

# aktiv.

Glenneveien 31D, 3145 TJØME

**Tjøme: Utsiktstomt på ca, 1,1 mål med rammetillatelse for oppføring av enebolig / fritidsbolig.**





Partner / Eiendomsmegler

## Christian Wahl

**Mobil** 408 00 445

**E-post** christian.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

Torshovgata 8, 0405 OSLO. TLF. 21 63 63 63



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Thomas Wahl

**Mobil** 408 00 444

**E-post** thomas.wahl@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling

### Aktiv Eiendomsmegling

Torshovgata 8

0476 Oslo

# Tjøme: Utsiktstomt på ca, 1,1 mål med ramme for oppføring av enebolig / fritidsbolig.

Velkommen til Glenneveien 31 D og en fantastisk mulighet til å sikre deg en tomt med rammetillatelse for enebolig eller fritidsbolig. Tomten ligger høyt og fritt med fantastisk utsikt mot Verdens Ende, innseilingen til Tønsberg og ned mot Sandefjord. Solrike omgivelser og nærhet til sjøen gir unike muligheter.

Tomten er uregulert, og boplikt utløses kun ved adresseendring. Medlemskap i Glenne, Svelvik & Sandbekk Vel og Båttforening gir mulighet for båtplass etter venteliste. Kort vei til flotte badeplasser, turstier langs sjøen og i skogen. En unik sjanse til å skape drømmeboligen i naturskjønne omgivelser!

Ta kontakt med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445 eller Partner/Daglig leder Thomas Wahl, tlf: 408 00 445

## Nøkkelinformasjon

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 1 800 000,-        |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 46 350,-           |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 1 846 350,-        |
| <b>Selger:</b>         | Elin Moer Brønne      |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Tomt                  |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                  |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 1125.4 m <sup>2</sup> |
| <b>Soverom:</b>        | 0                     |
| <b>Gnr./bnr.</b>       | Gnr. 205, bnr. 73     |
| <b>Oppdragsnr.:</b>    | 1004240138            |

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 47 |
| Budskjema .....         | 56 |

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1125.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Naturtomt

### **Innhold**

Glenneveien 31 D - En super og sjelden mulighet til å sikre deg en tomt med rammetillatelse for oppføring av enebolig eller fritidsbolig. Eiendommen ligger på et høydedrag og vil gi den nye boligen en storslått utsikt over landskapet og svært gode solforhold. Her kan du realisere din boligdrøm i naturskjønne omgivelser med en beliggenhet som kombinerer ro, utsikt og nærhet til sjøen.

Tomten er uregulert, noe som gir fleksibilitet i bruk. Dette innebærer at boplikt først utløses dersom adressen endres til fast bostedsadresse. Dermed kan tomten benyttes både som helårsbolig og fritidsbolig, avhengig av dine behov.

Beliggenheten er ideell for deg som ønsker å være tett på naturen, med kort vei til flotte badeplasser, mulighet for båt plass i nærområdet og fantastiske turmuligheter rett utenfor døren. Området byr på vakre kyststier, variert terreng og rekreasjonsmuligheter hele året.

Dette er en unik sjanse til å skape ditt drømmehjem i naturskjønne omgivelser, enten du ønsker en permanent bolig eller en eksklusiv fritidseiendom. Ta kontakt for mer informasjon om denne attraktive tomten!

Rammetillatelsen finner du vedlagt i prospektet. Har du noen spørsmål, er det bare å ta kontakt med oss.

### **Beliggenhet**

Høyt beliggende eiendom med kort avstand til sjø og strand. Det er ikke for ingenting at Tjøme blir regnet som et sommerparadis, her vil du garantert nyte deilige feriedager! Fra eiendommen er det kort vei til Tjøme sentrum som kan tilby en rekke fasiliteter, post i butikk, 2 dagligvareforretninger, bakeri, klesforretning, café, restaurant m.m. Tjøme Kommune kan også tilby en rekke idrettstilbud til barn og unge, og det er ikke lang avstand til kunstgressbane, idrettshall og golfbane for å nevne noe. Hvor du enn befinner deg på Tjøme er det aldri langt til den vakre skjærgården som er like populær sommer som vinter. Fra denne eiendommen kan du spasere ned til sjø og strand.

Ca. 12 minutters biltur til Verdens Ende som ligger i Færder nasjonalpark, et av landets aller viktigste områder for kystnært friluftsliv.

Verdens Ende ligger helt ute på sydspissen av Tjøme og er nok mest kjent for sitt vippefyrtårn som er bygget opp av rullestein hentet fra Tjømes strender. Her er det storslagen utsikt mot Skagerrak og flotte bade- og fiskemuligheter fra svaberg og holmer. I juni 2015 ble den gamle funkisrestauranten som lå på Verdens Ende revet, og erstattet med et nytt bygg. Her åpnet Færder nasjonalparksenter juni 2015. Senteret huser nasjonalparksenter med utstilling, restaurant og kontorer for nasjonalparkforvaltningen. 2.etg. er bygd som en rotunde i glass, med 360 graders utsikt og utstillingsareal.

### **Adkomst**

Fra Tønsberg følger du FV308 mot Tjøme. Følg så Vestveien videre utover etter Vrengenbro. Glenneveien kommer på vestre hånd rett før gamle, Glenne Pensjonat. Etter et par hundre meter tar man til venstre opp bakken og følger veien til toppen. Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt gårdsbruk.

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse til Tønsberg, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon både videre med buss eller med tog. Her kan man reise blant annet nedover sørlandet eller inn til Oslo.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 800 000

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 205, bruksnummer 73 i Færder kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/205/73:

06.04.2017 - Dokumentnr: 301680 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:119

18.08.2023 - Dokumentnr: 883657 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge AS

Org.nr: 982 832 632

Elektronisk innsendt

-----

Endring ved fusjon

Fra: Z Eiendom AS

Org.nr: 988 024 082

Til: Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge AS

Org.nr: 982 832 632

Elektronisk innsendt

19.06.1963 - Dokumentnr: 1701 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3911 Gnr:205 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 259858 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0723 Gnr:5 Bnr:73

01.01.2020 - Dokumentnr: 1409070 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0729 Gnr:205 Bnr:73

01.01.2024 - Dokumentnr: 542245 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3811 Gnr:205 Bnr:73

15.07.1964 - Dokumentnr: 2654 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:3  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:132  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:133  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2015 - Dokumentnr: 293040 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:3  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:132  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:133  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2015 - Dokumentnr: 293040 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:3  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:132  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:133  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2016 - Dokumentnr: 739275 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:205 Bnr:119

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.



## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

46 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 865 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 46 350

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Christian Wahl  
Partner / Eiendomsmegler  
[christian.wahl@aktiv.no](mailto:christian.wahl@aktiv.no)  
Tlf: 408 00 445

Thomas Wahl  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[thomas.wahl@aktiv.no](mailto:thomas.wahl@aktiv.no)  
Tlf: 408 00 444

Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8  
0476 OSLO  
Tlf: 216 36 363

### **Salgsoppgavedato**

03.03.2025





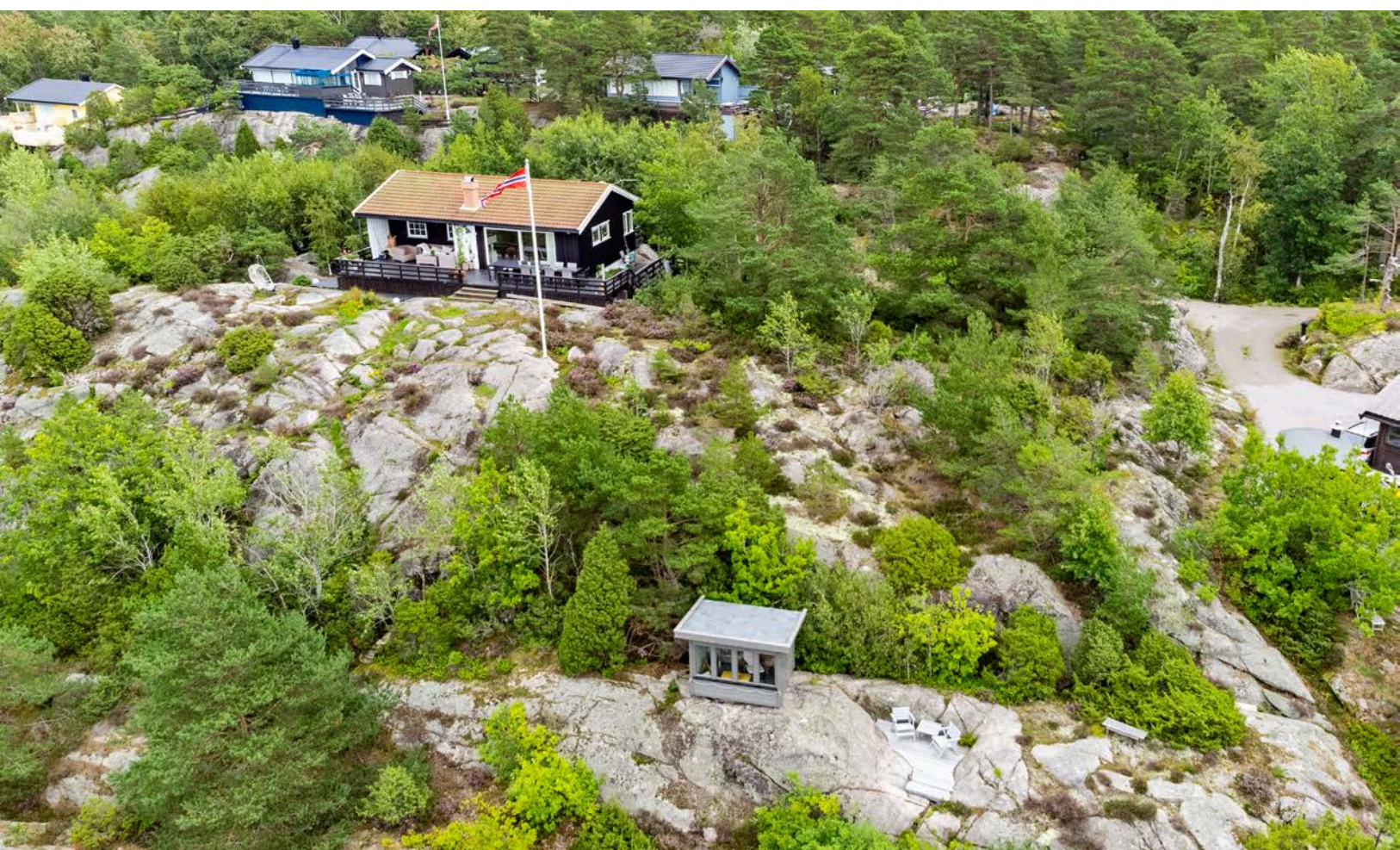


























# Vedlegg

Elin Moer Brønne  
Arenfeldts Vei 9  
3120 NØTTERØY

|               |                            |                  |      |          |
|---------------|----------------------------|------------------|------|----------|
| Tiltakshaver: | Elin Moer Brønne           | Arenfeldts Vei 9 | 3120 | NØTTERØY |
| Søker:        | KUBEN<br>ARKITEKTKONTOR AS | Postboks 29 Teie | 3106 | NØTTERØY |

