger framgår indirekte av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2. En hybel mangler enten en hovedfunksjon, egen inngang eller et fysisk skille mot andre boligarealer, og utgjør derfor ikke en selvstendig boenhet. Samtidig må hybelen ha en privat sone som er tilrettelagt for én eller flere personer med egen husholdning..

For hybler gjelder reduserte krav til parkering og uteoppholdsareal i bestemmelsesområde Tønsberg by og områdesenter Tolvsrød og Sem.

Stedsutvikling

§ 14 Arkitektur og byggeskikk

1) Alle tiltak skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og etablerte arkitektoniske prinsipper om helhet, harmoni, symmetri, proporsjoner og rytmer.

2) Bærekraftige løsninger kan tillegges vekt i vurderingen av visuelle kvaliteter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning

§ 14 gir generelle, visuelle krav til alle tiltak som supplerer og utfyller de generelle kravene i pbl. § 29-2, og §§ 15 og 16 gir mer spesifikke krav om tilpasning til landskapet, bygninger og kulturminner i omgivelsene. Bestemmelsene vil imidlertid ha noe overlappende rettsvirkning, og må derfor ses i sammenheng.

Grensen mellom byggeskikk og arkitektur er ikke tydelig, men i kommuneplanbestemmelsene er begge begrepene brukt for å dekke bygningstradisjoner både utenfor og innenfor arkitektfaget, og både lokale, regionale og universelle bygningsprinsipper. Avveiningen mellom ulike bygningstradisjoner må vurderes i den enkelte sak.

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak utformes i tråd med veletablerte bygningsprinsipper. Nyskapende, kontrastfylt eller fremmed utforming forutsetter særlig høy kvalitet på arkitekturen.

Gjenbruk og energivennlige løsninger for bygninger, bygningsdeler, materialer og installasjoner kan vurderes som en visuell kvalitet, selv om utformingen bryter med arkitektoniske grunnprinsipper og etablert byggeskikk. Solceller montert plant på eksisterende tak vil normalt oppfylle krav om visuelle kvaliteter hvis verken bygningen selv eller nærområdet har spesielle arkitektoniske kvaliteter eller kulturminneverdi.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (DIBK)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling

§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

1) Tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet.

Det bør utarbeides stedsanalyse ved arealplanlegging av tiltak som innebærer vesentlige endringer av bebygde områder eller natur- og kulturmiljø. Stedsanalysen må tilpasses områdets særpreg og de planlagte tiltakene.

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, jf fortettingsstrategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg». Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

2) Ved fortetting i nærområder dominert av småhusbebyggelse, skal nye tiltak være av samme bygningstype og ha størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Sentrale faktorer for utforming er:
    a) høyde
    b) lengde/bredde
    c) grunnflate
    d) volumoppbygging
    e) takform, og
    f) material- og fargebruk.

takform og volumoppbygging skal hentes fra eksisterende bebyggelse.

Veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligområder. Veilederen er skrevet for en tidligere kommuneplan og refererer til bestemmelser som ikke lenger gjelder. Intensjonen i disse bestemmelsene er videreført i denne planens bestemmelse §14.

3) Eksisterende landskap, terreng og naturelementer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskapssilhuetter skal bevares.

4) Omfattende støttemurer, fyllinger og skjæringer er ikke tillatt.

Støttemurer og fyllinger bør ikke overstige 1,5 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle kravene om tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser i pbl. § 29-2. § 15 (1) gjelder i alle bebygde områder, mens § 15 (2) gir mer konkrete krav for fortetting i boligområder med småhusbebyggelse.

§ 15 (3) er mest relevant ved arealplanlegging av sammenhengende grønnstrukturer, men vil også kunne styre plasseringen av bygninger eller pbl. § 29-4.

Det gjelder særlige krav for stedstilpasning og stedsutvikling i by- og områdesentrene, jf. § 63.

Henvisninger
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
Byggforskserien 312.008 Stedsanalyse

§ 16 Kulturminner og kulturmiljø

1) Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

2) Tiltak på eksisterende bygninger med et tidstypisk formspråk eller spesielle arkitektoniske kvaliteter skal videreføre bygningens særpreg.

3) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det legges fram en kulturminneanalyse som dokumenterer at planlagte tiltak bidrar til å fremme opplevelsen av berørte kulturminneverdier.

Kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal bevares. Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Veiledning

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at de ikke svekker opplevelsen av kulturminner i omgivelsene. I noen områder, for eksempel bevaringsområdene i Tønsberg by, gjelder et strengere krav om at nye tiltak skal bidra til å fremme opplevelsen av kulturminnet.

§ 16 (2) krever at bygningens eget særpreg bevares. Særpreget bestemmes gjerne av den bygningshistoriske perioden da bygningen ble oppført, som ofte kommer til uttrykk i et tidstypisk formspråk, for eksempel nyklassisisme, sveitserstil eller funksjonalisme.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Veiledning om stilhistorie (Klima- og miljødepartementet m.m.)

§ 17 Skilt og reklameinnretninger

1) Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset stedets arkitektoniske og historiske kvaliteter med hensyn til plassering, utforming, materialbruk, fargebruk og belysning.

2) Skilt i bysentrum skal ha frittstående bokstaver. Uthengsskilt i bysentrum kan være inntil 1 m^2 og ikke større bredde enn 1 meter.
3) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l like innenfor vindusflaten.

4) Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på eller i nærheten av møner, gesims, takflater, søyler eller andre karakteristiske fasadeelementer.

5) Skilt på bygninger skal plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående.

6) Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt ha en tradisjonell og historisk utforming.

7) Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper. Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk. Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   a) blinkende eller skilt med bevegelige flater
   b) skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates hvis de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst, slik at bokstavene/symbolene fremstår som frittstående.
   c) løsfotreklame
   d) produktreklame (merkeprodukter)
   e) reklame-/firmaflaggstenger

9) Det tillates ikke mer enn to skilt for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

10) Tillatelse til skilt og reklameinnretninger skal gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i kommuneplanen om stedstilpasning. Skilt skal alltid tilpasses omgivelsene de plasseres i. I tillegg gir bestemmelsen forbud mot enkelte skilt som vil gjelde i alle områder.

Søknadsplikt for skilt- og reklameinnretninger er regulert i saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 3-1.

§ 18 Forbud mot takterrasser

Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter og hindre sjenerende innsyn, støy og lignende fra uteoppholdsarealer som ligger høyere enn omkringliggende bygninger og uteoppholdsarealer.

Bestemmelsen gjelder for alle boliger og fritidsboliger og for garasjer og lignende uthus tilknyttet bolig eller fritidsbolig.

§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus

1) Garasjer, carporter og andre uthus skal underordne seg omkringliggende boliger, og utformes på en slik måte at byggets funksjon klart framgår. Takløft, ark og utvendig trapp er ikke tillatt.

Garasjer til frittliggende småhusbebyggelse bør ikke overskride:

- *50 m^2 bruksareal eller bebygd areal*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde på høyeste punkt*

2) Plasseringsbestemmelsene nedenfor utgjør ingen avgjørelse etter veglovas regler. Veglova vil gjelde foran bestemmelsene nedenfor. Byggegrenser fastsatt i detaljregulering vil også gjelde foran denne bestemmelsen.

   a) Frittliggende mindre garasjer og uthus <50^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal skal plasseres minimum en meter fra nabogrense som ikke er mot vei.

   b) Frittliggende garasjer og uthus med parallell utkjøring langs veien, skal plasseres minimum 2 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei.

   c) Frittliggende garasjer og uthus med utkjøring rett ut på veien, skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle reglene om utforming, plassering og størrelser i pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Bestemmelsen omfatter frittliggende og mindre garasjer og uthus som skal plasseres nærmere grenser enn hovedreglene om fire meter. Forutsetningen er at byggverkene er mindre og omfattes av mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

For byggverk større enn 50m^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal, gjelder pbl og andre bestemmelser i denne planen. Utformingsbestemmelsene gjelder også for større frittliggende garasjer og uthus.

For eiendommer hvor det er naturlig med større garasjer f.eks for snørydding, egen vedproduksjon og annet, kan det aksepteres større garasjer og uthus så lenge de underordner seg boligen og er i tråd med sin funksjon.

Naturmiljø og jordvern

§ 21 Naturmangfold

1) Ved arealplanlegging av tiltak, skal det sikres at:
   a) naturmangfoldet tillegges stor vekt
   b) utvalgte naturtyper blir vernet gjennom planen
   c) planen hindrer spredning av fremmede organismer

2) I alle planforslag skal det med utgangspunkt i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet på stedet være redegjort for:
   a) Hvorvidt tiltaket kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
   b) Hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke naturmangfoldet i planområdet i forhold til tilstanden før utbygging.
   c) Hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i landskapet utenfor planområdet.
   d) Hvilke tiltak som må gjennomføres for å hindre at naturmangfoldet utenfor planområdet forringes som følge av utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Naturmangfoldloven § 7 forplikter kommunen til å ta hensyn til naturmangfoldet i alle beslutninger, også etter plan- og bygningsloven. Virkningen på naturmangfoldet skal vurderes etter §§ 8 – 12. Det er stilt mer konkrete krav for utvalgte naturtyper i naturmangfoldloven kapittel VI, forskrift om utvalgte naturtyper § 4 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-4.

Arealplanlegging skal bygge på et faglig sikkert kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området, og det bør tilstrebes bedre vern av naturmangfoldet enn minstekravene i byggteknisk forskrift. Det skal også sikres at løsningene faktisk blir gjennomført, for eksempel ved rekkefølgekrav.

Naturmangfold, naturtyper, arter og fremmede organismer er definert i naturmangfoldloven § 3. *Utvalgte naturtyper* er fastsatt i forskrift, jf. naturmangfoldloven § 52.

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.

2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersone skal normalt settes av til grønnstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

Henvisninger
Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)

§ 23 Bevaring av matjord

1) Ved arealplanlegging av tiltak på dyrket eller dyrkbart areal, skal tiltakene arronderes og utformes slik at de legger beslag på minst mulig areal.

2) Alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrka eller dyrkbart areal, skal inneholde en matjordplan som viser hvordan jorda skal flyttes til et LNFR-område hvor den skal inngå i ny eller bedret jordbruksproduksjon. Målet med matjordplanen er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.

3) Matjordplanen skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder til matjordplan

§ 24 Bærekraftig masseforvaltning

Ved arealplanlegging av tiltak som vil medføre større terrenginngrep, skal planen sikre at massene forvaltes på en bærekraftig måte. Planen skal sikre at

a) planlagte tiltak medfører minst mulig overskuddsmasser (massebalanse)
b) mest mulig av overskuddsmasser gjenvinnes i samme, eller et allerede planlagt tiltak

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder for masseforvaltning i kommunene (Akershus fylkeskommune)
Veileder for disponering av jord og stein som ikke er forurenset

§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

Midlertidige konstruksjoner, anlegg og konstruksjoner kan ikke plasseres i utmark. Dette gjelder likevel ikke for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, som for eksempel stier, skiløyper, klopper, broer og rasteplasser.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen innsnevrer hovedregelen i pbl. § 30-4 om at midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg kan plasseres fritt, så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel, friluftsliv eller gir andre ulemper for omgivelsene. I utmark er det dermed bare lov å plassere enkelte mindre tiltak spesielt for allmennhetens ferdsel. Slike tiltak må alltid vurderes opp mot annet regelverk, som naturmangfoldloven og vannressursloven, samt kommuneplanens utfyllende bestemmelser om kantvegetasjon – som vil være spesielt viktig i og i nærheten av vassdrag. Private tiltak og allmenne tiltak til andre formål er ikke lov i utmark.

Henvisninger
Veileder om naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv

Vannforvaltning

§ 26 Vannmiljø

1) Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften §§4-6.

2) Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektorlovverk.

3) I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø, skal det være redegjort for:

   a) økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
   b) hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
   c) hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Vannforskriften bestemmer at miljøet i vannforekomster skal beskyttes, forbedres eller gjenopprettes (miljømål), avhengig av hvilken miljøtilstand de er i. Regional vannforvaltningsplan fastsetter konkrete tilstandsklasser og miljømål for alle vannforekomstene i regionen.

Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til å nå miljømålene. Ved krav om forbedring eller gjenoppretting av tilstanden, må forholdsmessige bidrag for hvert enkelt område, virksomhet og lignende vurderes konkret i plansaken.