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| <b>Utvalg</b>                   | <b>Saksnummer</b> |
| Hovedutvalg for kommunalteknikk | 577/23            |

## Gbnr 205/73 - Glenneveien 31D - Ny enebolig med integrert garasje på ubebygd eiendom - Vedtak om rammetillatelse

| Adresse  | Gårdsnr   | Bruksnr | Festenr. | Seksjonsnr. |
|--|---|---------|----------|-------------|
| Glenneveien 31D  | 205   | 73      | 0        | 0           |
| Ansvarlig søker<br>KUBEN ARKITEKTKONTOR AS<br>Postboks 29 Teie<br>3106 NØTTERØY  | Tiltakshaver<br>Elin Moer Brønne<br>Arenfeldts Vei 9<br>3120 NØTTERØY |         |          |             |
| <b>Tiltaket</b><br>Søknaden gjelder oppføring av en ny enebolig med integrert garasje.   |   |         |          |             |
| <b>Tillatelse til tiltak</b><br>Søknaden godkjennes.<br><br>Vedtaket er basert på søknad mottatt 29.08.2022, og utfyllende dokumentasjon mottatt 08.02.2023, 30.05.203 og 04.07.2023. Behandlingsklar søknad forelå 04.07.2023.<br><br>Det er tidligere innvilget dispensasjon fra arealformål i hovedutvalgsmøte 17.06.2021. Se lengre ned i saken.<br><br>Tillatelsen betinger ingen nye dispensasjoner eller fritak fra byggt teknisk forskrift (TEK17).<br><br>Arbeidene kan <u>ikke</u> starte før søknad om igangsettingstillatelse er behandlet. Søknaden må inneholde følgende dokumentasjon:<br><br>1. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt.<br>2. Resterende ansvarserklæringer må være innsendt.<br>3. Nødvendige rettigheter for teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp) må foreligge.<br>4. Plasseringsdata (sosi-fil og stikningsplan) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje), må være innsendt.<br>5. Det er påvist høyt aktsomhetsområde for radon på eiendommen. Det må foreligge signert |   |         |          |             |

**Generelt:**

Virksomhetsleder for byggesak og geodata behandler denne søknaden på delegasjon iht. gjeldende delegasjonsreglement.

Ansvarlige foretak er ansvarlige for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lovverk.

Tillatelsen har en gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Er arbeidene ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret, må endringene være godkjent før de kan starte.

Vedtaket kan bli omgjort som følge av en klage eller annen overprøving. Kommunen er ikke ansvarlig for tap ved en slik omgjøring. Arbeid som igangsettes før klagefristen er ute eller klage/overprøving er avgjort, skjer for tiltakshavers egen risiko.

Vedtaket er gitt iht. plan- og bygningsloven, og gir ingen rettighet etter annet lovverk. Vedtaket innebærer heller ingen avgjørelse av private rettsforhold.

**Ansvar og kontroll:**

Det er sendt inn gjennomføringsplan med liste over aktører som har erklært ansvar. Gjennomføringsplanen av 29.08.2022, versjon nr. 1 som er journalført i 22/43658, er grunnlag for tillatelsen.

Ansvarlig søker er ansvarlig for at gjennomføringsplanen til enhver tid er oppdatert i forhold til ansvarlige foretak, fagområder og tiltaksklasser. Ved endringer skal det innsendes erklæringer og dokumentasjon til kommunen før arbeidene igangsettes.

**Beskrivelse av tiltaket:**

Det søkes om oppføring av en enebolig med integrert garasje på ubebygd eiendom samt terrengendring, etablering av adkomstvei, gårdsplass og VA-anlegg på eiendommen.

I boligens underetasje er det prosjektert en integrert garasje i øst. Innvendig fra garasjen er det tilgang til en bod på 9,2 m<sup>2</sup> som oppfyller krav iht. TEK 17 §12-10 punkt 2, og videre til boligdel via sluse. Boligdelen er delt opp i hall med trapp, 2 bad, et vaske- og tekniskrom, en annen bod samt et stort oppholdsrom og 2 soverom. Det er påvist i plantegningen at badene i underetasjen oppfyller krav til tilgjengelig bad iht. TEK 17 §12-9.

Etasje over er å anse som hovedetasje da det inneholder alle hovedfunksjoner: et romslig allrom med kjøkken og separat TV-stue, samt et toalett, et oppholdsrom og *en suite* – soverom med garderobe og separat bad og vaskerom. Fra allrommet er det tilgang til en stor terrasse på 131 m<sup>2</sup> som strekker seg ut fra østside til sør- og vestsida av boligen.

I tillegg er det prosjektert et loft på en mindre del av bruksarealet som inneholder en loftstue.

Omsøkt tiltak innebærer et større terrengingrep. Det vises til redegjørelse og vurdering lengre ned i saken.

Det er dokumentert rett til vei, vann og avløp ved tinglysning.

Adkomstvei og gårdsplass på eiendommen skal plasseres minst 1 meter fra nabogrensen mot sør.



Arealer:

Eiendommens størrelse: 1157,7 m<sup>2</sup>

*Bruksareal (BRA)*

Eksisterende: 0 m<sup>2</sup>

Nytt: 378 m<sup>2</sup>

Totalt: 378 m<sup>2</sup>

*Bebygd areal (BYA)*

Eksisterende: 0 m<sup>2</sup>

Nytt: 208 m<sup>2</sup>

Totalt: 208 m<sup>2</sup>

Høyder:

Mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen: 8,4 meter

Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen: 4,6 meter

Kotehøyde overkant gulv i underetasjen: +48,38 m.o.h

Kotehøyde overkant gulv i 1. etasje: +51,38 m.o.h

Utnyttelsesgrad:

Utnyttelsesgrad for eiendommen: 17,97 %

Avstander:

Nærmeste nabogrense: 4,1 meter

Nærmeste bygning: 8,1 meter

**Byggeteknisk forskrift:**

Tiltak skal følge krav i byggeteknisk forskrift (TEK 17).

**Plangrunnlag:**

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF i kommuneplanen. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer, vedtatt 31.01.2018.

Det er tidligere innvilget dispensasjon fra arealformål i hovedutvalgsmøte 17.06.2021. Se lengre ned i saken.

**Plassering og avstander:**

Minste avstand til nabogrense blir 4,1 meter.

Høydeplasseringen godkjennes til +48,38 meter over havet for overkant gulv i underetasje.

Plasseringsdata (sosifil og stikningsplan) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje), må være innsendt før arbeidene kan igangsettes. Plasseringen skal kontrolleres i horisontal- og vertikalplan før støping av fundament.

Toleransegrensen er 0.1 m i vertikalplanet, 0.1 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f.eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning mv.).

**Nabomerknader:**

Det foreligger nabomerknader til tiltaket.

Nabomerknad fra eiere av gbnr. 205/119 (sitat):

*Jeg viser til situasjonskart D1 og D2 der adkomst inn på eiendom 205/ 73 er lagt over innkjøring og gårds plass til 205/ 119 på den nordlige del av tomten. Dette utkastet til løsning for adkomst til 205/ 73 vil medføre store ulemper for aktivitet på 205/ 119 og kan ikke godtas som adkomst inn på 205/ 73. Denne løsningen vil begrense 205/ 119 mulighet for blant annet biloppstilling, båtopplag og annenaktivitet som er naturlig for denne eiendommen. 205/ 73 har veirett over 205/ 119 på den østlige delen av tomten. Adkomst inn på 205/ 73 må legges så langt øst som mulig for å minimere ulempene tiltaket gir for 205/ 119.*

Ansvarlig søkers tilsvare (utdrag):

*I nabovarslet var det vedlagt 2 stk. situasjonskart. Dette viste en veldig direkte inn/ut-kjøring fra omsøkt eiendom som ville i mindre eller større grad ha gått direkte inn på naboens gårds plass. Etter ett møte med naboen og jeg forsto at jeg hadde misforstått situasjonen rundt inn / ut-kjøringen fra tomtene, vi diskuterte så en bedre løsning som ble skissert opp og oversendt for godkjenning til beboer av 31c. Det ble sendt mail med godkjenning av den nye løsningen. Det er denne som er lagt inn i søknaden. Den nye løsningen fristiller boligene og man har hver sine dedikerte gårds plasser. Mail fra beboer med akseptert løsning legges med i saken. Vedlegg F1.*

Kommunens kommentarer:

Det er ved søknad sendt inn tinglyst dokument om rett til vei, vann og avløp. Det tinglyste kartet viser adkomstveien til eiendommen med gbnr. 205/73 som er tegnet inn på østside av eiendommen med gbnr. 205/119. Kommunen er av den oppfatning at inntegnet privat vei til eiendommen, samstemmer med tinglysningen. Når det gjelder vei og gårds plass på selve eiendommen, er det dokumentert minste avstand på 1 meter fra nabogrensen i sør jf. SAK 10 §4-1 bokstav f punkt 10.

Nabomerknad fra eier av gbnr. 205/101 (sitat):

*Vi har et ønske om å beholde flest mulig trær mellom oss og nytt bygg, og særlig to furutrær (rett ved sørsiden av vår terrasse blir bevart).*

Ansvarlig søkers tilsvare (utdrag):

*Nabo fra Gjervågeveien 116 ønsket at tiltakshaver skulle beholde trærne imellom deres hytte og ny bolig. Omsøkt tiltak ønsker ikke å gjøre større terreng inngrep enn mulig så her vil all vegetasjon som ikke blir berørt av boligen bli bevart.*

*Det er ikke kommet inn merknader som kan tolkes til at varslet og omsøkt tiltak ikke tilfredsstiller tiltaket. Vi har imøtekommet PBL og Kommuneplanens bestemmelser fullt ut.*

Kommunens kommentarer:

Viser til tilsvare fra ansvarlig søker.

**Uttalelser fra andre myndigheter:**

Uttalelse fra fylkeskommunen ved Torben Tangen av 27.04.2023:

*Det søkes om økt bruk av eksisterende avkjørsel fra fv. 308 til Glenneveien i Færder kommune, i forbindelse med etablering av enebolig på gbnr. 205/73. Fylkeskommunen skal i vurderingen legge vekt på framkommelighet og trafiksikkerhet på vegen det er søkt om avkjørsel fra. Avkjørselspunktet har i dag gode siktforhold, det er forholdsvis lav trafikk og det er tilrettelagt for myke trafikanter. Vi stiller oss derfor positive til økt bruk av avkjørsel. Men vi gjør oppmerksom på at privatveien burde utbedres fra fv. og fram til tiltaket, da denne er smal og ikke har god framkommelighet.*

*Vi ber om at følgende vilkår blir innarbeidet i vedtak:*

1. Tillatelsen gjelder følgende tiltak og planlagt bruk/formål: Økt bruk av avkjørsel fra fv. 308 i forbindelse med oppføring av enebolig.
2. Det må være snuplass eller etableres en snuplass inne på egen eiendom, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.
3. Tillatelsen gjelder bare tilknytningspunktet til fylkesvegen. Søker må selv avklare eiendomsforhold og innhente nødvendige rettigheter som gjelder bruk og opparbeiding av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg. Slike rettigheter bør tinglyses.
4. Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at Krav til utforming av avkjørsel til enhver tid er oppfylt, herunder krav til fri sikt. Det skal være 3x35 meter fri sikt til gang- og sykkelvei. Det skal ikke være sikhindringer over 0,5 meter høyde innenfor siktsonen (Dette gjelder også renovasjonsdunker).

Uttalelse fra kommunal Vegmyndighet ved Ronny Schröder av 14.02.2023:

*Jeg viser til oversendt tegning ifm. med forhåndsuttalelse for adkomst. Eiendommen har adkomst via en privat vei som fører rett til Fylkesvei. Eiendommen lengre sør er regulert. Reguleringsplanen viser en forbedring av kryssløsning og én møteplass. Veimyndigheten for kommunale veier har ingen innvendinger mot planlagt adkomst og etablering av en boenhet men anbefaler å etablere møteplass iht. til reguleringsplan for å imøtekomme økt belastning av den private veien.*

**Tidligere innvilget dispensasjon i HFK – 169/21 vedtak av 17.06.2021 (sitat):**

*I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon for oppføring av bolig på eiendommen gbnr. 205/73 – Glenneveien 31D, fra kommuneplanens utfyllende bestemmelse pkt. 28 bokstav a – forbud mot tiltak i LNF-områder.*

*Eiendommen er på ca. 1,1 dekar og er en del av et LNF-område på ca. 2 dekar. Fordi arealet er lite og inneklemt mellom områder for fritidsbebyggelse og boliger, anses det at hensynet bak LNF-formålet ikke er vesentlig tilsidesatt. Det er store LNF-områder i øst og sørvest som ivaretar hensynet til friluftsliv og natur. Tomta er velegnet for boligbebyggelse og har gode kvaliteter både for fremtidig bolig og tilhørende frittstående garasje, boder etc., og det anses at det er en overvekt av fordeler ved å innvilge dispensasjon. Sakens historikk vektlegges også. Tidligere Tjøme kommune innvilget dispensasjon og tillatelse til å bygge bolig på eiendommen i 2014. Eiendommen fikk nye eiere i 2015. Da de ba om forhåndskonferanse i 2017, var dispensasjonens gyldighet på 3 år helt nylig gått ut, og kommunen ga positive signaler til å gi dispensasjon. Presendenshensyn bør derfor ha liten vekt i denne saken.*

**Terrenginngrep:**

Redegjørelse fra ansvarlig søker:

Grønn struktur – høy verdi:

...

*Vi har konkludert med at det ikke er vegetasjon av sjelden eller bevaringsverdig på tomten. Tomten er i sin helhet preget av lyng, furutrær og annen villnis. Vårt tiltak vil på ingen måte tilsidesette kvaliteter på denne eiendommen for området av Grønn struktur, men derimot så imøtekommer og bevarer vi tomtens topografi og vegetasjon, og skåner den på best mulig måte. Vi vil redegjøre litt lenger ned hvordan vi tenker å gjøre inngrep på en mest mulig skånsom måte. I vår studie av området og tomten så har vi sett på kvaliteter ved eiendommen som vi ønsker å bevare å ivareta i sin helhet. Dette er en fjelltomt som strekker seg vest til øst. Fallende terreng i vest, syd-vest og ett større naturlig søkk i senter og i øst. Dette søkket i øst er også etablert som en sti for de som ferdes mellom hyttefeltet i nord og boligfeltet i syd. Søkket som er i senter av tomten strekker seg over tiltakets tomt og over mot hytten i nord. I bildet som er klippet inn under her viser den orange sirkelen til et naturlig søkk i øst som også fungerer som en sti for de som beveger seg i området. Den røde sirkelen er ett naturlig søkk i tomten med det som i dag har noe høyere vegetasjon. Dette søkket er 2 til 2,5m lavere enn terrenget på øst og vest. Det legges med bilder som viser stien som krysser eiendommen. Vi har i vår prosjektering vært veldig opptatt av at*

*tiltaket ikke skal legge seg inn på kollen i øst mer enn nødvendig og at kollen skal ivaretas mest mulig. Kollen som ønskes bevart er imellom naturstien og det naturlige søkket på tomten, se det blå rektangelet på bildet. Denne kollen vil også fungere som en «buffer» imellom bolig og natursti og naturen i bakkant.*

#### *Inngrep i terreng:*

*Vårt og tiltakshavers ønske er å plassere en bolig inn i terrenget uten å berøre naturen mer enn nødvendig. I den anledningen har vi sett litt på type tilnærming for tiltaket. Vi har benyttet oss av terrengets topografi og forsøkt å plassere boligen på naturlige hyller og hotspots inne på tomten. Vi skal søm borre før sprengning av fjell for å redusere spregningskader, samt redusere ødeleggelsene i terrenget. En søm boring vil medføre at det etter endt bygging ikke er noen synlige skjæringer rundt huset, kun der hvor innkjøringen til garasjen og parkering av egne bilder skal være. Dette området vil bli dandert ved ferdigstilling og være minst mulig synlig for forbi passerende. Det vil alltid være en smal spalte mellom terreng og bolig for å ha god drenering rundt huset, her vil vi tilpasse topplaget for å passe til omgivelsene. Med denne tilnærmingen av terreng så vil vi ivareta åsene, og vi vil la de særlig utviklede formasjoner fra istiden, bekkeløpet, landskapsilhuetene og horisontlinjene ligge urørt.*

*Tilpassing i terreng har vi gjort rede for lenger opp i brevet og med det tiltaket vi har beskrevet har vi tatt alle forholdsregler for å gjøre ett så minimalt inngrep som mulig, samt at vi verner om landskapet rundt bygget. Det er et oppriktig ønske fra både tiltakshaver og meg om å ivareta og bevare miljøet (topografien) rundt huset mest mulig. Det er dog nødvendig å gjøre noe inngrep mot sydøst for å kunne etablere adkomst og parkering på egen eiendom, samt oppfylle behovet for en garasje, noe også kommunen på eget initiativ beskriver når de gir sitt positive tilsvarende på dispensasjonssøknaden. Om vi skulle ha bygget på pæler/støttemurer så ville vi ha rasert terrenget mer enn om vi går ned i terrenget som nå prosjektert. Vi ville heller ikke klart å tilfredsstille krav om å snu på egen eiendom, vi hadde da måtte etablere en større parkeringsplass med tilhørende støttemurer for terreng endringer. Vi har benyttet oss av materialer som går igjen i området og som preger vegetasjonen. De omkringliggende boligene og hyttene har vi tilpasset oss, og ikke minst har vi valgt å legge huset med møne øst vest, dette for å tilpasse oss tomten og for å redusere byggets silhuett på tomten. Vår prosjektering vil redusere synlig fasade og senke ned fasaden som streker seg mot vest av det åpne landskapet. Vi har også valgt å bryte opp huset så det ikke skulle bli monotont og sjelløst, men noe som igjen er med på å vise til ett skiftende terreng som lever langs med landskapet. Da dette bygget ligger på en liten hylle som streker seg langs med den naturlige topografien så vil våre estetiske grep være med på å redusere en form for visuelle kvaliteter. Bygget vil på grunn av sine kvaliteter tilnærmet naturens egne farger og materialer, ikke være synlig fra sjøen eller for de som ferdes langs veien. Samtidig har vi klart å ta hensyn til de bakenforliggende hyttene ved å åpne opp landskapet i form av et hus som ligger vendt øst-vest. Det er en bedre visuell tilpassing enn å legge det som en blokk mot sjø.*

#### *Sprengningsmasser:*

*Ved å bygge sokkeletasje og utvide den med 1m for drenering til grunnen og i 2,2m høyde så vil vi få ett ca. areal av 600m<sup>3</sup>. Da er det tatt med i beregningen at tomten skråner og dermed har et lavere terreng mot syd og vest, samt et søkk inne på tomten og mot naboens gårdsplass.*

#### Administrasjonens vurdering:

Det er ved innvilget dispensasjon fra LNF arealformålet åpnet for at eiendommen kan bebygges. En boligtomt kunne vanligvis tåle et større terrenginngrep, og det menes at det er tilfellet her.

Videre er det vurdert at kommuneplanens bestemmelse §13: ... Tiltak skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås, er ivaretatt da byggets høyde holdes lavt i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt bygningen og eksisterende bebyggelse i nærområdet.





#### Estetikk og arkitektur:

Eneboligen oppføres i 2 etasjer med et loft der den ene etasjen er delvis under bakken – underetasje. Bygget har et stramt og moderne uttrykk som tilpasser seg eksisterende boliger i nærområdet ift. antall etasjer, bygningshøyder, saltak og plassering på tomten.

Underetasjen blir synlig på fasade s r og delvis på fasade vest. Boligen blir rikelig forsynt med åpninger: to-delte vinduer og lange terrassedører på alle fasader unntatt fasade mot nord. Loftet f r lys og utsyn fra de fire takvinduene som er orientert mot sør. Deler av 1. etasje har dobbel høyde og det er prosjektert flere vinduer i form av trekant som er parallelt med takvinkelen. Disse er synlige på fasade  st og vest.

Fasadetegninger viser grå trepanel, grå takstein med mulighet for integrerte solcellepaneler og glass rekkverk på terrassen.

Kommunen mener at tiltaket har tilstrekkelig god arkitektonisk utforming, og gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. pbl 29-2.



**Overvannshåndtering:**

Det er sendt et enkelt kart om planlagte tiltak når det gjelder overvannshåndtering på eiendommen. Det er krysset av i søknadsskjema at takvann/overvann blir ført til terreng.

**Vurdering etter naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av byggesaker. Det er ikke registrert utvalgte eller andre viktige naturtyper, rødlistearter eller kulturminner som kan påvirkes av planlagt utbygging jf. Naturbasen og Artsdatabankens artskart. Dermed er det heller ikke påvist negative konsekvenser for naturmangfoldet. Kravet i § 8 er dermed oppfylt, og det anses ikke som nødvendig med en vurdering knyttet til §§ 9-12. Hensynet til naturmangfoldloven anses som ivaretatt.

**Miljø- og grunnforhold:**

Det opplyses i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred eller andre natur- og miljøforhold.

**Vei, vann og avløp:**

Forhåndsuttalelse fra kommunal VA-avdeling ved Torild Berg av 14.02.2023 foreligger.

Avkjørselen må opparbeides i henhold til kommunens veinorm. Det vises til vilkår knyttet til felles avkjørselen ved fylkesveien som er listet opp i uttalelsen fra fylkeskommunen.

**Graving:**

Gravetillatelse må være gitt av grunneier. Før graving må det avklares om det finnes strøm-, telefon-, fiber- eller andre kabler og ledninger i nærheten. Mer informasjon finnes på [www.ledningsportalen.no](http://www.ledningsportalen.no)

**Om igangsettingstillatelse:**

Arbeidene kan ikke starte før søknad om igangsettingstillatelse er behandlet. Søknaden må inneholde følgende dokumentasjon:

1. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt.
2. Resterende ansvarserklæringer må være innsendt.
3. Nødvendige rettigheter for teknisk infrastruktur (vei, vann og avløp) må foreligge.
4. Plasseringsdata (sosi-fil og stikningsplan) med tiltakets plassering, avstand til nabogrenser og høydeplassering (o.k. gulv 1. etasje), må være innsendt.
5. Det er påvist høyt aktsomhetsområde for radon på eiendommen. Det må foreligge signert erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF av forebyggende tiltak mot radon iht. TEK 17 §13-5.