Henvisninger
Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
Foruresningsforskriften

§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak

1) Nye tiltak på ubebygde eiendommer og vesentlige endringer på bebygde eiendommer skal gjennomføres slik at:
   a) regnhendelser med minst 2 års gjentaksintervall infiltreres på eiendommen
   b) regnhendelser med 2 til 25 års gjentaksintervall fordrøyes og forsinkes på eiendommen
   c) regnhendelser med over 25 års gjentaksintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

2) Ved beregning av gjentaksintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved gjennomføring av mindre tiltak uten arealplanlegging, skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning

Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved gjennomføring av byggetiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndteringen i reguleringsplan. Ved arealplanlegging gjelder § 28.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger

§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger

Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder skal det sikres at:

a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene
b) det etableres naturbaserte overvannsløsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier, og blågrønn faktor skal fastsettes i reguleringsplanen
c) bygninger og anlegg plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares og slik at det er tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader

Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:

- *Innenfor bestemmelsesområdene for by- og områdesenterne (#13, #17 og #21): minimum 0,7*
- *I alle andre områder: Minimum 0,8*
- *Samferdselsanlegg, gater og plasser: Minimum 0,3*

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved arealplanlegging skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger. Veilederen beskriver dokumentasjon som skal vedlegges planforslaget, og ytterligere dokumentasjon som skal foreligge før byggetillatelse. Kravene til prøvetaking er spesifisert i veilederens del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved arealplanlegging av alle tiltak som kan påvirke overvannet vesentlig. For byggetiltak gjelder § 26.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger
Overvannsveieleder del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger

§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er det ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel eller ledning.

2) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
   b) lukkede elver og bekker som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:

- *å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning*
- *å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan*
- *å fjerne vandringshindre for fisk*
- *at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø*
- *å fremme opplevelsen av stedets egenart*

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder med mindre reguleringsplan for området uttrykkelig åpner for å lukke vassdraget. Bestemmelser følger opp *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* punkt 4.3, som blant annet krever at naturbaserte overvannsløsninger normalt skal velges, og at andre løsninger skal begrunnes.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø

1) Byggegrense mot sjø angitt i kommuneplankartet skal gjelde foran forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom denne grensen og strandlinjen kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt. Forbudet omfatter også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

2) Forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 omfatter likevel ikke mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.

3) Ved plassering og utforming av tiltak mellom byggegrensen i plankartet og 100-meter fra sjøen, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn i strandsonen. Nye tiltak skal som hovedregel ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene skal ikke være dominerende i omgivelsene.

4) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen, skal det sikres at:

   a) det opparbeides gode områder for ferdsel og opphold langs sjøen som allmennheten har rett til å bruke
   b) bebyggelsen fremmer opplevelsen av strandsonens egenart, både landskapskvaliteter og kulturmiljøverdier
   c) tiltakene gir minst mulig skade på naturmangfoldet i strandsonen

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

I strandsonen og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Selv om forbudet mot tiltak langs sjø ikke gjelder for landbrukstiltak, skal også landbrukstiltak plasseres minst 100 meter fra sjøen, hvis ikke plassering nærmere sjøen er nødvendig for landbruksdriften, jf. § 54.

Det er gitt mer utfyllende informasjon om hva forbudet innebærer sjøarealet utenfor 100-metersbeltet er satt av til hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i § 57.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag

1) Nærmere enn angitt byggegrense langs vassdrag i kommuneplankartet kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og tiltak knyttet til offentlige veianlegg etter veglova og jernbaneanlegg etter jernbaneloven.

2) Langs vassdrag vist som hensynssone bevaring naturmiljø i plankartet skal det bevares vegetasjonssone på minimum 15 meters bredde. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt. Andre hogstformer enn selektiv hogst og fjerning av vegetasjon for å ivareta jernbanens skjøtselsplikt er ikke tillatt.

3) Ved arealplanlegging av områder langs vassdrag, skal det:

   a) normalt settes et forbud mot nye tiltak, herunder hogst og nydyrking, nærmere vassdraget enn 30 meter
   b) legges til rette for at gjennomførte tiltak langs vassdraget blir reversert, for å sikre vannkvalitet, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer
   c) legges til rette for ny beplantning som reduserer kanterosjon, gir god renseeffekt, hindrer oversvømmelser og ivaretar biologisk mangfold

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Langs vassdrag og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Vassdrag er definert i vannressursloven § 2 som «alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.»

Henvisninger
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
Veileder om vegetasjonspleie langs vassdrag i jordbruksområder
NVEs veileder: Kantvegetasjon langs vassdrag

§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Klima og mobilitet

§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning

1) Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de gir lave klimagassutslipp og er tilpasset forventede klimaendringer.

2) Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for vurderingene.

3) Det skal utarbeides klimagassregnskap ved reguleringsforslag som åpner for:

   a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
   b) riving av eksisterende bygninger større enn 300 m^2 BRA

c) større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng

4) Innenfor området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1 000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kommunen kan tillate en alternativ løsning som er miljømessig bedre enn tilknytning.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
For byggetiltak er det stilt konkrete og ufravikelige krav til klimagassutslipp og klimatilpasning i byggteknisk forskrift (TEK17).

Ved arealplanlegging skal det normalt velges løsninger som gir så lave klimagassutslipp som mulig. Klimahensynene må likevel veies mot andre hensyn til bruk og vern av arealressursene i den enkelte reguleringssaken. Plassering av bygninger slik at det ikke reduserer karbonbindingen i jorda og skogen, effektiv arealbruk, bærekraftige transportløsninger og bruk av fornybare, utslippsfrie energikilder er eksempel på klimavennlige løsninger som kan vektlegges i en plansak.

Åpne, naturbaserte overvannsløsninger og plassering av bygninger utenfor flomområder er eksempel på klimatilpasninger.

Klimagassregnskap skal utarbeides av fagkyndig og etter relevant faglig standard for de planlagte tiltakene.

Henvisninger
Veileder om klimavennlig lokalisering i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om karbonrike arealer i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om klimatilpasning i arealplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 34 Mobilitet

1) Tiltak kan ikke plasseres eller utformes slik at de er til hinder for ferdsel i stier, smett og lignende der allmennheten har ferdselsrett.

2) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende områder, skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til et bærekraftig, brukervennlig og trygt transportsystem. Planleggingen skal blant annet sikre at:

   a) det videreføres eller etableres forbindelser for gange, sykkel og andre mikromobilitetsløsninger til målpunkt som er aktuelle for brukere av området. For lengre reiser skal det legges til rette for kollektive løsninger.
   b) det videreføres eller etableres turveier som forbinder boliger til større turveinett og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet

3) I alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal det være redegjort for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.

4) Det skal utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for:

a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
b) etablering av mer enn 50 arbeidsplasser

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre, mer konkrete krav i kommuneplanen som gjelder transportløsninger, blant annet kravene til vegstandard, avkjørsler, varemottak og parkeringsplasser for sykler og biler. Det gjelder særlige krav for mobilitetsløsninger i by- og senterområdene.

Allmennhetens ferdselsrett i stier, smett og lignende kan følge av avtaler eller andre privatrettslige grunnlag, eller av reglene i friluftsloven.

Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner. Det er særlig viktig å planlegge for bolignære turveier, det vil si veier, stier og lignende.

Mobilitetsutredning skal utarbeides av fagkyndig og etter kommunens veileder for mobilitetsplaner eller tilsvarende faglig standard.

Henvisninger
Kommunens veileder for mobilitetsutredning (ikke ferdig)
Veileder om areal- og transportplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 35 Oppstillingsplasser for sykler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte oppstillingsplasser for sykler. Det er krav om minst:
   a) 2 plasser per boenhet
   b) 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

Sykkelparkering til konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka) eller tilsvarende standard.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til sykkelplasser i by- og områdesentrene.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka)

§ 36 Parkeringsplasser for biler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte parkeringsplasser for biler. Det er krav om minst:
   a) 1 plass per boenhet under 60 m^2 og 2 plasser per boenhet over 60 m^2
   b) 1 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

Parkeringsplasser til konsentrert boligbebyggelse og arbeids-/publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Byggforskserien 312.130 eller tilsvarende standard.

2) Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.
3) Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som:
   a) medfører lite personbiltrafikk, eller
   b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller
   c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til parkeringsplasser i by- og områdesentrene. Parkeringsstrategi er under utarbeidelse og vil legge føringer for arealplanlegging og hvor i kommunen kravet til parkering kan reduseres.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Mobilitetsutredningen til det enkelte planforslag legges til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser innenfor plamområdet.

Antall parkeringsplasser skal rundes av til nærmeste hele tall. Ved beregning av tilgjengelig parkeringsareal på eiendommen€, skal kravet for eksisterende boenheter fastsettes i samsvar med vilkår om parkering som er stilt i tillatelsen eller reglene som gjaldt på etableringstidspunktet. Hvis det ikke kan dokumenteres at boligen er godkjent med et lavere krav i tillatelsen eller tidligere regler, skal kravet beregnes etter gjeldende regler.

Etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger omfatter både nyoppføring, bruksendringer av eksisterende bygg og oppdeling av eksisterende bruksenheter.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Byggforskserien 312.130
Tønsberg kommunes parkeringsstrategi (under arbeid)

Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 37 Krav til veistandard

Kommunale veier skal dimensjoneres og utføres i samsvar med kommunens veinormal og veilysnormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Dette omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til veistandard for fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler frafikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
Veinormal og veilysnormal
N100 Veg- og gateutforming
N200 Vegbygging
Fravik fra krav i veinormal

§ 38 Avkjørsler

1) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det bare legges til rette for én avkjørsel per eiendom til kommunal vei.

2) Avkjørsler skal utføres i samsvar med Veinormal for Tønsberg kommune og Statens vegvesens håndbok N100.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Det omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til avkjørsler fra fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler fravikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
N100 Veg- og gateutforming
Veinormal for Tønsberg kommune
Fravik fra krav i veinormal

§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse

Bestemmelser i plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

Veiledning
Bestemmelsen innebærer at det i Tønsberg er plikt til å knytte også fritidsboliger til offentlig vann- og avløpsledninger som går over eller inntil eiendommen. For alle andre bygninger følger tilknytningsplikten direkte av pbl. §§ 27-1 og 27-2.

§ 40 Renovasjon

1) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafikksikker tilgang for beboere, brukere og renovasjonsoperatør.

2) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal ikke plasseres nærmere soverom og annet luktsensitiv formål enn fem meter. Enhetene skal ikke plasseres nærmere enn fem meter fra uteoppholdsareal der brukerne ikke har et alternativt uteoppholdsareal av samme kvalitet.

3) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles brannsikker renovasjonsløsning.

4) Boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg i områder der dette er etablert.

5) Arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal ha innendørs, inngjerdede eller nedgravde oppsamlingsenheter.

6) Ved arealplanlegging skal det avsettes eget arealformål for atkomstveg, transportveg og hentested tilpasset avfallsmengden.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Konsentrert boligbebyggelse omfatter både konsentrert småhusbebyggelse og annen konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse er definert i veiledningen *Grad av utnytting*.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Oppsamlingsenheter for nye boenheter skal plasseres i samsvar med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall. Hvis ikke:

- atkomstvei for renovasjonsbil,
- transportveien for den manuelle transporten av oppsamlingsenheter fra hentestedet til renovasjonskjøretøyet,
- utforming av hentestedet og
- eventuelt søppelrom,

er avklart i plansaken må dette godkjennes av forurensningsmyndigheten i tråd med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall.

Erfaring viser at plassering av oppsamlingsenheter, inkludert delvis nedgravde enheter nærmere følsom bruk enn fem meter skaper konflikter i form av lukt og støy. For utearealer som for eksempel plattinger og nærlekeplasser eller andre utearealer der det ikke er reelle muligheter for å flytte seg unna, kan ikke aksepteres. I slike tilfeller er det behov for uteoppholdsareal ut over minimumskravet for å ivareta dette behovet..

Trafikksikkerhetsanalyse eller en beskrivelse må legges til grunn for en trafikksikker atkomstveg.

Henvisninger
Grad av utnytting (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
Byggteknisk forskrift (TEK17)
Renovasjon i plan- og byggesak – tekniske retningslinjer (Vesar)
Informasjon om bunntømte containerløsninger (Vesar)
Forskrift for husholdningsavfall for Tønsberg kommune

§ 41 Varemottak

Varemottak skal plasseres, dimensjoneres og utformes i samsvar med relevant standard for varelevering. Varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner og inngangspartier.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Varemottak består av oppstillingsplass, lasterampe og lager.

- *Oppstillingsplass* er nødvendig areal for oppstilling av kjøretøy som benyttes ved lossing eller lasting av varer.
- *Lasterampe* er av- og pålessingsplass for vare- og lastebiler.
- *Lager* er i denne sammenheng en funksjonell fortsettelse av lasterampen, som benyttes til plassering av varer som skal ut og inn av bygget, avfallssortering, lastbærere og lignende.

Henvisninger
Bransjestandard for varelevering (BVL)
Byggforskserien 379.413 Varemottak

§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer

1) Bygninger kan ikke plasseres med overkant gulv i 1. etasje lavere enn 2,7 meter, målt etter høydereferanse NN2000.