**Lovgrunnlag (listen er ikke uttømmende):**

- Plan- og bygningsloven, kapittel 11 – Kommuneplan.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 18 – Opparbeidelsesplikt mm.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 20 – Søknadsplikt.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 21 – Krav til innhold og behandling av søknader.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 23 – Ansvar i byggesaker.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 27 – Tilknytning til infrastruktur.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 28 – Krav til byggetomta og ubebygde areal.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 29 – Krav til tiltaket.
- Plan- og bygningsloven, kapittel 31 – Krav til eksisterende byggverk.
- Naturmangfoldloven, kapittel 11 – Alminnelige bestemmelser og bærekraftig bruk.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Eventuell klage over vedtaket må sendes inn skriftlig til kommunen innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt. Søksmål eller erstatningskrav kan ikke reises uten at klageadgangen er benyttet. Se vedlagt skjema for mer informasjon.

**Gebyr:**

Søknaden var komplett 04.07.2023. Søknaden er behandlet innen lovpålagt frist. Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2022:

| Pkt.       | Beskrivelse                            | Sats   | Antall | Totalt        |
|------------|--|--------|--------|---------------|
| § 3-2      | Grunngebyr                             | 4 470  | 1      | 4 470         |
| § 3-3      | Registreringsgebyr                     | 895    | 1      | 895           |
| § 3-11 a)  | Bolig med en boenhet                   | 21 605 | 1      | 21 605        |
| § 3-11 j)  | Vesentlige terrenginngrep              | 5 215  | 1      | 5 215         |
| § 3-8      | Tilbakebetaling for forhåndskonferanse | -5 215 | 1      | -5 215        |
| <b>Sum</b> |  |        |        | <b>26 970</b> |

Samlet saksbehandlingsgebyr er beregnet til 26 970,- kroner og vil bli sendt tiltakshaver.

Engangsgebyr for tilknytning skal være innbetalt før arbeidene igangsettes.

Med hilsen

Carina M. Iversen-Nordby  
saksbehandler

Nikola Petkovic  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Klageopplysningskjema 2022

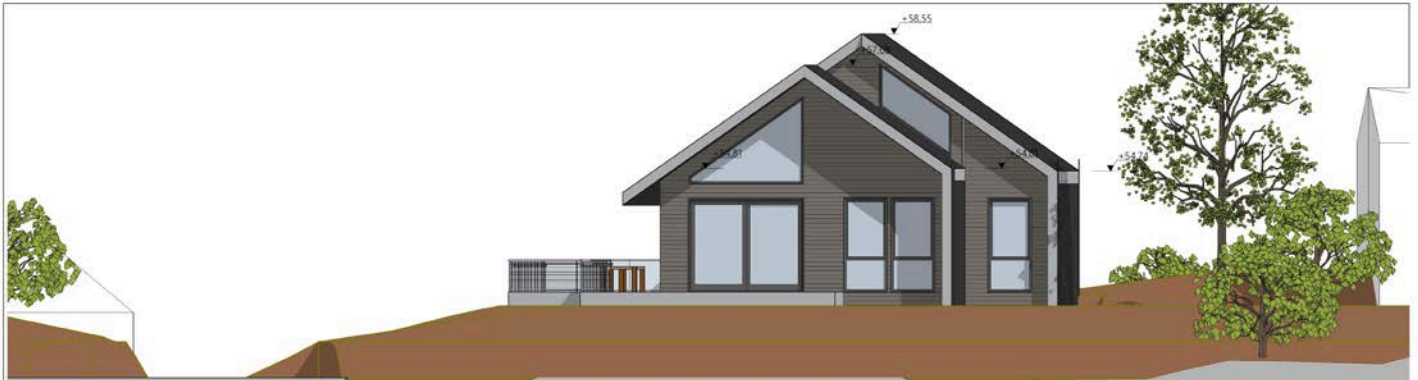
Kopi til:

|                     |                     |      |             |
|---------------------|---------------------|------|-------------|
| Ellen Rude          | Glenneveien 31c     | 3145 | Tjøme       |
| Marianne Michaelsen | Nedre Toppenhaug 34 | 1353 | Bærums Verk |
| Gjestrud            |                     |      |             |
| Tore Rude           | Glenneveien 31c     | 3145 | Tjøme       |





|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| Prosjekt:<br><b>Villa Gløne</b>   | E2  | Over/Ber/Revisjon:<br>205/73  |
| Tilbehøver:<br>Jarle Lysberg og Elin M. Brønne<br>Anefelle, vei 9<br>3120 Netterøy  | Tilbakadresse:<br>Gløneveiene 31D<br>3145 Tjøne                   |                               |
| Prosjektleder:<br>Kuben Arkitektkontor AS<br>Høgveien 3b<br>3128 Netterøy   | Høgveien 3b<br>3125 Netterøy<br>Tlf: 415 44 785<br>kuben@kuben.no |                               |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke. |   | Dato:<br><b>30.05.2023</b>    |
| Tegning:<br><b>Fasade Nord og Vest</b>  |   | Målestokk:<br><b>1:100</b>    |
|   |   | Tegningsnr.:<br><b>A40-01</b> |
|   |   | Rev.:<br><b>2</b>             |

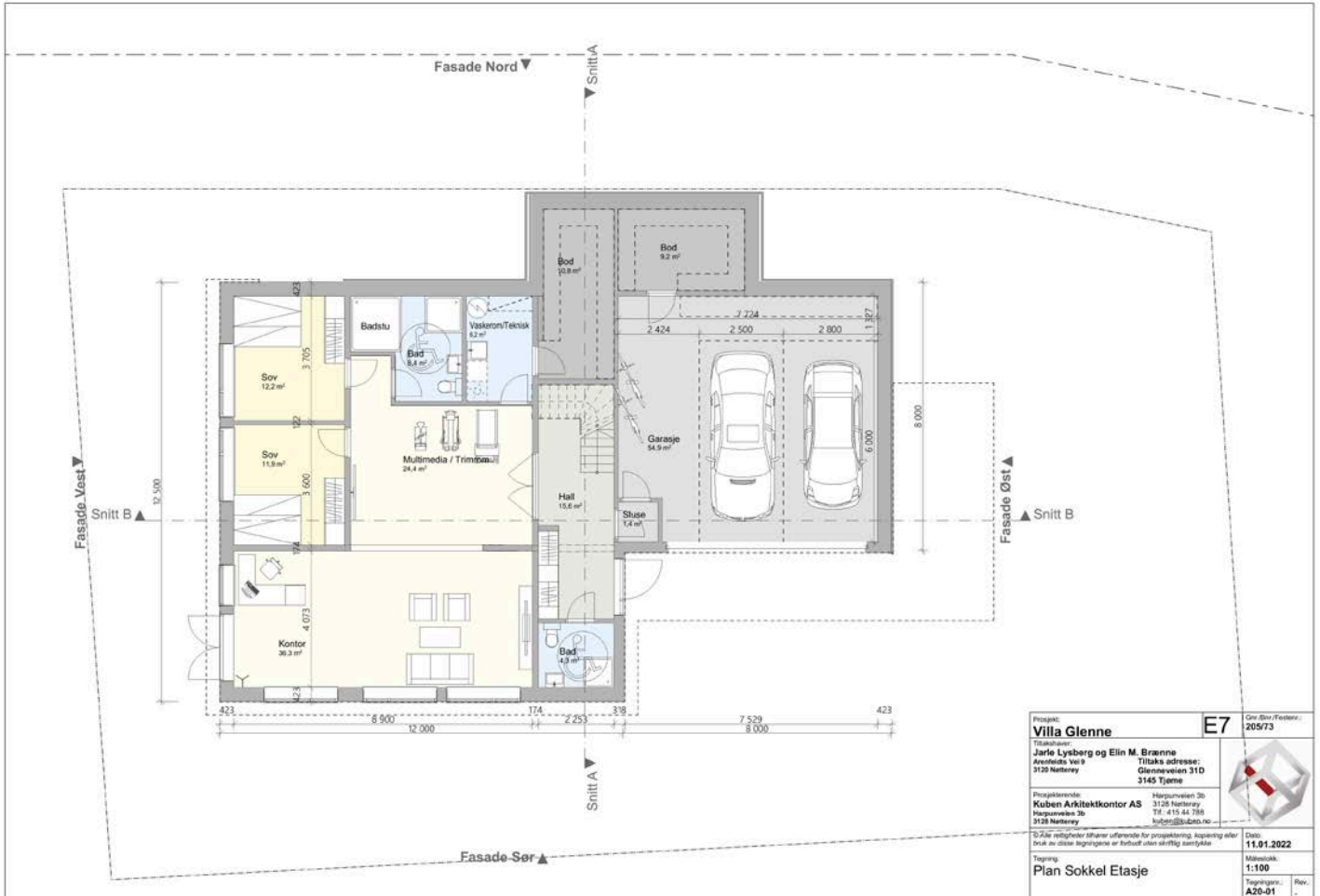


1:100 Fasade Øst



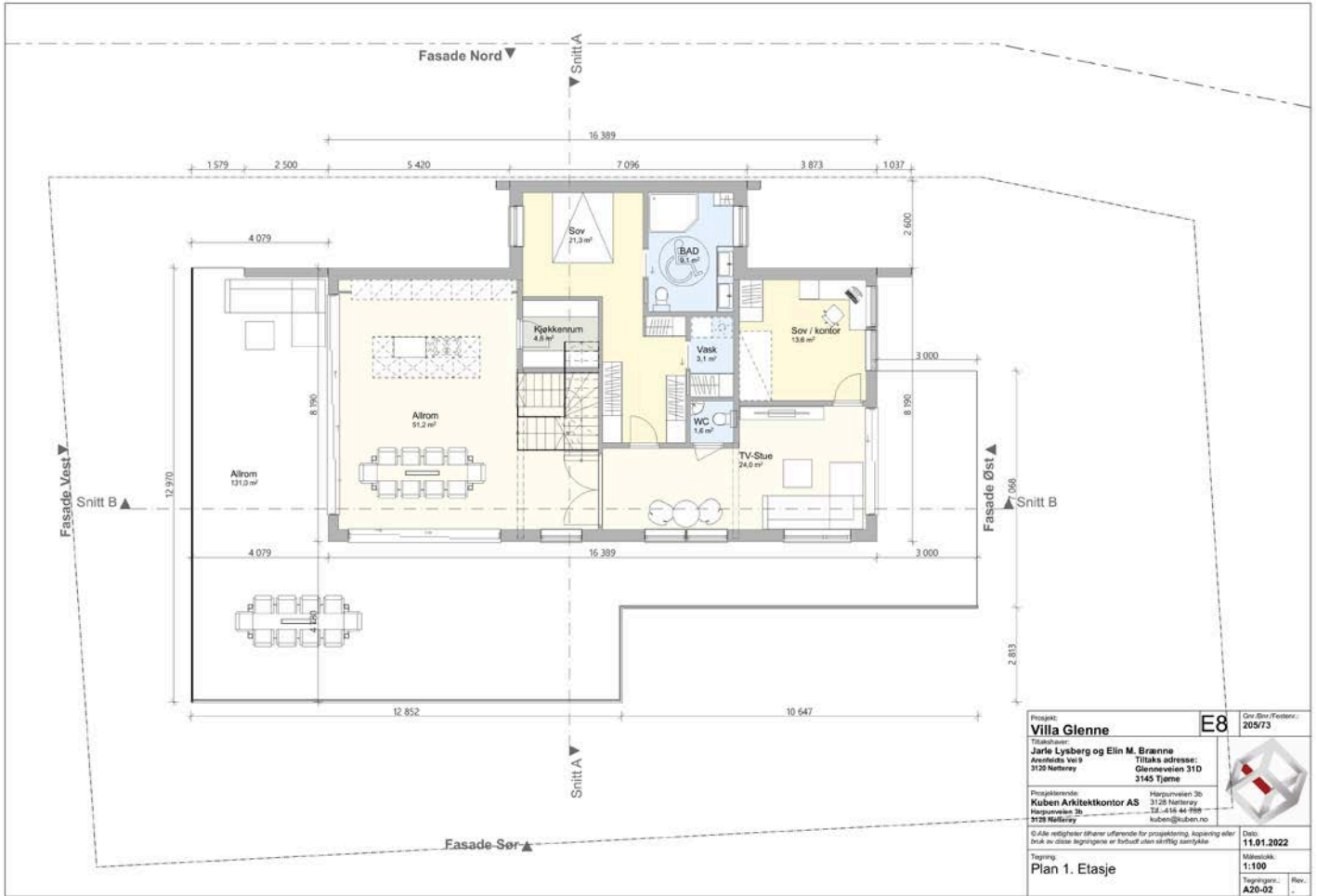
1:100 Fasade Sør

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Prosjekt:</b><br><b>Villa Glenne</b>   |  | <b>Øst-Sør-Fasade:</b><br><b>205/73</b> |
| <b>Tilbehør:</b><br><b>Jarle Lysberg og Elin M. Brønne</b><br>Arefelle, Veilø<br>3120 Netterøy  |  |   |
| <b>Tilbakadresse:</b><br><b>Glennelveien 31D</b><br><b>3145 Tjense</b>  |  |   |
| <b>Prosjektleder:</b><br><b>Kuben Arkitektkontor AS</b><br>Høgsvalein 3b<br>3120 Netterøy   |  | <b>Dato:</b><br><b>30.05.2023</b>       |
| <small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small> |  | <b>Målestokk:</b><br><b>1:100</b>       |
| <b>Tegning:</b><br><b>Fasade Sør og Øst</b>   |  | <b>Tegningsnr.:</b><br><b>A40-02</b>    |
|   |  | <b>Rev.:</b><br><b>2</b>                |

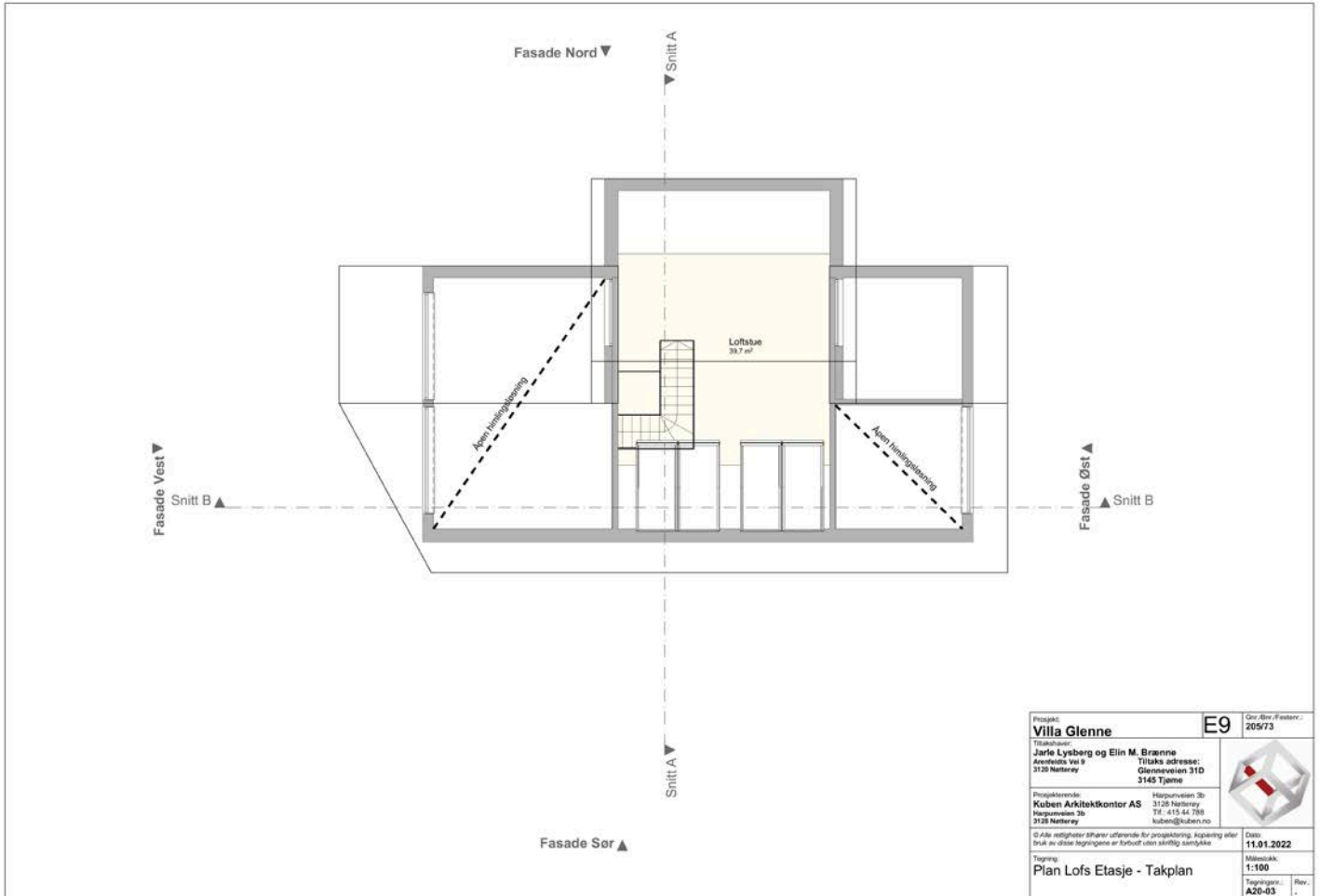


|   |  |  |                              |
|---|--|--|------------------------------|
| <b>Prosjekt:</b><br><b>Villa Glenne</b>   |  | <b>E7</b>  | Opp. Bot./Fotobot:<br>205/73 |
| Tilbehør:<br><b>Jarle Lysberg og Elin M. Brønne</b>   |  | Tilaks adresse:<br>Gjønnaveien 31D<br>3145 Tjøne                       |                              |
| Anbefalt Vei 9<br>3120 Netterøy   |  | Høgskuleveien 3b<br>3125 Netterøy<br>Tlf. 415 44 785<br>hogen@kuben.no |                              |
| Prosjektleder:<br><b>Kuben Arkitektkontor AS</b>  |  | Dato:<br><b>11.01.2022</b>   |                              |
| Dette tegnet er utarbeidet for prosjektering, avsporing eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |  | Målestokk:<br><b>1:100</b>   |                              |
| Tegning:<br><b>Plan Sokkel Etasje</b>   |  | Tegningsnr.:<br><b>A20-01</b>  |                              |
|   |  | Rev.:  |                              |

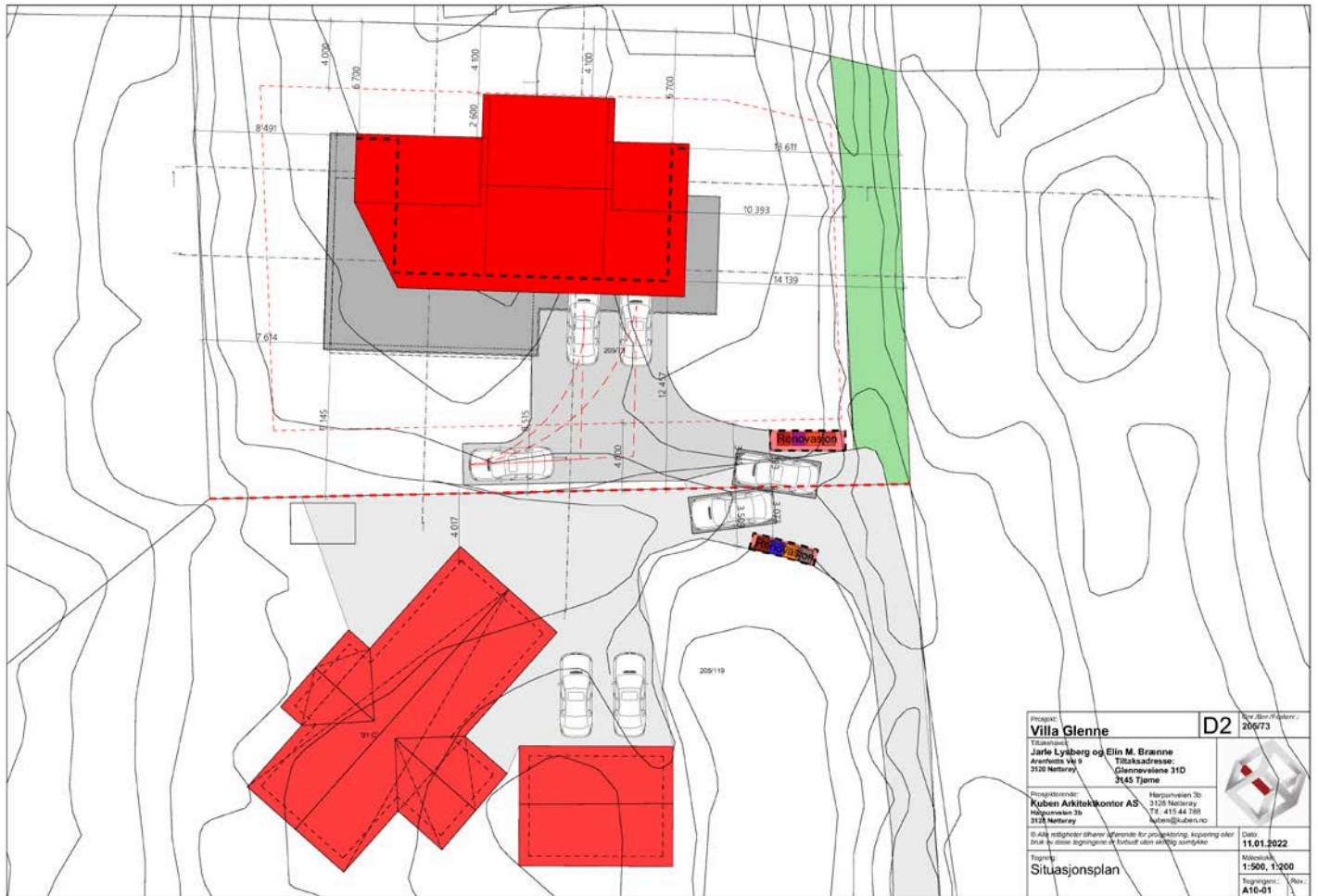




|  |  |   |                             |
|--|--|---|-----------------------------|
| <b>Prosjekt:</b><br><b>Villa Gløne</b>   |  | <b>E8</b>   | Opp. Bnr./Fasade:<br>205/73 |
| Tilskuddsnavn:<br><b>Jarle Lysberg og Elin M. Brønne</b>   |  | Tilskudds adresse:<br><b>Gjønnenveien 31D<br/>3145 Tjøme</b>                          |                             |
| Anbefalte Vei 9<br><b>3120 Natterøy</b>  |  | Tilskudds adresse:<br><b>Gjønnenveien 31D<br/>3145 Tjøme</b>                          |                             |
| Prosjektleder:<br><b>Kuben Arkitektkontor AS</b>   | Hjelpemåler 3b<br>3125 Natterøy<br>Tlf: +46 44 798<br>kuben@kuben.no |  |                             |
| © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, avsporing eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |  |   | Dato:<br><b>11.01.2022</b>  |
| Tegning:<br><b>Plan 1. Etasje</b>  |  |   | Målestokk:<br><b>1:100</b>  |
| Tegningsnr.:<br><b>A20-02</b>  |  |   | Rev.:<br><b>2</b>           |