2) Ved arealplanlegging og byggesaker uten detaljregulering skal det sikres mot fare eller vesentlige ulemper som følge av natur- eller miljøforhold. I alle planforslag og byggesaker uten plan skal det være nærmere redegjort for natur- og miljøfarer.

3) Ved arealplanlegging av framtidige områder for bebyggelse, skal det gjøres rede for oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger som er utarbeidet til kommuneplanen.

4) Det tillates ikke etablering av boliger, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Analyser av risiko og sårbarhet og tiltak for å redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av natur- og miljøfarer skal følge relevante nasjonale rundskriv, veiledninger, retningslinjer og standarder. Som hovedregel skal all risiko være kartlagt og regulert før 1. gangsbehandling eller ved søknad om rammetillatelse.

Redegjørelsen skal legge til rette for å avklare omfanget av og nødvendige mottiltak og virkningen av disse. Det skal gå klart fram av den innsendte dokumentasjonen at sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift er oppfylt. Følgende naturfarer bør alltid omtales, med mindre det er åpenbart at sikkerhetsnivået er oppfylt:

• Sikkerhet mot overvannsskade som omfatter
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet før byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet etter byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for omkringliggende områder som følge av tiltaket

• Sikkerhet mot flom som omfatter
- Er fareområder flom kartlagt uten at byggetiltaket er hensyntatt
- Er flomfarens virkning på byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.
- Er flomfarens virkning utenfor byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet slik at verdiene i tabellen ikke overskrides.

• Erosjonsrisiko langs vassdrag
- Er det erosjonsrisiko langs bekker og vassdrag som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Er det risiko for økt erosjon i anleggsfasen som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Utgjør tiltaket risiko som kan gi økt erosjon som kan påvirke stabiliteten for byggeområdet på kort og lang sikt

• Skred i bratt terreng – snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred
- Er det faresoner som kan påvirke byggeområdet før tiltaket
- Er det faresoner som kan påvirke tiltaket etter at det er bygd
- Er det faresoner for skred som oppstår hos naboeiendommen som følge av tiltaket.

• Områdestabilitet kvikkleire
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde før tiltaket iverksettes
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde i anleggsfasen
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde etter at byggetiltaket er oppført
- Er det angitt pålitelighetsklasse for de respektive tiltakene som skal føres opp

Henvisninger
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)
Konsekvensutredninger fra kommuneplanarbeidet (ikke ferdig)
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg (NVE)

III Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling

1) Arealplanlegging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal videreutvikle senterstrukturen i kommunen. Planleggingen skal:
   a) styrke Tønsberg by som kommune- og regionssenter
   b) videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød med et bredt tilbud innen varehandel og servicefunksjoner, og legge til rette for boligfortetting i avklarte områder rundt områdesentrene (fortettingssoner)
   c) videreutvikle lokalsentrene Brekkeåsen, Undrumsdal, Barkåker, Eik, Ilebrekke og Vear med tilbud som dekker daglige behov for varehandel og tjenester
   d) styrke nærsentrene; Husøy, Ramnes, Fon, Vivestad og Volden med funksjoner som skaper identitet og tilhørighet.

2) Planleggingen skal lokalisere bebyggelse og anlegg på bakgrunn av funksjoner, arealbehov, transportbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelsene. Planleggingen skal som hovedregel:
   a) lokalisere besøks- og arbeidsintensive virksomheter i Tønsberg by eller på Revetal
   b) lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene
   c) lokalisere handel med plasskrevende og andre særlige varegrupper på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan
   d) legge til rette for boligfortetting i by- og senterområdene og avklarte fortettingssoner rundt disse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr 8

Veiledning
Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for kommunen som samfunnsutvikler og samfunnsdelens arealstrategi definerer Tønsberg kommunes senterstruktur med by-, område-, lokal- og nærsenter. Arealstrategien viser også hvilke næringsklynger og utviklingsområder som er prioritert i den lokale og regionale arealpolitikken.

Arealstrategien definerer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles og at Tønsberg kommune gjennom sin arealforvaltning skal:

- sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
- ivareta vår historie og kulturarv
- samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 med arealstrategi

§ 44 Boligbebyggelse

§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder

Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:

a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse
b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 5

Veiledning
Biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal, jf TEK17 §5-7. Det skal beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass til bil.

Henvisninger
Veiledning «Grad av utnytting» (Kommunal- og moderniseringsdepartement)

§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder

Ved arealplanlegging av områder avsatt til framtidig boligbebyggelse skal bygningstyper, bygningsvolum og uteområder planlegges slik at:

a) det sikres en variasjon av boligtyper, boligstørrelser og uteareal, som bidrar til mangfoldige og inkluderende boligområder
b) det skapes gode oppvekstmiljø for barn og unge, og steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse
c) boligene kan benytte teknisk infrastruktur som er opparbeidet eller sikret opparbeidet
d) boligene kan benytte sosial infrastruktur som er tilgjengelig eller planlagt
e) andre arealfaglige forhold er ivaretatt

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 8

Veiledning
Variasjon i boligtyper må ses opp mot kommunens behov totalt sett med en forventet økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. En økt variasjon totalt sett vil derfor være avhengig av at det bygges flere mindre boenheter.

Fremtidige byggeområder er konsekvensutredet i forbindelse med omdisponering i kommuneplanens arealdel. Ved planlegging av disse skal konsekvensutredning fra omdisponeringstidspunkt tas med i vurderingene fra oppstart av planarbeid, jf § 40 i disse bestemmelsene.

§ 45 Fritidsbebyggelse

Utbyggingsvolum og utforming i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

1) Det tillates ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

2) På eiendom med eksisterende fritidsbolig, kan det gjennomføres tiltak som:
   a) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 m^2 på eiendommer som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø
   b) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 120 m^2 på eiendommer som ligger mer enn 100 meter fra sjøen
   c) ikke utgjør mer enn 15 m^2 som frittliggende uthus inntil 5 meter fra hovedbygning

3) Nye tiltak på fritidsboliger skal
   a) ikke være til hinder for ferdsel, eller komme i konflikt med landskaps- eller naturhensyn, og
   b) ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og
   c) ha takvinkel inntil 35 grader
   d) ikke overstige 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for bygning med saltak, eller
   e) ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygning med pulttak og flatt tak

4) Nye mindre tiltak som platting/terrasse kan tillates inntil 5 meter fra hovedbygningenes fasade med samlet størrelse per eiendom på inntil 30 m^2.

5) På eiendommer lenger fra sjøen enn 100 meter kan nye fritidsboliger tillates innenfor de rammer som fremgår over.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
For område avsatt til fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #03 Solvang Kolonihager, vises det til bestemmelser om bevaring i kapittel V.

Henvisning
Regional plan for kystsonen i Vestfold

§ 46 Sentrumsformål

1) I områder for sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

2) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3 000 m^2 innenfor sentrumsformål i andre områder enn Tønsberg by og områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1

Veiledning
Større endringer i områder avsatt til sentrumsformål vil normalt falle inn under lovens plankrav pbl § 12-1. Gjennom reguleringsplan vil både utforming og volumoppbygning av bebyggelse, stedstilpasning, parkeringskrav og hva slags næringer det tilrettelegges for, måtte tilpasses det enkelte sentrum.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 47 Forretninger

Forbud mot store handelsvirksomheter i områder avsatt til forretninger

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke økning i bruksareal til handel i områder utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger.

2) Ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan det likevel legges til rette for:
    a. handel med plasskrevende varer
    b. dagligvarehandel

3) Ved arealplanlegging av områder som nevnt i punkt 2 a og b skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at etableringen:
    a. ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen
    b. er basert på en bærekraftig transportløsning

Med plasskrevende varer menes samme definisjon som gjengitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold: Byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å styrke kommunens vedtatte senterstruktur og at plasskrevende varer, omsettes på steder der andre mobilitetsformer enn privatbil er en reell mulighet for ansatte og kunder.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting

1) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
    a. barnehager, forsamlingslokaler og skoler med tilhørende idrettshaller får utviklingsmuligheter der de er etablert i nærmiljøene.
    b. at besøksintensive tjenester som helse- og legetjenester, treningssenter, lekeland for barn, bibliotek m.m. legges til steder i senterstrukturen eller steder som har særlige fortrinn med miljøvennlige mobilitetsløsninger

2) Eksisterende kollektivtilbud og eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur skal inngå i vurderingen av et områdes egnethet ved nyetableringer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å bidra til å styrke kommunens vedtatte senterstruktur som møteplasser. Mer lokale tjenestetilbud skal finnes ute i nærmiljøene, men også disse fortrinnsvis i det senteret som finnes lokalt og kan nås av flest mulig uten privatbil. Andre typer tjenestetilbud er mindre besøksintensive og kan også ha behov for å ligge mindre sentralt, for eksempel enkelte institusjoner.

Arealformålet Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer en rekke underformål av svært ulik karakter. Arealplanleggingen av disse områdene må være bevisst den lokale arealpolitikken som fremgår av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og disse bestemmelsenes § 43.

Tønsberg kommunes retningslinjer for landskapsanlegg angir minstestørrelser for uteoppholdsareal ved barnehager og skolers uteområder. Disse legges til grunn ved regulering av nye eller vesentlige endringer ved eksisterende skoler og barnehager.

Henvisning
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 49 Næringsbebyggelse

§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan det legges til rette for etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil:
   a) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelsesområde #18)
   b) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter innenfor Ås næringsområde (bestemmelsesområde #19)
   c) 250 m^2 BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder

2) Utstillingslokalene og hentepunktene i punkt 1 kan ikke utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

3) Reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt skal inneholde maks-krav til parkeringsplasser for bil tilpasset hele virksomhetens BRA. I fastsettelsen av parkeringskravet legges kravet for arbeidsbygninger til grunn. Maks-kravet skal i slike reguleringsplaner ikke være mer enn 50% over minimumskravet etter disse bestemmelsenes § 36.

4) Utstillingslokaler og hentepunktene i punkt 1 skal ikke svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av næringsområder kan det legges til rette for etablering av dagligvareforretning med samlet areal inntil 1 000 m^2 BRA, hvis etableringen:

a) ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og
b) er basert på en bærekraftig transportløsning

2) Ved alle planforslag som omfatter dagligvarehandel i næringsområder, skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at kravene i første ledd er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse

Ved arealplanlegging kan større kontorbedrifter kun lokaliseres innenfor:

a) Bestemmelsesområdet Tønsberg by,
b) Revetal områdesenter
c) I randssonen til Tønsberg by
d) Sem områdesenter

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr. 8

Veiledning
Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Kontorbedrifter og hotell er de mest besøksintensive virksomhetene innenfor arealformålet. Lokalisering av slike virksomheter styres gjennom reguleringsplan, og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for lokalisering av nye virksomheter og vesentlig utvidelse av eksisterende.

Varehandel inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse. Samtidig er det mange virksomheter innenfor næringsformålet som forhandler produkter knyttet til virksomheten. Det er gjort unntak slik at det kan etableres klynger for bedrifter som driver verksted og lager for særlig plasskrevende varegrupper i to bestemmelsesområder, på næringsområdene på Ås og Barkåker. Slike varer kan utleveres og vises fram i lokaler avsatt til næring når dette er forankret i en reguleringsplan. Lokalene kan ikke brukes til fremvisning og utlevering av andre varegrupper enn de bedriften produserer eller lagrer. Hensikten er å sikre at bedrifter som driver med omsetning av varer som er for store til å få plass i ordinære forretningslokaler finner sin plass. Det er en forutsetning at virksomhetene er lite besøksintensive, og maks-kravet til parkeringsplasser ved virksomhetene er satt for å sikre dette, da begge bestemmelsesområdene ligger i svært bilbaserte områder.

Den generelle åpningen for 250 m^2 BRA for andre varegrupper må være hjemlet i reguleringsplan. Maks-krav til parkering kreves for å sikre at det ikke tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet.

Randsonen til Tønsberg by omfatter Kaldnes, Kilen, Korten (herunder også «Statens Park») og Stensarmen. Korten og Revetal er i arealstrategien særskilt pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser.

§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg

Byggeområder avsatt til «andre typer bebyggelse og anlegg» innebærer i hovedsak arealbruk knyttet til tekniske anlegg for energianlegg eller kommunalteknikk, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1) Tillatte underformål i det enkelte byggeområde avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er angitt på plankartet med følgende bokstavkoder:
   B – boligbebyggelse
   F – forretninger
   I – idrettsanlegg
   N – næringsbebyggelse
   R – råstoffutvinning
   T – offentlig eller privat tjenesteyting

2) Bestemmelser til de enkelte arealformålene gjelder tilsvarende for de angitte formålene i kombinasjon.

3) Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Grønnstruktur

§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur

1) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Tiltaket må plasseres og utformes slik at det ivaretar naturhensyn.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 3

§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstruktur kan grønnstruktur kombineres med følgende arealbruk:

a) Honnørbrygga (gbnr 1001/5 og 1001/97): parkering
b) Ollebukta (gbnr 1002/4): båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere samt adkomst til krana
c) Banebakken (gbnr 1003/242): Gang- og sykkelvei, kollektivtrasé og nødvendig adkomst til eiendommer
d) Slottsfjellskolen (gbnr 1001/187): Parkering og varelevering
e) Valløy (gbnr 140/3): Tillatte formål på sjøsiden av området (havn og småbåthavn)

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 2, 3 og 6

Veiledning
Hensikten med arealformålet er å vise at tillatt arealbruk skal gis et grønnere preg enn det som vanligvis forbindes med denne arealbruken, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR)

Retningslinje til søknad om dispensasjon fra LNFR-formål
Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Retningslinjen utfylles av «Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel.»

For å kunne innvilge dispensasjon må de rettslige vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt, og retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon skal gis.

Henvisninger
Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel

§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR

1) Hvis ikke annen plassering er nødvendig for landbruksdriften, skal bygninger, konstruksjoner og anlegg i LNFR-områder plasseres:
   a) utenfor dyrket eller dyrkbart areal
   b) minst 100 meter fra sjøen
   c) minst 30 meter fra vassdrag
   d) minst 30 meter fra tilrettelagte friluftstiltak

Våningshus og kårbolig skal plasseres i gårdstun. Nye bygninger skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på tunet dersom ikke jordvernhensyn tilsier en annen plassering.

2) Gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
3)

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 1

Veiledning
I LNFR-områder er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, med de unntak som fremkommer under i §§ 53 og 54.

For å være i samsvar med arealformålet LNFR, må det etter en landbruksfaglig vurdering dokumenteres at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

Henvisninger
Garden som ressurs (Veileder fra Regjeringen)

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

1) Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet langs sjø og utenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, er vist med bestemmelsesområde ring med påskrift «B» på kommuneplankartet. Tilknyttet denne bebyggelsen kan det gjennomføres tiltak som tilhører boligformål. Følgende tiltak er likevel ikke tillatt:
   a) fradeling av ny grunneiendom
   b) etablering av nye boenheter. Gjenoppbygging av bolig etter brann eller naturskade er likevel tillatt
   c) oppdeling av bruksenheter slik at det oppstår nye boenheter

2) Tiltakene for boligformål kan bare gjennomføres hvis:
   a) bebygd areal på eiendommen ikke overstiger 25 % BYA, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 m^2 BRA
   b) garasjer og andre uthus plasseres mindre enn 20 meter fra boligen

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 22), stedstilpasning (§ 15). I tillegg gjelder alle andre føringer og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi rettigheter til boligeiendommer i spredtbygde områder uten byggeformål. Tidligere gårdsbruk med tidligere driftsbygninger på eiendommen vil i enkelte tilfeller ha overskredet maks tillatt BRA. De tidligere driftsbygningenes verdi for kulturlandskapet kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen for mindre utvidelser av bolighuset på eiendommen.

Eksisterende bolighus langs vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjøen har ikke slike rettigheter, eventuelle utviklingsmuligheter må vurderes som dispensasjon.

§ 56 LNF – spredt bebyggelse

§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

1) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

2) Det er krav om reguleringsplan for oppføring av ny bolig og/eller etablering av ny boenhet i områder innenfor hensynssone H310 og H320.

3) I områder utenfor hensynssone H310 og/eller H320 er det krav om reguleringsplan dersom fradeling til og oppføring av ny bolig krever ny adkomstvei eller søknadspliktig utbedring av adkomstvei. For mer enn to boenheter kreves utarbeidelse av reguleringsplan uavhengig av adkomstforhold.

4) Innenfor områdene tillates:

a) fradeling av tomt inntil 1,5 daa til boligformål
b) oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus og uteområder.

5) Buffersone mot dyrka mark gjelder, jf § 23. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere produktiv skog enn 30 meter og ikke nærmere gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger enn 100 meter.

6) Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR – spredt boligbebyggelse.

7) For boligbebyggelse innenfor disse områdene med markering for eksisterende bolig i LNF (bestemmelsesområde ring med påskrift «B»), gjelder § 55.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 21), stedstilpasning (§ 14).

Ved beregning av antall nye boenheter etter § 54-5 skal det vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.

§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse

1) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse

2) Bruksendring til lager- og håndverksvirksomhet kan tillates.

3) Fasadeendring med farge- og materialbruk som underordner seg kulturlandskapet kan tillates.

4) Det tillates ikke tiltak som bidrar til økning av trafikk utover normal lager- og håndverksvirksomhet.

5) Søknad om tiltak utover det som fremgår av punkt 1-4 utløser krav om reguleringsplan.

Område avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse i Bøgata 5 (gbnr 98/65) ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Slagendalen og Oseberg, og tiltak skal vurderes strengt etter de hensynene som ligger bak denne sonen. Ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 57 Generelt forbud mot tiltak

1) I områder satt av til hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser.

2) Forbudet omfatter også midlertidige tiltak som flytende konstruksjoner eller fartøy som benyttes som husbåt, flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger.

3) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs.

4) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger.

5) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfold eller ferdsel til sjøs.

6) Forbudet mot tiltak gjelder ikke i områder avsatt til underformålene småbåthavn og havneområde i sjø.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 4.

Veiledning
Forbudet innebærer at

- utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.

- oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) ikke er tillatt.

- etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspliktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegen kvalitet. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand anses som en nyetablering.

- nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).

- det ikke tillates mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer og moringer.

- ved brann og/eller naturkatastrofer skal vurderes alternativ plassering av tiltak før gjenoppbyggingstillatelse gis.

§ 58 Småbåthavn

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til småbåthavn.

2) I områder avsatt til småbåthavn tillates mindre endringer på bryggeanlegg, herunder også moringer for forankring av flytebrygger.

3) Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbrygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan.

4) Ved endringer skal allmennhetens tilgjengelighet til bryggene sikres.

5) Større endringer i småbåthavnene, herunder også arealet på landsiden av arealet avsatt til småbåthavn, skal kun skje gjennom reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) Friluftsområder bevares som grønnstruktur eller badeplasser
   b) Det legges til rette for bading fra land eller felles bryggeanlegg
   c) Det etableres mottaksanlegg for båtseptik.

Flytende bade- og badstuanlegg ved Honnørbrygga utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg, og tilpasser seg landskapsrommet i Kanalen. Allmennhetens tilgjengelighet til anlegget og hvordan vann fra anlegget skal renses/nøytraliseres vil være en del av utformingen.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 3.

Veiledning
De fleste småbåthavnene i Tønsberg kommune er uregulert og kun sjøarealet er avsatt til småbåthavn. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for småbåthavnene bør arealer på land som brukes i sammenheng med småbåthavnene inngå i planområdet.

§ 59 Havneområde i sjø

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til havneområde i sjø.

2) I områder avsatt til havneområde i sjø kan nye tiltak bare gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-9 nr. 1

§ 60 Naturområde i sjø

I områder satt av til naturområde i sjø er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. § 1-6. Forbudet omfatter også midlertidige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

§ 61 Friluftsområde i sjø

I områder satt av til friluftsområde i sjø kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

1) Disse bestemmelsene gjelder innenfor følgende bestemmelsesområder:
- #21 Tønsberg by
- #13 Semsbyen områdesenter; #17 Tolvsrød områdesenter
- #12 Vear lokalsenter; #14 Barkåker lokalsenter; #15 Eik lokalsenter; #16 Ilebrekke lokalsenter

2) For områdesenter Revetal gjelder vedtatte reguleringsplaner, jf. § 2-4 c) og d)

3) Undrumsdal og Brekkeåsen lokalsenter har ikke egne bestemmelsesområder. Bestemmelsene i kapittel IV gjelder ikke for disse lokalsenterne.

4) Bestemmelsene gjelder ved siden av kommuneplanens øvrige bestemmelser og gjelder foran disse ved motstrid.

Hjemmel
Pbl. § 1-5

§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene

1) Bebygd areal i by- og senterområdene skal ikke overstige:
   a) 100 % BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Tønsberg by (#21)
   b) 85% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Semsbyen og Tolvsrød (#13 og #17)
   c) 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i lokalsenterne (#12, #14, #15, #16)
   d) 60 % BYA for annen bebyggelse innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg
   e) 45 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene

2) Innenfor sentrumsformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 6 etasjer.

3) Innenfor sentrumsformål i lokalsentrene (#12, #14, #15, #16) og kombinertformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

4) Ved arealplanlegging av konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene kan bebyggelsen ha inntil 3 fulle etasjer.

Etasjehøyder angitt over skal basere seg på normale etasjehøyder på under 4 meter, der det etableres utadrettet virksomhet i første etasje, kan denne være inntil 5 meter.

5) I by- og senterområdene kan kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Vinduer i gavl i nabogrense tillates ikke. Eksisterende avstand til eiendomsgrenser mot gårdsrom skal videreføres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Fortettingssonene er områder innenfor bestemmelsesområder avsatt til boligformål.

Byggehøyder i punkt 2-4 forutsetter at andre krav er tilfredsstilt, herunder krav om tilpasning til omgivelsene. Nedtrapping mot områdene utenfor bestemmelsesområdene vil typisk være grunnlag for noe lavere byggehøyder enn maks antall etasjer gitt i bestemmelsene. Byggehøyder vurderes konkret i reguleringsplanprosesser.

I fortettingsområdene er tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse 25% BYA.

§ 63 By- og tettstedsutvikling

1) Tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til de viktige landemerkene Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård eller Domkirken og skal underordne seg byens silhuett.

2) Bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestrukturen fra middelalderen.

Opprettholdelse av siktlinjer er begrunnet både med byens visuelle profil på avstand og siktlinjer fra gatenivå i bysentrum.

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen danner viktige naturlandskapsrom rundt byen. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av Tønsbergs byprofil, skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

3) Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.

4) Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Virksomheten skal ha åpne fasader mot og publikumsatkomst fra

offentlig gate eller byrom. For #21 Tønsberg by er «sentrale gater og byrom» vist i illustrasjonen under, i øvrige senterområder skal disse defineres gjennom reguleringsplan.



5) I by- og senterområdene tillates ikke tekniske rom og installasjoner på taket. Nødvendige bygningsdeler for heisbygg er likevel tillatt. Solceller kan vurderes, jf § 14-2.

   Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

   a) det utvikles kompakte by- og tettsteder
   b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner
   c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m^2.
   d) eksisterende grønnstrukturer bevares og videreutvikles, og at det opparbeides nye grønnstrukturer som gir gode uterom, legger til rette for fysisk aktivitet og styrker naturmangfoldet
   e) det etableres fellesrom og møteplasser som har gode kvaliteter og er tilrettelagt for ulike brukergrupper. Torg i Tønsberg by og områdesentrene skal som hovedregel eies av kommunen.
   f) Byggegrense langs sjøen i Tønsberg by skal sikre arealer for ferdsel og opphold og visuelle kvaliteter langs kanalen.
   g) Ved arealplanlegging i 100-metersbeltet langs sjøen i Tønsberg by skal bebyggelsens høyde avtrappes mot sjøen. Byggegrensen langs sjø kan justeres gjennom arealplanlegging, når det er vist hvordan hensynene i f) er ivaretatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og 11-9 nr. 5

Veiledning

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Alle tiltak skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

På sjøsiden av byggegrensen kan det tillates tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til sjøkanten og det sammenhengende byrommet. Eksempler på slike tiltak kan være, men er ikke begrenset til:

- Sittegrupper og lekeapparater
- Mindre transportable og midlertidige utsalgsteder og annen tjenestetilbyding som er tilgjengelig for allmennheten (Food-truck, badstuer og iskremkiosker)
- Vesentlige reparasjoner av brygge, gangveger og parker
- Renovasjonsløsninger, statuer og fontener
- Informasjons- og opplysningsskilt

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) #26 Sentrum
   b) #24 Nordbyen
   c) #25 Fjerdingen
   d) #28 Løkken
   e) #27 Haugarlia

2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.

3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.

4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
   a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
   b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
   c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet,
   d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser

6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken

1) Det er ikke tillatt med tilbygging, påbygging, fasadeendringer eller andre utvendige endringer på bebyggelse oppført før 1940. Tilstand på oppførelsestidspunktet kan likevel gjenopprettes. Ved vedlikehold skal bygningenes karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

2) Nybygg skal oppføres med stedstypisk utforming, materialer og detaljer. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene synes i bygningskroppen.

3) Ved totalskade av bygning oppført før 1940, skal ny bygning oppføres som kopi av den skadede bygningen.

4) Hager, murer, stier, smett og utomhuselementer som er en del av kulturmiljøet skal bevares.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.

2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse	75 m^2	
Sekundærleilighet	50 m^2	Selvstendig boenhet ≤ 60m^2
Hybel	10 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

Lavblokk/ høyblokk	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass: 75m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet bør det reguleres inn 500 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m.

   c) Nærmiljøanlegg
   Ved en samlet utbygging over 150 boenheter bør det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 1000m.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) I stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan enten eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene, og/eller andre rekreasjonstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Kvalitetskrav til lekeareal er angitt i bestemmelsenes kapittel II.

Lekeareal kommer i tillegg til minste uteoppholdsareal. For gjennomføring av tiltak på kommunal grunn skal dette fortrinnsvis avtales gjennom utbyggingsavtale.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)
Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg

§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:
   a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA

b) minst 2 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
c) minst 2,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene for sykler skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

   Det skal avsettes areal til sykkeloppstilling på bakkenivå. Sykkelhåndbokens norm for areal skal benyttes. Dette arealet kommer i tillegg til MUA, men tar ikke opp grad av utnytting som for biloppstillingsplasser.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal utformes slik at sykler skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

4) I #21 Tønsberg by er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) maksimalt 0,2 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til sentrumsformål
   b) mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   c) maksimalt 0,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål
   d) mellom 0,5 og 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger i områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   e) ved bruksendringer kan lovlig etablerte parkeringsplasser beholdes.

5) I #13 Semsbyen og #17 Tolvsrød områdesenter er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) Mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA, og mellom 0,8 og 1,5 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA
   b) minst 1 plass per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

6) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by er det ikke tillatt å etablere nye parkeringsplasser på arealer eller i bygninger som ikke er regulert eller lovlig tatt i bruk til parkeringsformål. Kommunen kan likevel gi tillatelse til parkeringsplasser på andre arealer for arbeidstakere eller virksomheter med et særlig behov.

7) Ved arealplanlegging innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by skal det legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus eller parkeringsanlegg i randsonen av sentrum, eller i avklarte områder i sentrum.

8) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by kan kommunen samtykke til frikjøp av parkeringsplasser som kreves for tiltaket, jf. pbl. § 28-7 tredje ledd.

Det er ikke krav om gjesteparkeringsplasser i bestemmelsesområder for by- og områdesentre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

V Andre hensynssoner

Bestemmelsesområder

Veiledning
Bestemmelsesområder for Tønsberg by (#21), områdesentra (#13 og #17), lokalsentra (#12, #14, #15, #16), samt bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by (#24, #25, #26, #27, #28) er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel IV over.

Bestemmelsesområdene #30 og #31 for Ås og Barkåker næringsområder er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel III over.

§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1) I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
   b) Markveien 20-24 (#02)
   c) Solvang kolonihager (#03)
   d) Markveien/Grevinneveien (#04)
   e) Vidjeveien (#05)
   f) Enggaten (#06)
   g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
   h) Havebyen på Træleborg (#08)
   i) Måkeveien (#09)
   j) Husvikåsen (#10)
   k) Husøysund (#11)
   l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
   a) riving av bebyggelse
   b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
   c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
   d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
   e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Henvisninger
Byggeskikksveileder Husøysund
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Byggeskikkveileder for Tønsberg

§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1

Veiledning
Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Det tillates kun oppfylling av rene masser og det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal etableres som jordbruksområde. Det forutsettes at friluftsinteressene (kultursti/skiløype) bevares og at bomiljøet nord for planområdet hensyntas i driftsperioden.

§ 69 Snølagring i Greveskogen #29

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

§ 70 Treningsbaner ved Flint #30

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig tilbakeføring av arealet til dyrka mark innenfor bestemmelsesområdet.

Kunstgress, bygninger, parkering og tribuner er eksempler på tiltak som er til hinder for tilbakeføring av arealet til dyrka mark. Området skal vurderes tilbakeført til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for dagens bruk.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Hensynssoner

Sikrings-, støy og faresoner

§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad

Bestemmelser for sikringssoner ved grunnvannsbrønner. Bestemmelsene er listet opp sonevis, og bestemmelsene for de ytterste sonene gjelder også for innenforliggende soner.

H120 – selve brønnene med tilhørende kumring

a. Alle aktiviteter som er ikke er forbundet med drift og vedlikehold av vannverket er forbudt. Inngjerding eller annen utstrakt sikring av brønner skal opprettholdes til enhver tid.

H120 - brønnenes nære influensområde, radius 20 meter fra grunnvannsbrønn 1 og 10 meter fra grunnvannsbrønn 2

b. Ny bebyggelse og nye veier skal begrenses til det som er nødvendig for vannverket og eventuelt traktorvei og skogdrift. Eventuelle tiltak må godkjennes av drikkevannsmyndighet, og skal inkludere tiltak for å redusere risiko for utslipp både under anlegg og drift.

c. Utenom arealer regulert til veiformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for skogsdrift. Leirplass, stevner og lignende tillates ikke.

d. Bruk av skogsmaskin skal meldes skriftlig til vannverkseier for etablering av særskilte varslingssystem og beredskap i driftsperioden. Barking i større omgang tillates ikke.
Lagring og fylling av drivstoff i forbindelse med skogsdrift skal skje utenfor sone 1.

e. Forbud mot nedgravde tanker. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier.

f. Forbud mot oppføring av bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruket.

H120 – ytre verneområde, radius 50 meter fra grunnvannsbrønner og vannbehandlingsanlegg

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser, mellomlager for avfall, slam eller lignende.

h. Forbud mot deponering og mellomlager av masser med avrenning eller annet som kan påvirke vannkvaliteten.

i. Forbud mot større kommersielle masseuttak og omfattende grave- og sprengningsarbeider. Mindre masseuttak til grunneiers eget forbruk tillates.

j. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker. Lagertanker for olje og petroleumsprodukter må ikke ha større volum enn 3 m3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 2.

k. Forbud mot ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale mellom grunneier eller i reguleringsplan. Eiendommene 605/30 og 605/31 kan bebygges ihht reguleringsplan 3803 R30_0004. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå skader på vannproduksjon ved utbygging av diss tomtene. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløpet skal kontrolleres hvert 10 år.

12. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av vannverkseier og helsemyndighet.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 72 H190 Sikringsområde

Se planbestemmelsenes § 32 for restriksjoner i arealbruk.

For H190-soner angitt med nummer i bestemmelsene nedenfor gjelder disse fremfor § 32.

§ 72.1 H190_145-146

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190_145-146, som sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (BaneNor) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 72.2 H190_147

Restriksjoner i arealbruk er gitt i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse (plan_id 20190180)

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: *Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.*

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 75 H320 Flomfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H320 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av flomfaren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark)

Innenfor disse sonene tillates kun etablering av anlegg og installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten på stedet eller anlegg og installasjoner med bruk som er i overenskomst med storulykkevirksomheten.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 77 H360 Skytebaner

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

Veiledning
For de aller fleste av høyspentanleggene i kommunen er Lede AS ledningseier. Faresonen indikerer både at høyspentledningen representerer en fare og at tiltak kan medføre fare for høyspentledningen. Faresonen er ikke en indikator på høypentledningens magnetfelt, jf. §42-4, men gir en indikasjon på hvor det vil være hensiktsmessig å undersøke dette forholdet. Distribusjonsnettet, ledningene med lavest spenning, er ikke vist med faresoner på kommuneplankartet.

§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø)

Det tillates ikke faste anlegg i sjø innenfor sonen.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 80 H390 Grunnforurensning

Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Faresoner for forurenset grunn viser områder med kunnskap eller mistanke om forurenset. Et område kan være forurenset selv om det ikke ligger inne som faresone i kommuneplanens arealdel og grunnforurensningsdatabasen er kontinuerlig under utvikling.

Henvisninger
Bygging og graving i forurenset grunn
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

Særlige hensyn

§ 81 H530 Friluftsliv

Dette er LNF-områder hvor friluftslivet er mer dominerende enn i LNF-områder ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet tillegges vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 82 H550 Landskap

Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal landskapshensyn tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 83 H560 Bevaring naturmiljø

Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn enn landbruk og friluftsliv . Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning
Hensynet gjelder også der arealformålet ikke er LNF. Denne hensynssonen er spesielt mye brukt i og langs vassdragene og dette må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser om vannforvaltning.

§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø

Disse områdene har nasjonal og/eller lokal kulturmiljø- og kulturlandskapsverdi. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til kulturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c, også i tolkningen av kommuneplanens utfyllende bestemmelser om løsninger og kvalitet. Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt, jf planens § 16.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning

Innenfor flere av sonene drives det aktivt landbruk, og denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Enkelte av sonene er gitt en kort beskrivelse i veiledningsteksten under, som veiledning til hva som er spesielt verdifullt i det enkelte kulturmiljø og som skal tillegges vekt ved vurdering av endringer i områdene. Både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø er med i opplistingen.

Jarlsberg H570_123
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner. Brænderidammene i Tomsbakken er statlig listeført kulturmiljø.

Slagendalen og Oseberg H570_124
Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Torgersøya H570_125
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

Aker gård H570_130
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkre ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet

kjennetegnes av frodige randsoner, alléer, steingjerder, beiter, åkre og markante trær. Området er rikt på kulturminner

Linnestad H570_132
Snorre Sturlason beskriver to slag på Re på 1100-tallet. Ett av dem er oppdaget på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kuperte landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg. Rester av veier og graver viser at området er et gammelt knutepunkt.

Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker H570_122
Stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Holmsvannet og Revåvannet H570_131
Området rundt Holmsvannet og Revåvannet er et av de riktig gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veiene viser alderdommelige mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen på Tjuvberget omgitt av skoger som før var setermark.

Husøy tidligere tollstasjon H570_127
Kulturmiljøet er statlig listeført.

Henvisning
Mer utfyllende beskrivelser av regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og -landskap i Vestfold

§ 85 H590 Sikring av mineralressurser

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav c.

Veiledning
Sonene er sikret fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv. Sonene skal holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.

Båndleggingssoner

§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

H710_08-09
Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Bestemmelser til båndleggingen er gitt i kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (3803 90021)

H710_10
Sonen er båndlagt i påvente av regulering av midlertidig massedeponi, jf. kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 03.04.2024 (sak 034/24).

Hjemmel

Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

- H720_11 Ilene (verneforskrift)
- H720_12 Store Gullkrone (verneforskrift)
- H720_13 Lille Gullkrone (verneforskrift)
- H720_14 Akersvannet (verneforskrift)
- H720_15 Presterødkilen (verneforskrift)
- H720_16 Bliksekilen (verneforskrift)
- H720_17 Karlsvika plantevernområde – Solli (verneforskrift)
- H720_23 Verpeelva (verneforskrift)
- H720_25 og 26 Ryggsåsen (verneforskrift)
- H720_24 Grøum (verneforskrift)
- H720_22 Tangenbekken (verneforskrift)
- H720_18 Langrudmyra (verneforskrift)
- H720_19 Krøsstjernåsen (verneforskrift)
- H720_20 Våle Prestegårdsskog (verneforskrift)
- H720_21 Tolvmannsmyr naturreservat (verneforskrift)
- H720_27 og H720_28 Sjuve naturminne
- H720_30 Grøumgrana naturminne
- H720_31 Himberg naturminne

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Alle kulturminner eldre enn 1537 og byggverk eldre enn 1649 fredet etter kulturminneloven kapittel II, uavhengig av om de er vist med båndleggingssone H730 i kommuneplankartet.

1) Automatisk fredet bygrunn, jf kulturminneloven kapittel II:

   - H730_33 (Middelalderbyen Tønsberg)
   - H730_50 (Teie Hovedgård)

§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Hjemmel
Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

Veiledning
Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

2) Automatisk fredede kirker og kirkesteder:

- H730_37 (Slagen kirkested)
- H730_38 (Ramnes kirke og kirkested)
- H730_39 (Rød kirkested)
- H730_40 (Våle kirke og kirkested)
- H730_41 (Vivestad kirkested)
- H730_47 (Fon kirkested)
- H730_48 (Sem kirkested)
- H730_49 (Sem kirke)

3) Listeførte kirker:

- H730_33 Tønsberg domkirke
- H730_35 Husøy kirke
- H730_36 Valløy kirke
- H730_37 Slagen kirke
- H730_41 Vivestad kirke

Listeførte kirker forvaltes etter kirkebyggforskriften §4
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827

4) Andre fredninger:
   - H730_34 Halfdan Wilhelmsens Allé 17 (forskrift)
   - H730_42 Våle Prestegård (vedtaksfredet)

5) Følgende kulturminner i Tønsberg kommune er fredet etter kulturminneloven, men ikke vist som egen båndleggingssone H730 i plankartet:
   - Iras hus (forskrift)
   - Sem fengsel (forskrift)
   - Berg fengsel (forskrift) (inngår i hensynssone 570_123)
   - Torgersøya fyr (inngår i hensynssone 570_125)
   - Kanalbrua (forskrift)
   - Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m/ uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33)
   - Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #26 Sentrum)
   - Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 1807-1825, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca. 1790, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #25 Fjerdingen)
   - Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet
   - Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986
   - Smidsrødhuset, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
   - Ramnes Prestegård, fredet 1991
   - Jarlsberg hovedgård, fredet 1939 (inngår i hensynssone H570_123)

§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk

H740 Høyspenttraséer: Båndlagt etter energiloven – Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Netteier for høyspenttraséer innenfor båndleggingssoner vist på kommuneplankartet er Statnett SF.