|  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
| Prosjekt:<br><b>Villa Gløne</b>  |  | E9   | Dir./Bnr./Festnrs.:<br>205/73 |
| Tilskuddsnavn:<br><b>Jarle Lysberg og Elin M. Brønne</b>   |  | Tilråds adresse:<br><b>Gjønsveien 31D<br/>3145 Tjøme</b>                       |                               |
| Årsedels. vei 9<br><b>3120 Netterøy</b>  |  | Prosjektleder:<br><b>Kuben Arkitektkontor AS</b>                               |                               |
| Høgsmølleveien 3b<br><b>3128 Netterøy</b>  |  | Høgsmølleveien 3b<br><b>3125 Netterøy</b><br>Tlf: +45 44 785<br>kuben@kuben.no |                               |
| © Alle rettigheter behøver utferdigelse for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke |  |  | Dato:<br><b>11.01.2022</b>    |
| Tegning:<br><b>Pln Lofs Etasje - Takplan</b>   |  |  | Målestokk:<br><b>1:100</b>    |
| Tegningsnr.:<br><b>A20-03</b>  |  |  | Rev.:<br><b>2</b>             |



|   |  |  |              |
|---|--|--|--------------|
| <b>Prosjekt</b><br><b>Villa Gløse</b>   |  | <b>D2</b>  | Rev. 04/2022 |
| <b>Tilbyrder</b><br>Jarle Lysberg og Elin M. Brønne<br>Arnefells vei 9<br>3120 Netterøy               |  | <b>Tilbyrderadresse</b><br>Gløseveien 31D<br>3445 Tjøne                                |              |
| <b>Byggherre</b><br>Kuben Arkitektkontor AS<br>Høganesen 3b<br>3123 Netterøy                          |  | <b>Byggherre</b><br>Høganesen 3b<br>3123 Netterøy<br>Tlf. 415 44 186<br>kuben@kuben.no |              |
| © Alle rettigheter forbeholdt. Bruk av planene er kun tillatt til det som er avsett i oppdragsbrevet. |  | <b>Dato</b><br>11.01.2022  |              |
| <b>Figur</b><br>Situasjonsplan  |  | <b>Målestokk</b><br>1:500, 1:200   |              |
|   |  | <b>Teikningsnr.</b><br>A10-01  |              |



**Færder kommune**

Postboks 250 Borgheim

3163 Nøtterøy

Telefon: 33 39 00 00

**EIENDOMSOPPLYSNINGER**

Dato: 03.03.25

|               |                                       |       |    |      |  |      |  |
|---------------|---------------------------------------|-------|----|------|--|------|--|
| Gnr:          | 205                                   | Bnr.: | 73 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse:      | Glenneveien 31D                       |       |    |      |  |      |  |
| Selger/Megler | Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS |       |    |      |  |      |  |

**Tilknytning til vann og avløp:**

|                                 |                                    |                                 |
|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Vann                            | kommunalt <input type="checkbox"/> | privat <input type="checkbox"/> |
| Merknad: tomt – ikke tilknyttet |                                    |                                 |

|                                 |                                    |                                 |
|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Avløp                           | kommunalt <input type="checkbox"/> | privat <input type="checkbox"/> |
| Slamavskiller?                  | Ja <input type="checkbox"/>        | Nei <input type="checkbox"/>    |
| Kommunal slamtømming?           | Ja <input type="checkbox"/>        | Nei <input type="checkbox"/>    |
| Merknad: tomt – ikke tilknyttet |                                    |                                 |

|  |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| Går det kommunale ledninger over eiendommen?                 | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:   |                             |   |

|              |   |  |                                |
|--------------|---|--|--------------------------------|
| Privat avløp | Minirensanlegg <input type="checkbox"/> | Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/> | Annet <input type="checkbox"/> |
| Merknad:     |   |  |                                |

**Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.**  
 Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

**Adkomst:**

|             |                                    |                                       |  |
|-------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Adkomst fra | Fylkesvei <input type="checkbox"/> | Kommunal vei <input type="checkbox"/> | Privat vei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:    |                                    |                                       |  |

**Kommunale gebyrer 2025:**

| Gebyr  | Årlig beløp |
|--|-------------|
| Vann   |             |
| Avløp  |             |
| Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m <sup>3</sup> -pris oppgitt.<br>Vannmålerleie:              |             |
| Slamtømming  |             |
| Miljøgebyr   |             |
| Renovasjon<br>Tillegg+/fradrag-<br>Helårs <input type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/> |             |
| Feiing   |             |
| Merknad: tomt – ingen gebyrer. Tilknytningsgebyr vann: kr 15000. Spillvann (avløp) kr 15000.       |             |

Alle priser er inkl.mva.



**Olje/parafin:**

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Færder kommune

## Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune               | Gnr    | Bnr                     | Fnr           | Snr              | Type         | Bruksnavn  | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde         |
|-----------------------|--------|-------------------------|---------------|------------------|--------------|--|----------|----------------|---------------|--------------------|
| 3911 - Færder kommune | 205    | 73                      | 0             | 0                | Grunneiendom | GLENNETOPPEN                                       | Ja       | 1125,4         | 1020          | 9-Annen arealkilde |
| Etablert dato         | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk   | Representasjonspunkt                               |          |                |               |                    |
| 19.06.1963            | Nei    | Nei                     | Nei           |                  |              | Nord: 6556525.81 Øst: 579674.91 System: EPSG:25832 |          |                |               |                    |

## FORRETNINGER

| Forretningstype      | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|----------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|--------------|
| Omnummerering        | 01.01.2024      | 01.01.2024           |              |          | 205/73         | 0            |
| Oppmålingsforretning | 22.05.2023      | 25.05.2023           | 23/16197     |          | 205/1          | 0            |
|                      |                 |                      |              |          | 205/73         | 0            |
|                      |                 |                      |              |          | 205/101        | 0            |
| Omnummerering        | 01.01.2020      | 01.01.2020           |              |          | 205/73         | 0            |
| Omnummerering        | 01.01.2018      | 01.01.2018           |              |          | 205/73         | 0            |
| Skylddeling          | 19.06.1963      |                      | E06-125      | Mottaker | 205/73         | 1020         |
|                      |                 |                      |              | Avgiver  | 205/3          | -1020        |

## BYGNINGER

| Byggningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus  | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|-----------------|--------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| 301224455       | Enebolig     | Bolig         | Rammetillatelse | 322         | 0           | 322          |

## ADRESSER

| Gatenavn   | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt   | Adressetilleggsnavn | Kretser   |
|------------|-----------|---------|----------------|--|---------------------|---|
| Glennveien | 31        | D       |                | Nord: 6556530.494916<br>Øst: 579669.879373<br>System: EPSG:25832 |                     | Stemmekrets 1-TJØME<br>SKOLEKRETS 1-LINDHØY<br>Postnummerområde 3145-TJØME<br>Kirkesokn 1-Tjøme<br>Grunnkrets 806-Svelvik |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---------------|------------|
|               |            |



U-Uoppgitt E-Eldre grensebeskrivelser: 06-125

#### KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|

#### GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------|--------|
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------|--------|

#### TEIGER

| Areal  | Representasjonspunkt   | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|--------|--|-----------|-------|----------------------------|
| 1125,4 | Nord: 6556525,81007051 Øst: 579674,90999678 System: EPSG:32632 | Ja        | Nei   | Nei                        |

#### ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|-------|----------------------|------------|--------|
|-------|----------------------|------------|--------|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

#### KOMMENTARFELT:



Færder kommune

## Oversiktskart med VA

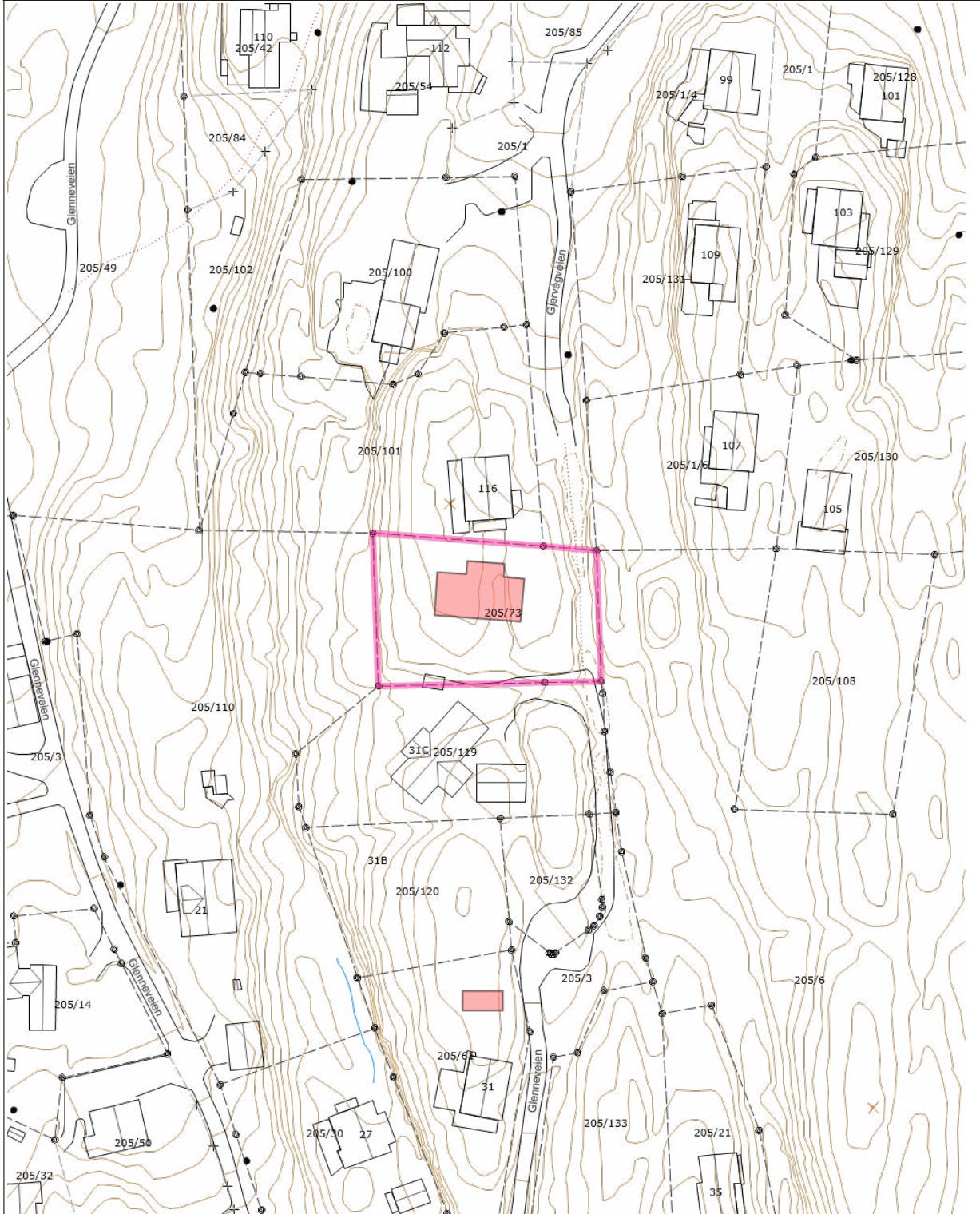
Eiendom: Gnr: 205 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glenneveien 31D  
3145 TJØME