Gjennomføringssoner

§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Kravet om felles planlegging kan oppfylles ved en strategi- og prinsipplan eller tilsvarende med føringer for utbygging av området, jf. samarbeidsprosjekt med Færder kommune.

3) Felles plan skal sikre sammenheng innad i området og samspill med omkringliggende områder, og ta stilling til hovedtrekkene ved arealdisponeringene i området, herunder:
   - allmennhetens tilgang til sjø- og rekreasjonsområder, med god tilgjengelighet mellom grønnstruktur og sjøfronten
   - mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport er prioritert foran privatbil. Det skal også tilrettelegges for dele- og sambruksløsninger
   - fordeling av areal mellom bolig, næring og tjenesteyting.
   - om videre planlegging skal gjøres gjennom område- eller detaljregulering og modell for gjennomføring av offentlig infrastruktur og grønnstruktur
   - Hvordan nødvendig varehandel for å dekke det lokale behovet og tjenester skal plasseres i området for å styrke gater og torg

4) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:

Tiltak for å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 92 H810_G3 Stensarmen

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før det kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging skal oppfylles gjennom utarbeidelse av områdeplan etter pbl for arealene som omfattes av hensynssonen. Området skal utvikles med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder som trappes ned mot Kanalen.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring, bruksendring innenfor tillatte underformål).
   b) Etablering av rigg- og anleggsområde innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

4) Etablering av boliger innen hensynssonen H810_G3 utløser krav til felles planlegging og inngår ikke i unntakene over.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 93 H810_G5 Vallø

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturmiljø og trafikk.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring)
   b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -reparasjon

4) Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet

1) Innenfor sonen gjelder krav om felles planlegging etter plbl § 11-8 tredje avsnitt bokstav e).
   Unntak fra krav om felles planlegging:
   - Oppføring av byggverk og tiltak på eksisterende veier og parkeringsområder som er nødvendig for drift av jernbanen med tilhørende stasjonsfunksjoner.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres foran øvrige funksjoner innenfor området. Visuelle virkninger på omkringliggende by- og kulturmiljø vil være et særlig viktig utredningstema.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 95 H820_G1 Nedre bydel

1) Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

2) Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):



3) Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

4) Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

5) Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

6) Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 5, 6 og 8.

Videreføring av reguleringsplan

§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret

Innenfor områder med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan gjelde uendret, jf. § 2-4

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav f

Re kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 33 34 81 00
Vår ref.: 18/24329
Arkiv: GBR - 142/68
Deres ref.:

Dato: 05.04.2018

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

RE - Hjortefaret 31-102 - 142/68 - seksjon 1 - 52 - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS	Skårshagan 4	3090	HOF
Søker:	Solrike Eiendom AS	Skårshagan 4	3090	HOF

Tiltakets formål	:	Bolig
Tiltakets art	:	Nybygg
ArkivsakID.	:	18/2833
Gbnr.	:	142/68
Seksjonsnummer:	:	1 - 52
Vedtaksnr.	:	DDEN sak 31/115 datert 25.03.2015
Bygningsnummer:	:	300493627, 300493631, 300493636, 300493638, 300493643, 300493646, 300493650, 300493653, 300493666, 300493667, 300493669, 300493671 og 300493674

Ansvarlig søker har erklært at ovennevnte tiltak tilfredsstiller alle krav til ferdigattest.

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Per Olaf Skar
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kontroll:twe

0 5 R J 8 / 268964
442/68/0/0 2015 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Kopi til:
Live Kirkeby saksbehandler Bydrift
Tibor Vari saksbehandler

Kopi til:

	Geodata		
Torill T. Vasveen			
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG
Wenche Petersen	saksbehandler Geodata		

Re kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 33 34 81 00
Vår ref.: 18/18169
Arkiv: GBR - 142/68
Deres ref.:

Dato: 09.03.2018

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

RE - Hjortefaret 39, 41, 43, 45 - 142/68 - Bygg K i Sak 032/15 Re Kommune - Midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS	Skårshagan 4	3090	HOF
Søker:	Solrike Eiendom AS	Skårshagan 4	3090	HOF

Tiltakets formål	:	Firemannsbolig
Tiltakets art	:	Nybygg
ArkivsakID	:	18/2832
Gbnr.	:	142/68
Bygningsnummer	:	

Vedtaksnr.	:	Re, delegasjon Drift,eiendom og næring– Saksnr. 032/15

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Resterende arbeider i tråd med gjeldende plan for området, jf. betingelser i ettrinnstillatelse datert 25.03.2015, saksnr. 032/15.

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige arbeider for alle 13 firemannsboligene med tilhørende anlegg er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Per Olaf Skar
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Re kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tonje Ormestad
Direkte telefon: 33 06 41 00
Vår ref.: 17/83805
Arkiv: GBR - 142/68
Deres ref.:

Dato: 17.11.2017

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 35, 37, 47, 49 - Midlertidig brukstillatelse firemannsbolig seksjon 45-48

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	DDEN sak 31/115 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 09.11.2017
Type tiltak:	13 firemannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2. Brukstillatelsen gjelder seksjon 45-48.

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Resterende firemannsboliger med anlegg

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført.

Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hjemmel i plan og bygningsloven §21-10 gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Med hilsen

Tonje Ormestad
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Re kommune

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom As
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *17/4353-2 / 17/16550* ***Dato:*** *21.09.2017*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 31, 51 og 53 - Re - Midlertidig brukstillatelse firemannsbolig seksjon 49-52
Jf plan og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	DDEN sak 31/115 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 16.09.2017
Type tiltak:	13 firemannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2. Brukstillatelsen gjelder seksjon 49-52.

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Resterende firemannsboliger med anlegg

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider for alle 13 firemannsboligene med anlegg er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
saksbehandler, plan og bygg

Kopi til:
Re kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom As
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *17/2891-2 / 17/10954* ***Dato:*** *07.06.2017*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 71-73-75-77 - Re - Midlertidig brukstillatelse firemannsbolig seksjon 37-40
Jf plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	DDEN sak 31/115 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 01.06.2017
Type tiltak:	13 firemannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2. Brukstillatelsen gjelder seksjonsnr 37-40.

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Lekeplass og andre firemannsboliger

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
saksbehandler, plan og bygg

Kopi til:
Re kommune

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagen 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *17/333-2 / 17/1187* ***Dato:*** *23.01.2017*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 63, 65, 83 og 85 - Re - Midlertidig brukstillatelse seksjon 29-32- 4-mannsbolig
Jf plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver og ansvarlig søker:	Solrike Eiendom As, Skårshagen 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 32/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 19.01.2017
Type tiltak:	En av 13 stk fire-mannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Flere bygg og lekeplass

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

Kopi til:
Re kommune

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *16/4472-2 / 16/15606* ***Dato:*** *13.10.2016*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 59,61,87 og 89 - Re - Midlertidig brukstillatelse seksjon 25-28 - 4-mannsbolig
Jf plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver og ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 32/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 10.10.2016
Type tiltak:	En av 13stk fire-mannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Flere bygg og lekeplass

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

Kopi til:
Re kommune

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagen 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *17/1573-2 / 17/6199* ***Dato:*** *06.04.2017*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 67 - 69 - 79 og 81 - Re - Midlertidig brukstillatelse seksjon 33-36
Jf plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver og ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagen 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 32/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 29.03.2017
Type tiltak:	En av 13 stk fire-mannsboliger, gjelder seksjon 33-36

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

- Flere bygg og lekeplass

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

Kopi til:
Re kommune

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *16/3778-2 / 16/12979* ***Dato:*** *25.08.2016*

Gbnr 142/68 - Seksjonsnr 21-24 A-K - Hjortefaret 55, 57, 91 og 93 - Re - Midlertidig brukstillatelse 4-mannsbolig
Jf plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver: Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker: Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof

Godkjent sak: Sak 32/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan: Datert 23.08.2016

Type tiltak: En av 13 stk firemannsboliger, seksjonsnr 21-24

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Det er søkt om ferdigattest, men på grunn av at det gjenstår flere bygg og lekeplass innenfor tillatelsen vil ferdigattest ikke bli gitt før hele tiltaket er ferdig.

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 01.10.2018

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater og at dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårhagen 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Rune Nilssen*
tlf.dir.: *33 06 41 08*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *16/595-2 / 16/1971* ***Dato:*** *04.02.2016*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 72, 74, 76 og 78 - Re - midlertidig brukstillatelse seksjon 9,10,11 og 12
Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 31/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 01.02.2016
Type tiltak:	Bygg C av 13 stk 4-mannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gjelder for seksjonsnr 9,10,11 og 12 i bygningsnr 300493636.
Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:
Øvrige bygg, garasjer og nærlekeplass. Ferdigattest vil ikke bli gitt før alle 4-mannsboligene med anlegg er ferdig.

- Kjøkken og gulvlister i Hjortefaret 72 og 74 utføres 08.02.2016.

Frist for ferdigattest settes til 01.10.2018
Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall.

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført.
Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
Tjenestekoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Rune Nilssen*
tlf.dir.: *33 06 41 08*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *16/3316-3 / 16/11354* ***Dato:*** *15.07.2016*

Gbnr 142/68 - seksjonsnr 17-20 E - Hjortefaret 88,90, 100 og 102 - midlertidig brukstillatelse
Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Tiltakshaver: Solrike Eiendom A/S, Skårshagan 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker: Solrike Eiendom A/S, Skårshagan 4, 3090 Hof

Godkjent sak: Sak 32/15 datert 25.03.2015.
Gjennomføringsplan: Datert 20.06.2016.
Type tiltak: En av 13 stk 4-mannsboliger, seksjon 17-20

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2
Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak. Det er søkt om ferdigattest, men på grunn av at det gjenstår flere bygg og nærlekeplass gis det ikke ferdigattest før hele tiltaket er ferdig.

Frist for ferdigattest settes til 01.10.2018

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
Sluttrapport for avfall datert 20.06.2016.
Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
Tjenestekoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *16/1765-2 / 16/6677* ***Dato:*** *04.05.2016*

Gbnr 142/68 - seksjonsnr 13-16 - Hjortefaret 92, 94, 96 og 98 - Midlertidig brukstillatelse jf plan- og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 32/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 18.04.2016
Type tiltak:	En av 13 stk 4-mannsboliger, seksjonsnr 13-16

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak. Det er søkt om ferdigattest, men på grunn av at det gjenstår flere bygg og nærlekeplass gis det ikke ferdigattest før hele tiltaket er ferdig.

Frist for ferdigattest settes til 01.10.2018

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: *Saksnr 032/15* ***Vår ref.:*** *15/5205-2 / 15/16558* ***Dato:*** *22.09.2015*

Gbnr 142/68 - seksjon 1-4 - Hjortefaret 64, 66, 84, 86, - Re - Midlertidig brukstillatelse
jfr plan- og bygnignsloven §21-10

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom As, Skårshagan 4,3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4,3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 32/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 16.09.2015
Type tiltak:	En av 13stk 4-mannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak. Det er søkt om ferdigattest for bygg A, men på grunn av at det gjenstår 12 stk 4-mannsboliger med garasjer og nærlekeplass gis det ikke ferdigattest før hele tiltaket er ferdig.

Frist for ferdigattest settes til: 01.10. 2018

Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall.
Det bekreftes at LEK 1 og LEK 6 er ferdigstilt.

Det er ikke forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker å opparbeide nærlekeplassen innenfor byggeområdet før ferdigattest.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN - BYGGESAK - GEODATA

Solrike Eiendom AS
Skårshagan 4
3090 HOF

Saksbehandler: *Tonje Ormestad*
tlf.dir.: *33 06 41 48*
Arkiv: *GBNR - 142/68, K2 - L45*
Deres ref.: ***Vår ref.:*** *15/6007-2 / 15/19493* ***Dato:*** *18.11.2015*

Gbnr 142/68 - Hjortefaret 68, 70, 80 og 82 - Re - Midlertidig brukstillatelse seksjon 5,6,7 og 8
Jr plan - og bygningsloven §21-10

Tiltakshaver:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Ansvarlig søker:	Solrike Eiendom AS, Skårshagan 4, 3090 Hof
Godkjent sak:	Sak 31/15 datert 25.03.2015
Gjennomføringsplan:	Datert 12.11.2015
Type tiltak:	En av 13 stk 4-mannsboliger

Midlertidig brukstillatelse gjelder for seksjonsnr 5,6,7 og 8 i bygningsnr 300483631.
Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:
Øvrige bygg, garasjer og nærlekeplass. Ferdigattest vil ikke bli gitt før alle 4-mannsboligene med anlegg er ferdig.

Frist for ferdigattest settes til 01.10.2018

Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall.

Ansvarlig søker må innsende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført.
Ansvarlig søker videreformidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Tonje Ormestad
Saksbehandler Re

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

FARESONER

RAS- OG SKREDFARE

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

FARESONER

(Ras- og skredfare på eget kart)

- H310_ FLOMFARE
- H320_ BRANN-/ EKSPLOSJONSFARE
- H330_ SKYTEBANE
- H370 HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
- H350_ SONE FOR MILITÆR VIRKSOMHET

STØYSONER

- H290_ ANDRE STØYSONER - AVKLARINGSSONE STØY OG LUFTKVALITET

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

BESTEMMELSESOMRÅDER

- #21 — PBL § 11-9 nr. 8, forhold avklares/belyses
- #c — PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

DETALJERINGSSONER

- H810_planID — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

BÅNDLEGGING- OG GJENNOMFØRINGSSONER

- H710 — Båndlegging for regulering etter PBL
- H720 — Båndlegging etter lov om naturvern
- H790 — Båndlegging etter lov om kulturminner
- H810 — Krav om felles planlegging
- H820 — Omforming

ANGITT HENSYN, SIKRINGS- OG STØYSONER

- H560 — Bevaring naturmiljø
- H570 — Bevaring kulturmiljø
- H190 — Sikring av jernbanetrase (tunnel)
- H290 — Avklaringssone støy og luftkvalitet

Målestokk 1:10 000

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Parkering
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Tunnel
- Gang-/sykkelvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Bro
- Sykkelvei - På bakken
- Turveitrasé - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled - På bakken/vannoverflaten

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

ANDRE JURIDISKE FLATER
- #21 — Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 1, krav om regulering
- #21 — Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 8, forhold som skal avklares og belyses

JURIDISKE LINJER
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- 100m-strandsone

- Planens avgrensning

0 100 200 300 400 500 m
Målestokk 1:4 000

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata/kart revidert 25.05.2025
Fotorettelse, kvalitetssikring og Siv Ing Christopher Dymek

FARESONER

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg/høyspentkabler
- Annen fare - forurenset grunn

Målestokk 1:10 000

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

BÅNDLEGGINGSSONER

H710_	BÅNDLEGING FOR REGULERING ETTER PBL - FRAMTIDIG
H720_	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN - NÅVÆRENDE
H730_	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER - NÅVÆRENDE
H740_	BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER - NÅVÆRENDE

GJENNOMFØRINGSSONER

H810_	KRAV OM FELLES PLANLEGGING
H820_	OMFORMING

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2023 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

BESTEMMELSESOMRÅDER

#21 — PBL § 11-9 nr. 8, forhold avklares/belyses

#c> — PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

DETALJERINGSSONER

H810_planID — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

BÅNDLEGGING- OG GJENNOMFØRINGSSONER

H710 — Båndlegging for regulering etter PBL

H720 — Båndlegging etter lov om naturvern

H730 — Båndlegging etter lov om kulturminner

H810 — Krav om felles planlegging

H820 — Omforming

ANGITT HENSYN, SIKRINGS- OG STØYSONER

H560 — Bevaring naturmiljø

H570 — Bevaring kulturmiljø

H190 — Sikring av jernbanetrase (tunnel)

H290 — Avklaringssone støy og luftkvalitet

Utsatt rettsvirkning jf. meklingsprotokoll

0,0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km
Målestokk 1:10 000

579600 580000 580400 580800 581200 581600

6571600 6571200 6570800 6570400 6570000 6569600

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Parkering
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Tunnel
- Gang-/sykkelvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Bro
- Sykkelvei - På bakken
- Turveitrasé - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled - På bakken/vannoverflaten

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

ANDRE JURIDISKE FLATER
- Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 1, krav om regulering
- Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 8, forhold som skal avklares og belyses

JURIDISKE LINJER
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- 100m-strandsone
- Planens avgrensning

0 100 200 300 400 500 m
Målestokk 1:4 000

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata/kart revidert 06.04.2024 jf. kommunestyrets vedtak av 03.04.2024
Folkehelse, klima og sårbarhet, Klima og sårbarhetsutredning og Siv.ing Christopher Dymek

FARESONER

Ras- og skredfare

Flomfare

Høyspenningsanlegg/høyspentkabler

Annen fare - forurenset grunn

Utsatt rettsvirkning jf. meklingsprotokoll

0,0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km
Målestokk 1:10 000

560000 562000 564000 566000 568000 570000 572000 574000 576000 578000

6594000 6592000 6590000 6588000 6586000 6584000 6582000 6580000 6578000 6576000 6574000 6572000

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 3,5 4,0 km

N W E S

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 **PLANID 3905 99010**
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MALESTOKK 1:20000

NAVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bro
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - Tunnel
- Samlevei - På bakken
- Samlevei - Bro
- Adkomstvei - Tunnel
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Tunnel
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bro
- Sykling i gate - På bakken
- Gangvei - På bakken
- Turveibane
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde grønnstruktur
- Friområde
- Park
- Overvannsflate
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdsbrukster næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Spredt boligbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Farleder
- Hovedområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn landskap
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av mineralressurser
- Båndleggingssone - Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Grunn- og skjelvegrunnfare
- Faresone - Styltesone
- Faresone - Hinderbegrensningsområde for luftfartshinder
- Faresone - Soner for militær virksomhet
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringssone - Ombygging
- Støysone - Andre støykilder - Avbøtingssone støy og luftkvalitet
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringssone - Aveas utvinn (anlegg under bakken)
- Detaljeringssone - Regulering skal erstatt gamle

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m strandsone
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (KPBA)
- LNF-bolig

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Flyfoto: Norge i bilder 2020
Utarbeidet: Kristina Kjellsen 2023 og Siv Ing Christopher Dynes

REVISJONER	
06.12.2024	Område N/E014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 21.11.2024
25.05.2025	Område Kalsnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 05.05.2025

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

SÆRSKILT ANGITT HENSYN

H530_	HENSYN FRILUFTSLIV
H550_	HENSYN LANDSKAP
H560_	BEVARING NATURMILJØ
H570_	BEVARING KULTURMILJØ
H590_	HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINERALRESSURSER

SIKRINGSSONER

H110_	NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN
H120_	OMRÅDE FOR GRUNNVANNFORSYNNING
H190_	ANNEN SIKRING - ANLEGG UNDER BAKKEN

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 **PLANID 3905 99010**
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MÅLESTOKK 1:20000

NÅVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utenomhusareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bro
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - Tunnel
- Samlevei - På bakken
- Samlevei - Bro
- Adkomstvei - Tunnel
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Tunnel
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bro
- Sykling i gate - På bakken
- Gangvei - På bakken
- Turveistrase
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Fartøi

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde grønnstruktur
- Friområde
- Park
- Overvannstiltak
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNF-areal for næringsvirksomhet basert på gårdsbruket næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- Spredt boligbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Fortøyning
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn sikkerhet
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av rekreasjonsareal
- Båndleggingssone - Båndlegging før regulering etter PBL
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Radon- og skjulepipefare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler
- Faresone - Sone for midlertidig virksomhet
- Gjennomføringssone - Krav om helse planlegging
- Gjennomføringssone - Ombygning
- Støysone - Nedre støysoner - Avsetningssone støy og luftkvalitet
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringssone - Annen sikring (omfang under bakken)
- Detaljeringssone - Reguleringsplan skal forhold gjelde

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m-strandsone
- Byggegrense nyeveilfor 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (RPBA)
- LNF bolig

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEKKO/SIT
Flyfoto: Norge i bilder 2023
Flyfoto/kart levert av Geovekst og Sk Ing Christopher Dyvest

REVISJONER

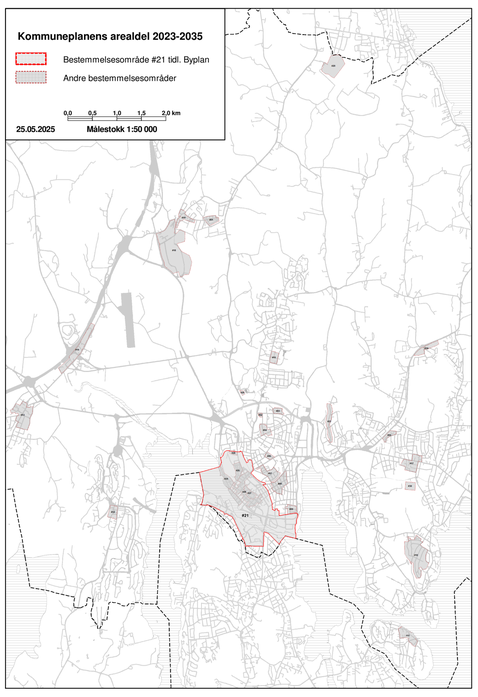
06.12.2024	Område fv8014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om frafall av innsigelser datert 21.11.2024
25.05.2025	Område Kalnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om frafall av innsigelser datert 09.05.2025

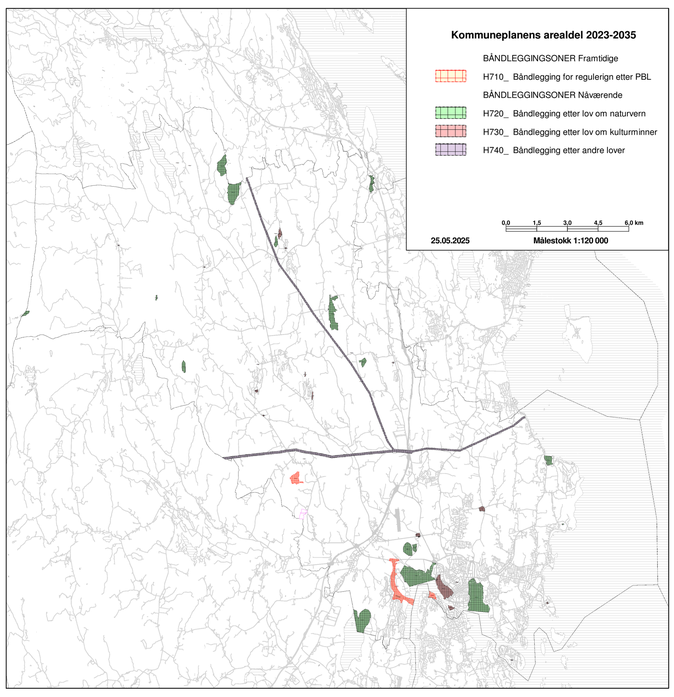
0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km

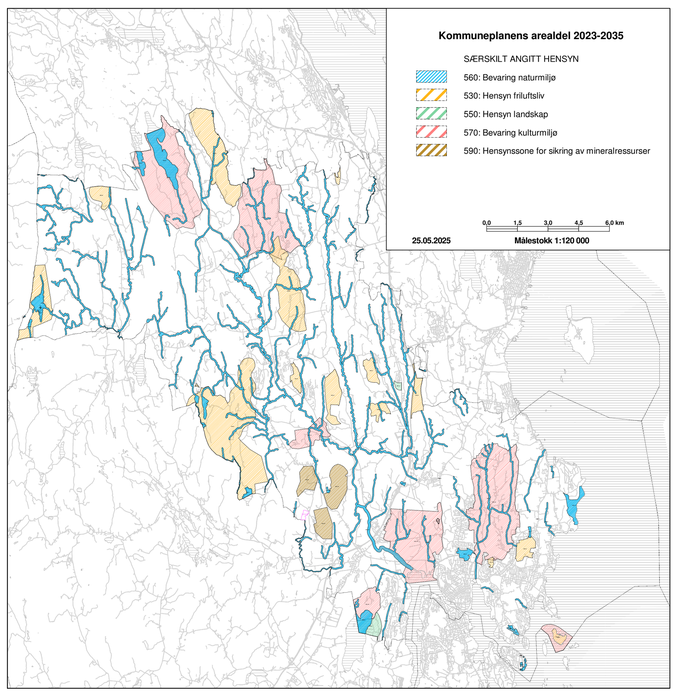
N W E S

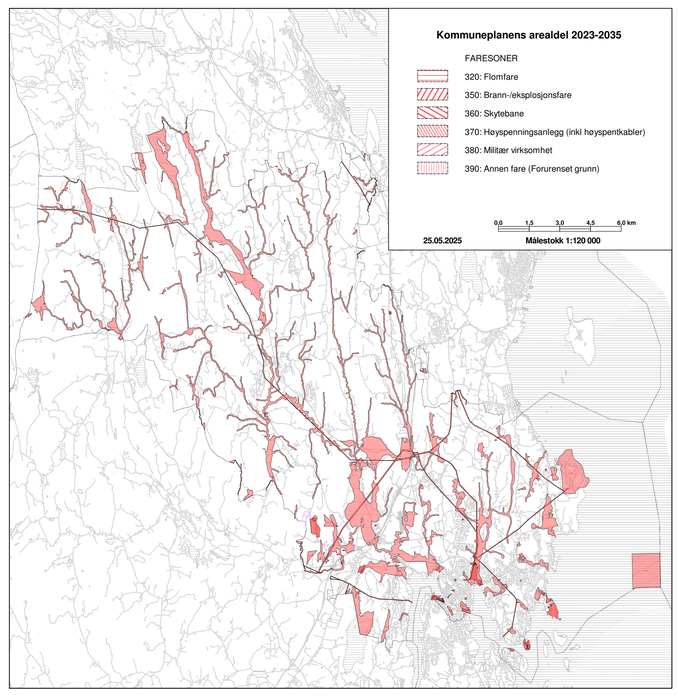
576000 577500 579000 580500 582000 583500 585000 586500 588000

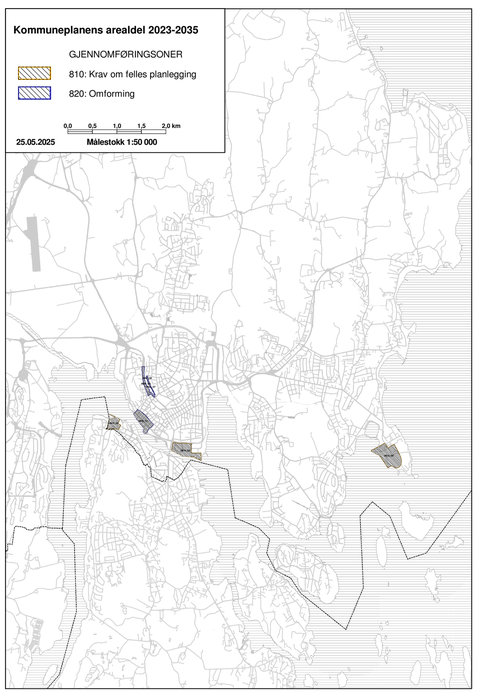
6574500 6573000 6571500 6570000 6568500 6567000

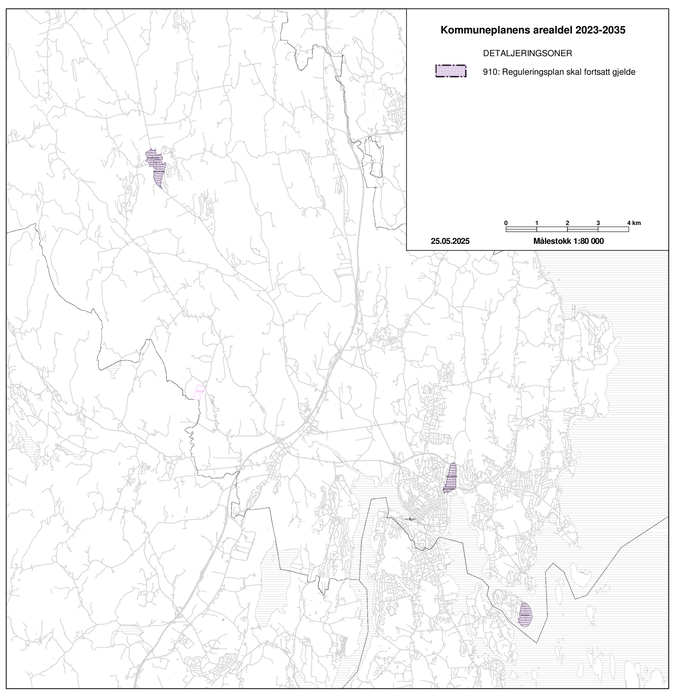


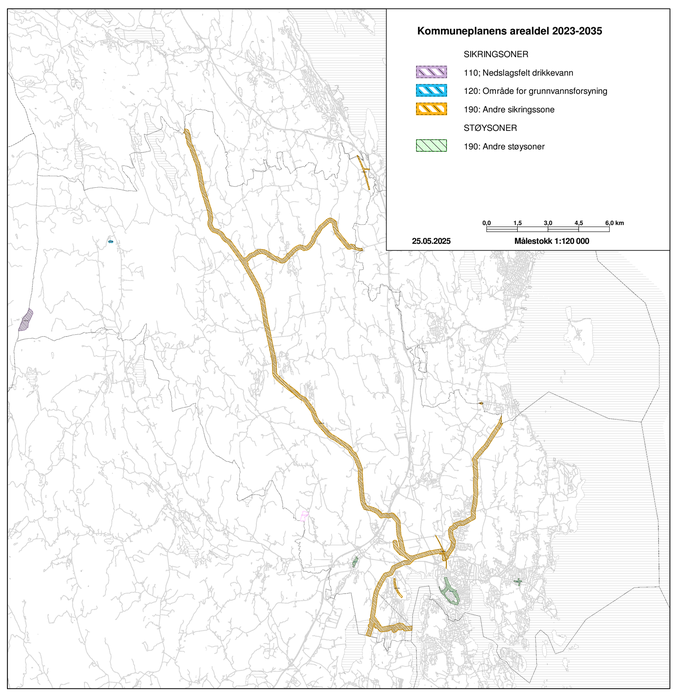


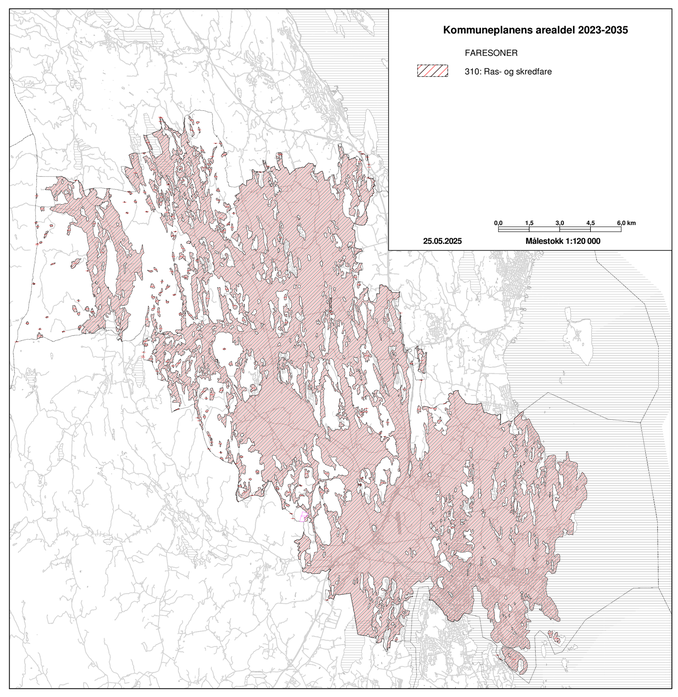








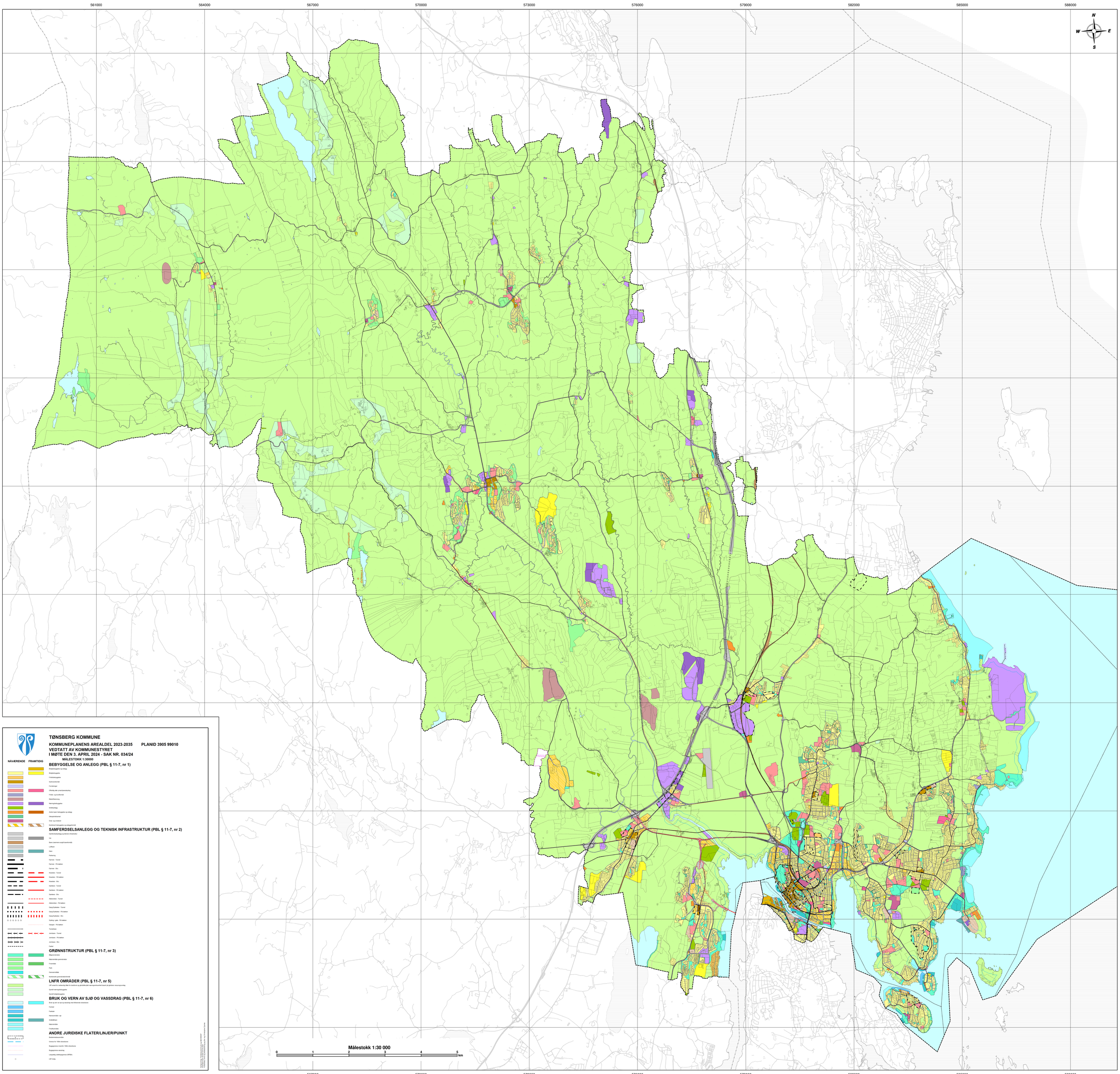




561000 564000 567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

6594000 6591000 6588000 6585000 6582000 6579000 6576000 6573000 6570000 6567000

N W E S



Målestokk 1:30 000
0 1 2 3 4 5 km

567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 PLANID 3905 99010
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MÅLESTOKK 1:30000

NAVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Arbeidsplassintensiv og sentrumsnær
Boligbebyggelse
Fritidsboligbebyggelse
Idrettsanlegg
Fornøyelser
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Utbyggingsformål
Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Vei
Bane (nærmere angitt banetype)
Luftfare
Havn
Parkering
Fjerntog - Tunnel
Fjerntog - På bakken
Fjerntog - Bru
Hovedtog - Tunnel
Hovedtog - På bakken
Hovedtog - Bru
Sambane - Tunnel
Sambane - På bakken
Sambane - Bru
Adkomstbane - Tunnel
Adkomstbane - På bakken
Gang/Sykkelsti - Tunnel
Gang/Sykkelsti - På bakken
Gang/Sykkelsti - Bru
Sykling i gate - På bakken
Gangsti - På bakken
Tunnelmunn
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Fartøi

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Blågrønnstruktur
Naturområde grønnstruktur
Friområde
Park
Overvannsbekk
Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNF-område for næringsvirksomhet knyttet til landbruk og gårdsbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Spredt næringsbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Farleder
Havneområder i sjø
Småbåthavn
Naturområde
Fiskeriområde

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT
Bestemmelsesområde
Grense for 100m-strandsone
Byggegrense innenfor 100m-strandsone
Byggegrense vassdrag
Langsiktig utbyggingsgrense (RPBA)
LNF-sone

Målestokk: Tekstens anbefalte målestokk er 1:30000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Publisert: Kommunestyret 03.04.2024 i sak 034/24 med mindre justeringer

© Statens kartverk

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.