Annen info:





















Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

|   |                           |   |                            |   |                            |
|---|---------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
|  | Nøyaktig eiendomsgrense   |  | Anslått eiendomsgrense     |  | Nøyaktig grensepunkt       |
| +   | Anslått grensepunkt       |   | Matrikkelnummer.           |   | MatrikkelnummermedFnr.     |
| •   | Gatelys (belysningspunkt) | ●   | Mast                       |  | Bygningsdelelinje          |
|  | Bygningslinje             |  | Bygningsavgrensning tiltak |  | Mønelinje                  |
|  | Takkant                   |  | Taksprang                  |  | Trapp inntill bygg         |
|  | Veranda                   |  | Godkjente byggetiltak      |  | Annet vegareal avgrensning |
|  | Vegdekkekant              |  | Sti                        |   | Husnummer                  |
|   | Husnummer med bokstav     |  | Privatveg gatenavn .       |  | Elv og bekk                |
| ×   | Toppunkt                  |  | Forsenkingskurve           |  | Høydekurve                 |



Færder kommune

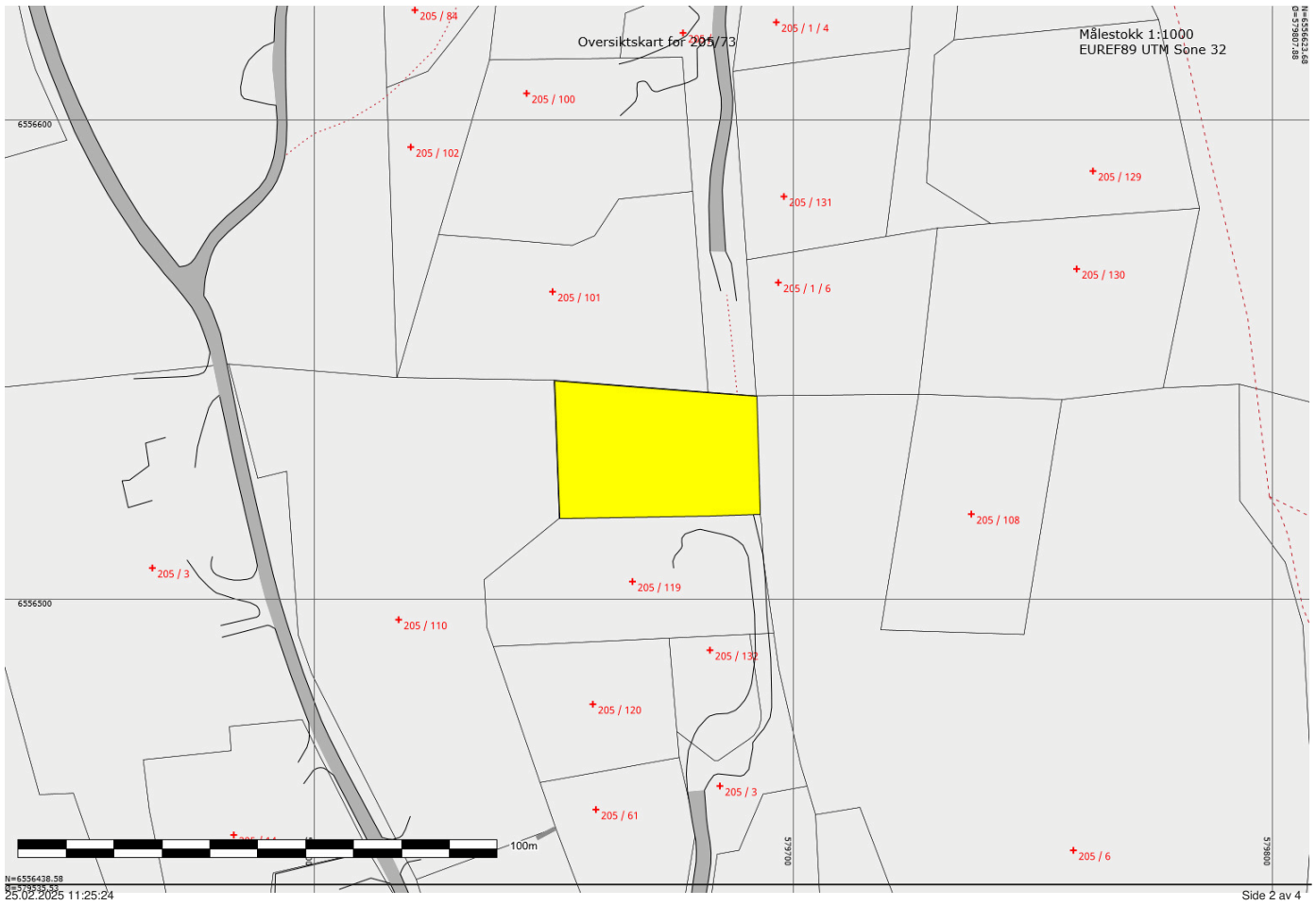
## Matrikkelkart

### MATRIKKELENHET

| Kommune               | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-----------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3911 - Færder kommune | 205 | 73  | 0   | 0   |

### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.







Areal og koordinater

Areal: 1125,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6556525,81 Øst: 579674,91

Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje |            | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ |                  | Lengde                         | Hjelpelinjetype                         | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|---|------------|-------------|--------|
| Løpenr                  | Nord       | Øst                               |                  |                                |   |            |             |        |
| 1                       | 6556517,59 | 579693,24                         | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon            | 13         |             |        |
|                         |            |                                   | 10,63            | Ikke hjelpelinje               |   |            |             | 13     |
| 2                       | 6556517,37 | 579682,61                         | Fjell            | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon            | 13         |             |        |
|                         |            |                                   | 31,33            | Ikke hjelpelinje               |   |            |             | 13     |
| 3                       | 6556516,70 | 579651,29                         | Fjell            | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon            | 13         |             |        |
|                         |            |                                   | 28,88            | Ikke hjelpelinje               |   |            |             | 13     |
| 4                       | 6556545,56 | 579650,17                         | Jord             | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon            | 13         |             |        |
|                         |            |                                   | 32,29            | Ikke hjelpelinje               |   |            |             | 13     |
| 5                       | 6556543,06 | 579682,36                         | Fjell            | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10         |             |        |
|                         |            |                                   | 10,05            | Ikke hjelpelinje               |   |            |             | 13     |
| 6                       | 6556542,29 | 579692,38                         | Fjell            | Offentlig godkjent grensemerke | 11 Terrengmålt: Totalstasjon            | 13         |             |        |
|                         |            |                                   | 24,72            | Ikke hjelpelinje               |   |            |             | 13     |



Færder kommune

# Kommuneplan

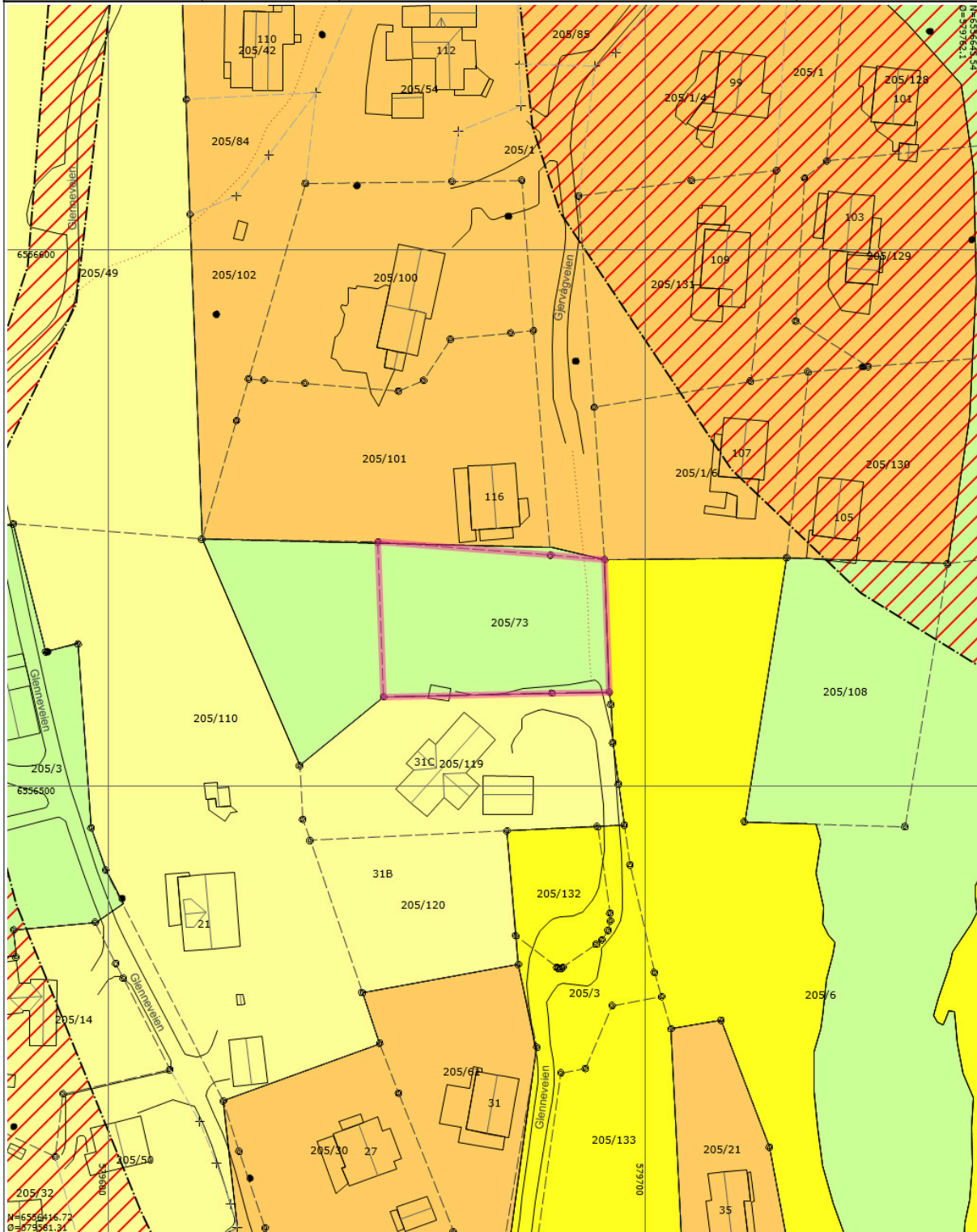
Eiendom: Gnr: 205 Bnr: 73 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glenneveien 31D  
3145 TJØME

Annen info: Kommuneplanens arealdel






























Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

|   |   |   |                               |   |                             |
|---|---|---|-------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Nøyaktig eiendomsgrense   |  | Anslått eiendomsgrense        |  | Nøyaktig grensepunkt        |
| +   | Anslått grensepunkt   |   | Matrikkelnummer.              |   | MatrikkelnummermedFnr.      |
| •   | Gatelys (belysningspunkt)   | ●   | Mast                          |  | Bygningsdelelinje           |
|  | Bygningslinje   |  | Bygningsavgrensning tiltak    |  | Mønelinje                   |
|  | Takkant   |  | Taksprang                     |  | Trapp inntill bygg          |
|  | Veranda   |  | Annet vegareal avgrensning    |  | Vegdekkekant                |
|  | Sti   |   | Husnummer                     |   | Husnummer med bokstav       |
|   | Privatveg gatenavn .  |  | KpBestemmelseOmråde           |  | KpBestemmelseOmråde         |
|  | Grense for arealformål  |  | Grense for faresoner          |  | Ras- og skredfare           |
|  | Boligbebyggelse - Nåværende   |  | Fritidsbebyggelse - Nåværende |  | Boligbebyggelse - Fremtidig |
|  | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  | KpOmråde gjeldende            |  | Elv og bekk                 |
| ×   | Toppunkt  |  | Forskningskurve               |  | Høydekurve                  |

# Nabolagsprofil

Glenneveien 31D - Nabolaget Haug/Tjøme prestegård - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Gjærvåg søndre<br>Linje 022          | 15 min<br>1.2 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 25 min<br>16.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp             | 45 min            |

## Skoler

|  |                   |
|--|-------------------|
| Lindhøy skole (1-7 kl.)<br>240 elever, 16 klasser      | 10 min<br>6 km    |
| Brattås skole (1-7 kl.)<br>165 elever, 13 klasser      | 12 min<br>8.6 km  |
| Tjøme ungdomsskole (8-10 kl.)<br>115 elever, 6 klasser | 9 min<br>4.6 km   |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever              | 16 min<br>11.1 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever                | 22 min<br>15.5 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

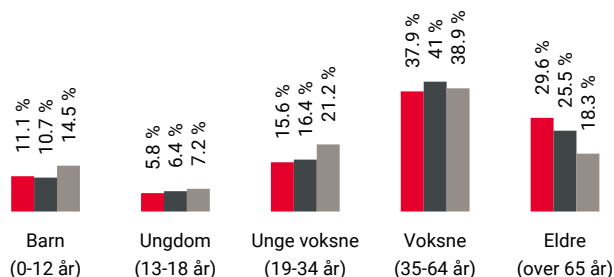
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Haug/Tjøme prestegård | 865       | 445           |
| Tjøme                 | 3 333     | 1 657         |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                  |
|---|------------------|
| Randineborg barnehage (0-5 år)<br>73 barn | 7 min<br>2.7 km  |
| Lindhøy barnehage (1-5 år)<br>54 barn     | 11 min<br>6.3 km |
| Brattås barnehage (0-5 år)<br>150 barn    | 13 min<br>8.6 km |

## Dagligvare

|  |                 |
|--|-----------------|
| Rema 1000 Tjøme<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 9 min<br>4.6 km |
| Coop Extra Tjøme<br>PostNord, søndagsåpent               | 9 min<br>4.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 83/100



### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

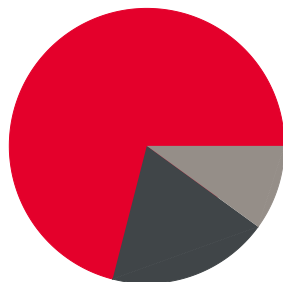
Tjøme ungdomsskole gymsal 9 min Aktivitetshall 4.8 km

Lindøy Skole ballbaner 10 min Ballspill 6 km

Fokus Treningssenter 9 min

ENERGY Fitness Borgheim 16 min

## Boligmasse



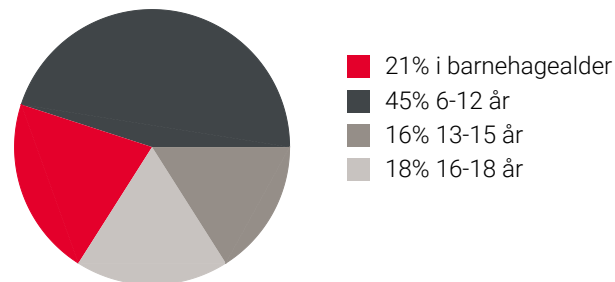
71% enebolig  
19% rekkehus  
10% annet

## Varer/Tjenester

Bellevuesenteret 20 min

Vitusapotek Tjøme 9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



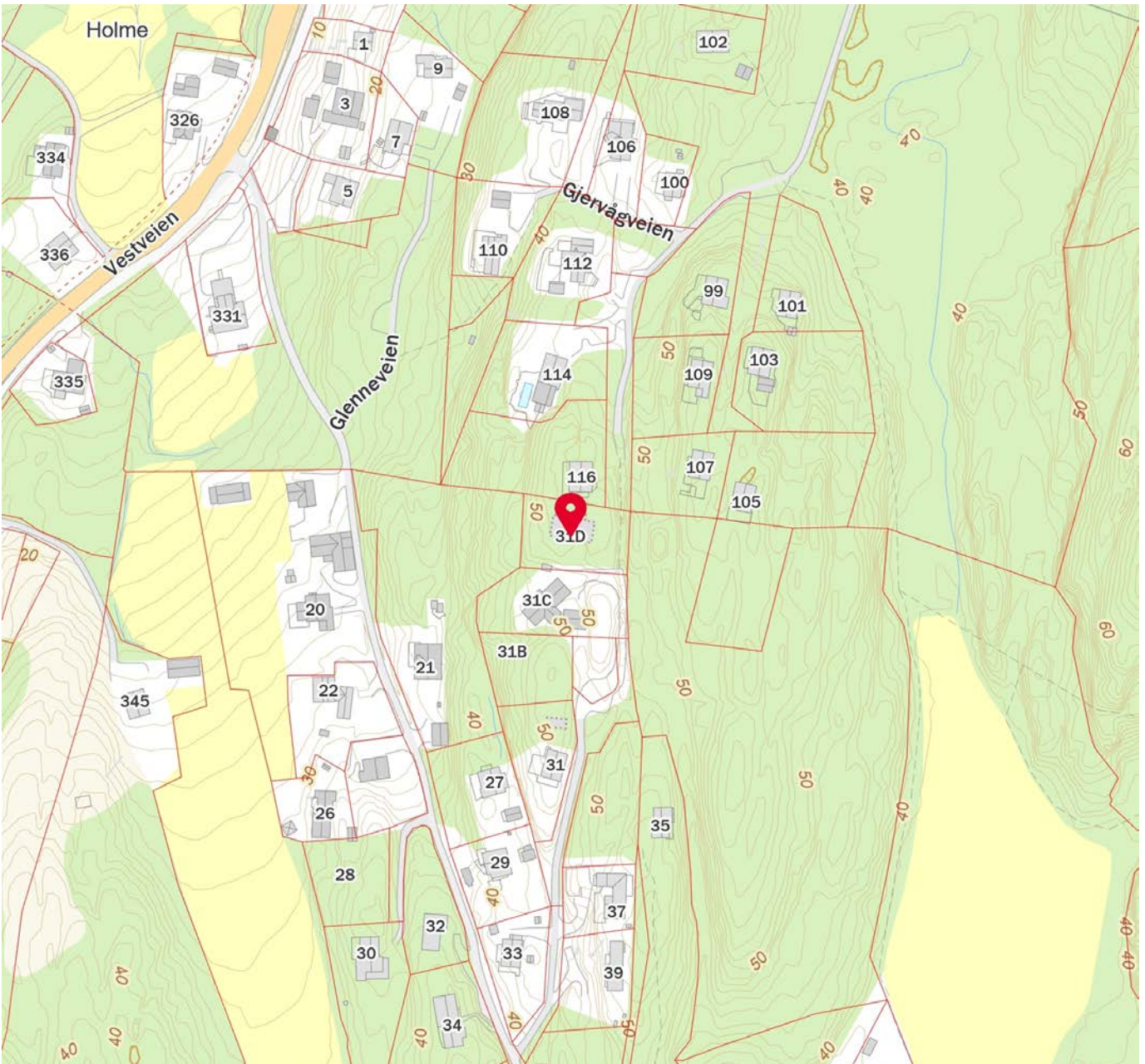
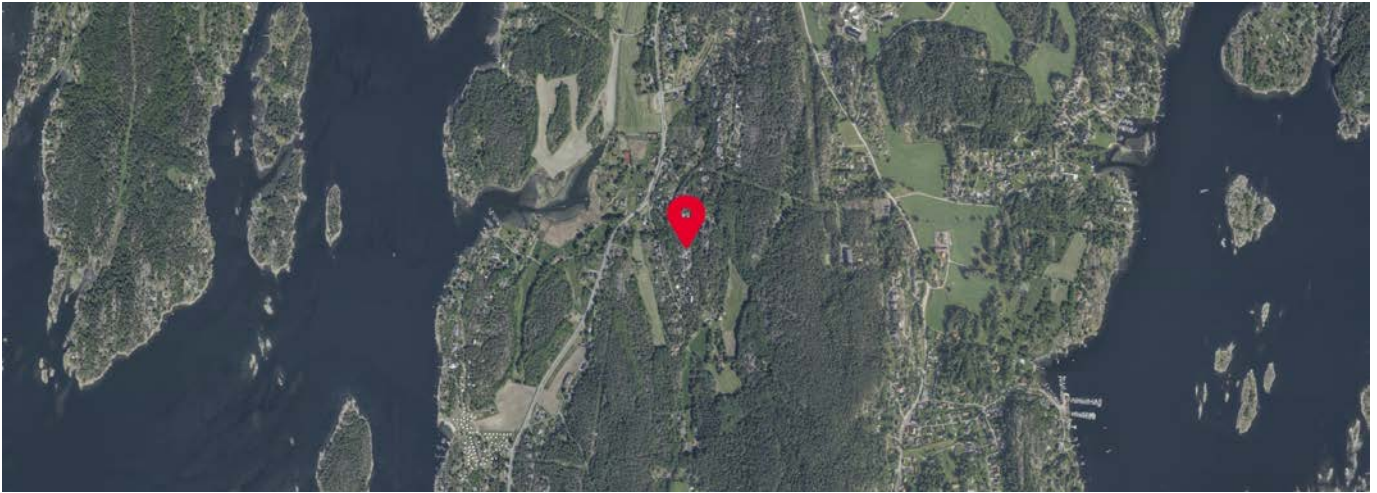
0% 46%


Haug/Tjøme prestegård  
 Tjøme  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 42% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# 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: | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | <b>Kr 15 900</b> |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Glenneveien 31D  
3145 TJØMEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian WahlTelefon: 408 00 445  
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre