HVITSTEINBAKKEN 29B

PRIVATMEGLEREN



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hvitsteinbakken 29B
Gnr. 1 Bnr. 318 i Holmestrand kommune

Oppdragsnummer:
234-24-0006

Meglerforetak: Wivestad & Skogsholm AS

Saksbehandler: Hege Svebakk Nøstdahl

Telefon / Mobil: / 95 28 19 62

E-post: hege.svebakk@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

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 eigedom (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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Tilstandsrapport

Hvitsteinbakken 29 B, 3085 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 1, bnr. 318

Areal (BRA): Enebolig 283 m², Garasje 77 m²



Befaringsdato: 02.02.2024 **Rapportdato:** 02.03.2024 **Oppdragsnr.:** 15745-1702 **Referansenummer:** GU9520

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

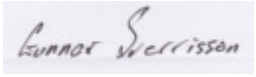
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehavet av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@taksthus.no
928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 og ½ etasje med innredet leilighet i underetasje oppført i 1991 (Innredning av leilighet eller utvidelse av boareal er ikke søkt om godkjent av bygningsmyndighetene). Dobbeltgarasje oppført i 2000 tilhørende boligen. Boligen er oppgradert med ny kjøkkeninnredning i hovedetasje i 2009 samt nytt baderom i 2. etasje i 2016. Utover det har boligen for det meste overflater fra byggeår med unntak av generell oppussing av innvendige overflate etter behov. Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand/dagens krav, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene samt strengere forskriftskrav. Det gjøres spesielt oppmerksom på forhold og oppgraderings behov rundt garasje. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering og nærmere beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1991

Gå til side

UTVENDIG

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår, forenklet undertak. Taket er besiktet fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår. A-takstoler i tre antatt med forenklet undertak, lufting i gesims. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Utgang fra stue til vestvendt balkong av tre, utgang fra kjøkken til østvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkongene er 18 m² mot vest og 16 m² mot øst. Utgang fra loftsstue til balkong over kjøkken/toalettrom lagt med PVC folie. Arealet av balkongen er 8 m².

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser og gulvet loft med lagringsplass. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger av Lecablokker i 1. etasje, øvrige yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i malt utførelse samt enkel bidør.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater eller panel med malte overflater. Innvendige tak har malte panel for det meste. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i underetasje. Pipen har helbeslått pipefot samt forblendet med teglstein over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 med mindre anmerkninger som er utbedret iflg. fremlagte dokumenter. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Baderom i underetasje/leilighet av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger i våtsone. malt panele på øvrige vegger, baderom inneholder dusjnisje, klosett og servant i innredning.

Vaskerom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Fliser på gulv og malt panel på vegger. Vaskerom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderom i 2. etasje fra 2016 og teknisk forskrift fra 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder badekar, dusjhjørne, klosett og servant i innredning.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i underetasje/leilighet med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av granitt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i hovedetasje fra 2009 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med fliser på gulv og innholder toalett samt servant.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør opplegg med fordeler i bod underetasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe fra 2007 med luft til luft i stue, siste service utført i 2018. Varmtvannstanken er på ca 300 liter plassert i bod underetasje og betjener begge boenhetene. Sikringsskap i vindfang underetasje. 63 Amp. hovedsikringer, 19 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Seriekoblede brann/røykvarslere i hver etasje tilkoblet vaktselskap, brannslokkingsapparat i begge boenhetene. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Boligen er ut i fra byggeår drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra byggeår.

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 19.06.1989 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Kjeller etasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom) som egen boenhet. Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om byggemelding av kjeller.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 14.07.1999 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Det er ikke bygget kvist mot syd slik det er på tegninger. Ved vurdering av tegninger er det lovlighet av innredet areal som er vurdert. Plassering av boligen på tomt med hensyn til tomtegrenser og eventuelt lovlighet for oppføring av terrasser/balkonger er ikke vurdert.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Kjeller/leilighet	97	0	0	97
1. etasje	107	0	0	107
2. etasje	79	0	0	79
Sum	**283**	**0**	**0**	
Sum BRA	**283**			

Garasje

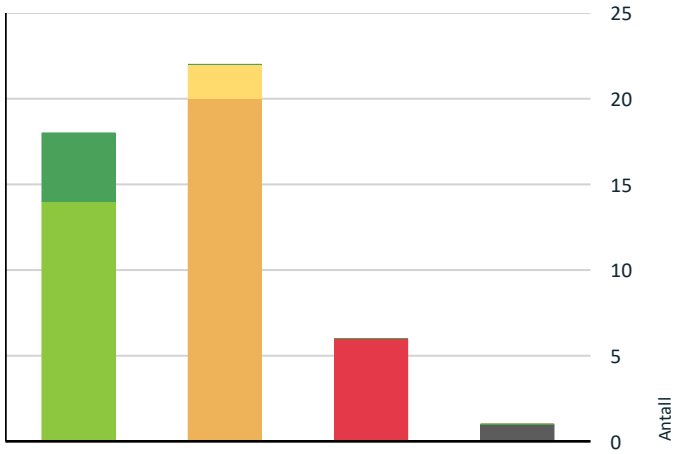
ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1. etasje	0	50	0	50
Loft	0	27	0	27
Sum	**0**	**77**	**0**	
Sum BRA	**77**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

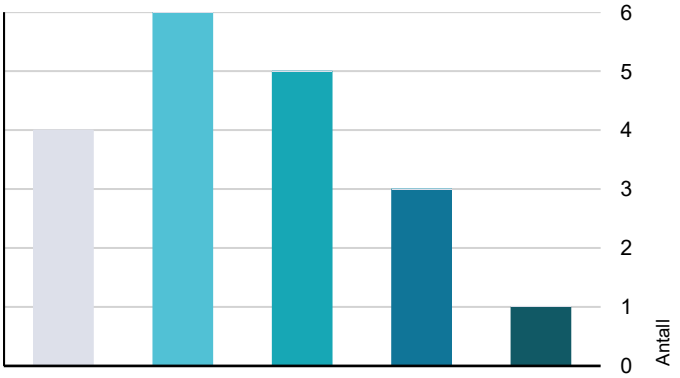
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette ofte en dokumentasjon som ikke blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer kvist	Gå til side
Våtrom > Kjeller/leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller/leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tomteforhold > Garasje	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller/leilighet > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller/leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller/leilighet > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår, forenklet undertak. Taket er besiktet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Takrenne nedløp bør ledes vekk fra boligen for å redusere vann inn mot grunnmur, videre bør utskifting av sprukne nedløpsrør utføres. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg ihht. gjeldene forskrift. Dette var ikke krav i byggeperioden men snøfangere anbefales montert mot syd.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfanger mot syd



Skade i nedløpsrør



Sprukket nedløpsrør



Nedløpsrør må ledes vekk fra boligen

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverks konstruksjon og liggende bordkledning fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Litt slitt kledning og da i hovedsak mot syd. Nederste lekten stenger for lufting av kledning, manglende lufting over lengre tid kan redusere kledningens levetid samt hyppigere vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen trenger utvendig behandling, videre bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kledning mot syd



Nederste lekte stenger for lufting.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

A-takstoler i tre antatt med forenklet undertak, lufting i gesims. Lukket konstruksjon uten inspeksjons mulighet.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på hvordan lufting av konstruksjon er ivaretatt. Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men pga. lukket konstruksjon kan det ikke utelukkes tiltak på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

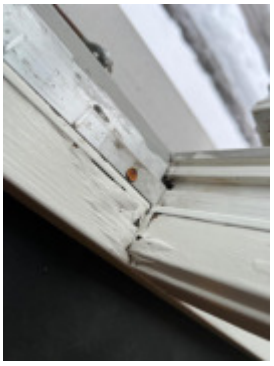
Vurdering av avvik:
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduer er generelt slitte med kondensmerker på innvendige side samt litt slitte utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer trenger behandling i første omgang men må påregnes byttet på sikt. Kostnadsestimat gjelder behandling av vinduer og ikke eventuell bytte av vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitte vinduer



Vinduer med kondensmerker innvendig

TG 3 Vinduer kvist

Malte trevinduer med 2-lags glass i kvist mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Kvist vinduer er bløte i vedene nederst og med påbegynnende råte i karm, spesielt nordre vindu.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Påbegynnende råte i vinduer



TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Litt treg samt slitt balkongdør i soverom mot syd.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Det er ikke nødvendig med noe omgående tiltak utover justering av enkelte dør men tid for utskifting av enkelte dører nærmer seg. Kostnadsestimat gjelder justering av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør 2. etasje



Hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong av tre, utgang fra kjøkken til østvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkongene er 18 m² mot vest og 16 m² mot øst. Utgang fra loftsstue til balkong over kjøkken/toalettrom lagt med PVC folie. Arealet av balkongen er 8 m². Terrasse på bakkeplan foran leilighet med støpt dekke lagt med fliser.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

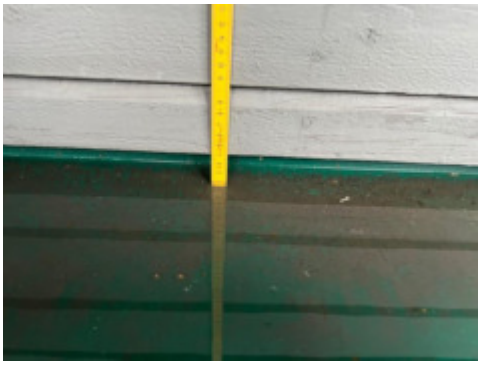
Balkong mot syd har feil fall som gjør at vann samler seg innerst på balkongen som er meget uheldig løsning. Stedvis løs skifer ved leilighet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Membran bør byttets på kort sikt, det vil da bli naturlig å utbedre fallforhold samt montere rekkverk ihht. gjeldende forskriftskrav. Kostnadsestimat gjelder oppgradering av balkong 2. etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Feil fall på balkong syd

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde 90 cm balkong syd



Rekkverkshøyde 85 cm balkong øst



Løs skifter

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det laminat på gulv, veggene kledd med plater eller panel med malte overflater. Innvendige tak har malte panel for det meste.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre skjevheter/retningsavvik på 5-10 mm i etasjeskiller som ikke er unaturlig alder på konstruksjon tatt i betrakting. Det er i tillegg målt høydeforskjell på ca 17 mm i soverom mot øst og syd i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i ett område med usikkert radon nivå og det anbefales radonmåling for kartlegging av verdier. Kostnadsestimat gjelder radonmåling men ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i underetasje. Pipen har helbeslått pipefot samt forblendet med teglstein over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 med mindre anmerkninger som er utbedret iflg. fremlagte dokumenter.

TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong lagt med fliser, veggene foret ut og kledd med panel. Hulltaking er foretatt i baderom leilighet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

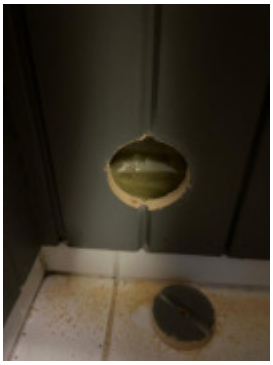
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

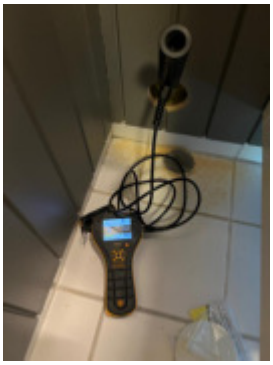
Tilstandsrapport

Det er brukt plast/fuktsperre bak plater under bakkenivå som var vanlig praksis på 70-90 tallet, dette er å betrakte som feil utførelse ihht. dagens byggemetode.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak pga. fuktsperre men forholdene bør holdes under oppsyn. Fuktverdier i rom under bakkenivå ble registrert til 11 % som anses som tørt. Selv om det er foretatt hulltaking ett sted i kjeller uten registrerte skader kan det ikke utelukkes fuktskader i rom under bakkenivå andre steder da denne typen konstruksjon (lukket konstruksjon) er å betrakte som risikokonstruksjon.


Plast/fuktsperre i kjellervegg


Fuktundersøkelse i vegg baderom

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig overflater generelt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene i kjøkken. Videre er det registret sprekke r og bom i enkelte flis i underetasje samt mindre sprekker i plateskjøt.

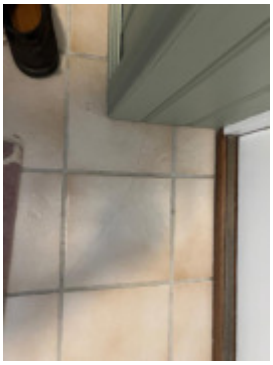
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes. For å tilfredsstille dagens krav eller å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må noe kosmetisk oppgradering av innvendige overflater påregnes. Det settes ikke noe prisestimat på oppussing da det vil alltid være individuelle ønsker og behov.


Sprekker i fliser


Sprekker i plateskjøt

Tilstandsrapport



Sprekker i fliser

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje fra 2016 og teknisk forskrift fra 2010 lagt til grunn ved vurdering, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder badekar, dusjhjørne, klosett og servant i innredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og panel på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist i dusjhjørne og under badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene mest i område foran dør. Gulv er tilnærmet uten fall og er lavest ved venstre side av baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med manglende fall på gulv kan det ved lekkasje fra installasjoner samles vann på gulvet før det renner til sluk. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da det ikke foreligger noen dokumentasjon på membran eller utførelse settes det TG: 2 på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak men sluk bør jevnlig renses/kontrolleres.



Slukrenne dusjnisje



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

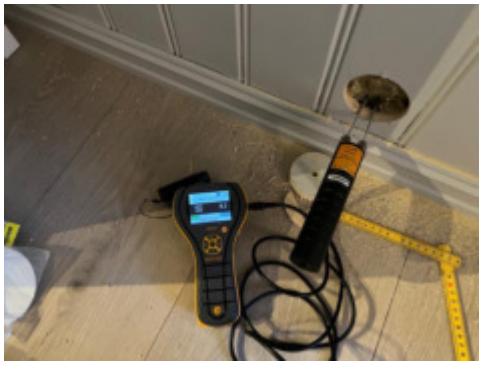


Mangler tilluft baderom

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i trappegang bak dusjhjørne uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJELLER/LEILIGHET > BAD

Generell

Baderom i underetasje/leilighet av ukjent alder, ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger i våtsone. malt panele på øvrige vegger, baderom inneholder dusjnisje, klosett og servant i innredning.

KJELLER/LEILIGHET > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg i våtsone, malt panel på øvrige vegger og innvendig tak.

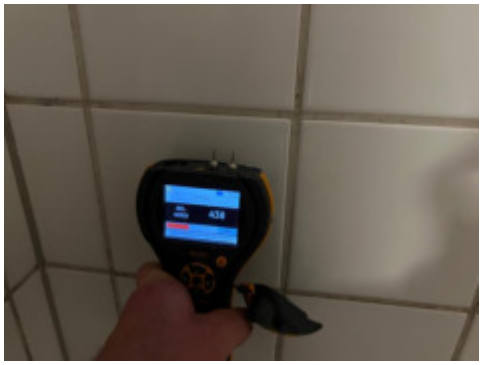
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Flisfugene er oppsprukket i våtsone, som kan tyde på bevegelse i underliggende konstruksjon. Videre ble det ved hjelp av fuktindikator også registret fuktighet nederst i vegger i dusjsone samt sprekker i enkelte fliser i samme område.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Oppgradering/utbedring av baderom på påregnes. Kostnadsestimat forutsetter kun oppgradering av dusjnisje, ved eventuell oppgradering av hele rommet vil ytterligere kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktighet i vegg



Sprekker/skade i fliser



Sprekker i fugemasse

Tilstandsrapport



Sprekker/skader i fliser

KJELLER/LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring men bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes. Våtrommet fungerer med dette avviket, dvs. mindre fall en forskriftskrav.

KJELLER/LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med manglende membran kan fuktighet trekker inn i betong og videre opp i treverk med følgende fare for skader i konstruksjon. Forholdene bør holdes under oppsyn og TG: 2 er satt under forutsetning at sluk renses jevnlig slik at det ikke oppstår høyt vann nivå i sluk.



Sluk underetasje

KJELLER/LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnisje.

KJELLER/LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER/LEILIGHET > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

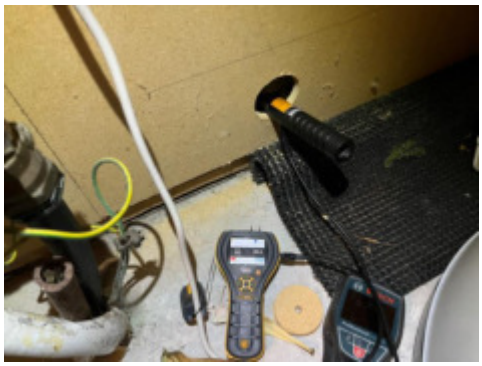
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmålingene viser at treverket er noe fuktig som gjør at enkelte råtesopper vil kunne vokse.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedringer av fuktskader må påregnes, kostnadsestimat vurdert i post ¨Overflater vegger og himling^

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997, dvs. før krav til membran på vegg og fallforhold. Fliser på gulv og malt panel på vegger. Vaskerom inneholder skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Pga. sprekker i fliser tvers over rommet samt strengere forskriftskrav må en forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG: 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder/tettesjikt på rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat er vurdert ut i fra at rommet oppgraderes til tilsvarende dagens standard/overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fliser tvers over vaskeromsgulv

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i hall under trapp uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

KJØKKEN

KJELLER/LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i underetasje/leilighet med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av granitt.

KJELLER/LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell alders slitasje på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hovedetasje fra 2009 med fronter i malt profilert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og innholder toalett samt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Da NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1 anbefales det montering av vifte for å lukke avviket.

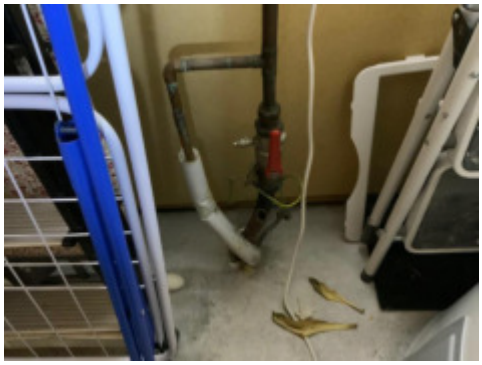
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør opplegg med fordeler i bod underetasje.

Tilstandsrapport



Stoppekran i bod underetasje

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2007 med luft til luft i stue, siste service utført i 2018.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter plassert i bod underetasje og betjener begge boenhetene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder (med effekt på 1500 W eller mer) må være fast tilkoblet det elektriske anlegget og ikke via stikkontakt slik som i dette tilfellet. Årsaken er brannfare pga. varmeutvikling i støpsel og stikkontakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i vindfang underetasje. 63 Amp. hovedsikringer, 19 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991 Montering ved nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Det er utført arbeid på elektrisk anlegg etter 1999 men det foreligger ikke samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El-kontroll utført i 2012 fremvist for takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

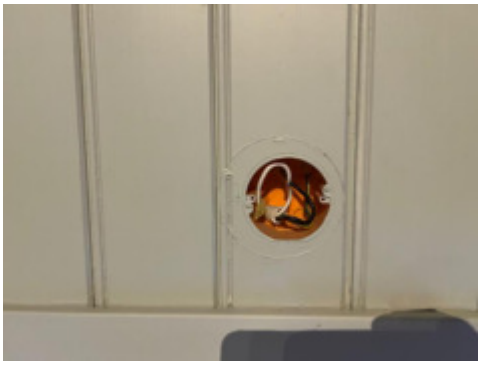
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. alder på ledningsnett, kontakter og brytere samt det faktum at det ikke foreligger noen opplysninger om anleggets tilstand eller samsvarserklæring, anbefales det kontroll av el-anlegget. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Ledninger ikke tilfredsstillende forseglet



Mangle deksel på stikkontakt

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seriekoblede brann/røykvarslere i hver etasje tilkoblet vaktselskap, brannslokkingsapparat i begge boenhetene. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Boligen er ut i fra byggeår drenert med plastrør og vegger tettet med knotteplast rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

På yttermuren er det montert tettelist på toppen av knotteplasten, enkelte setter er den i ferd med å løsne. Dette kan føre til at overflatevann renner inn bak knotteplasten og forårsaker fukt i kjellerveggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av klemlist på toppen av knotteplast bør utføres til lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Klemlist løsner fra grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett. Ledningsnett fra byggeår.

TG 3 Garasje

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser og gulvet loft med lagringsplass. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger av Lecablokker i 1. etasje, øvrige yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter i malt utførelse samt enkel bidør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen er antatt oppført ved egeninnsats og bærer preg av det med lite fagmessig utførelse. Det er registret skjevheter og store skader i konstruksjon. Der inkludert er det antatt pga. setninger i grunnen registrert sprekker i murer, mest i sydøst hjørne og ved siden av bidør. Videre er takkonstruksjon feil konstruert som gjør at knevegg og gesims mot syd har blitt presses ut med følgende skjevheter. Det er registrert fuktighet i undertak som kan tyde på utett taktekking. Gulv i garasje er høyest på midten og ca 7 cm lavere ved sydvegg slik at ved snøsmelting fra bil vil det blir liggende vann på gulvet i det området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasje trenger omfattende utbedringer, ut i fra synlige forhold kan det ikke utelukkes at hele trekonstruksjonen må bygges om. Videre bør det gjøres grunnundersøkelse rundt garasje for kartlegging av grunnforhold og fare for eventuell videre setninger i grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Feil i takkonstruksjon

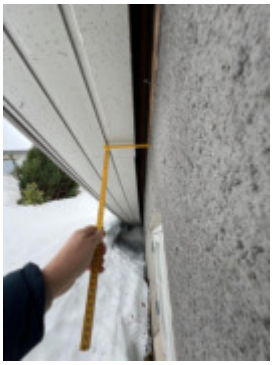


Setningsskader i grunnmur

Tilstandsrapport



Fuktighet i undertak



Gesims mot syd presset ut



Setningsskader i grunnmur



Setningsskader i murer

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Opplysninger iflg tidligere rapport

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. 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.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Kjeller/leilighet	97			97		
1. etasje	107			107	34	
2. etasje	79			79	8	14
SUM	**283**				**42**	**14**
SUM BRA	**283**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/leilighet	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Bad , Kjøkken , Stue , Bod		
1. etasje	Vindfang , Toalettrom , Vaskerom , Hall m/trapp , Kjøkken , Matbod , Bod, Spisestue , Stue , Kott		
2. etasje	Trapperom , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger datert 19.06.1989 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Kjeller etasje er bygget om fra sekundærareal (S-rom) til boligareal (P-rom) som egen boenhet. Innredning av underetasje/kjeller til boligformål er ikke byggeanmeldt eller søkt om godkjent av bygningsmyndighetene. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om byggemelding av kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av el-bil lader i 2021, dokumentasjon fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1. etasje		50		50		
Loft		27		27	5	3
SUM		**77**			**5**	**3**
SUM BRA	**77**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger datert 14.07.1999 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet. Det er ikke bygget kvist mot syd slik det er på tegninger. Ved vurdering av tegninger er det lovlighet av innredet areal som er vurdert. Plassering av boligen på tomt med hensyn til tomtegrenser og eventuelt lovlighet for oppføring av terrasser/balkonger er ikke vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	24
Garasje	0	77

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2024	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Thomas Topstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	1	318		0	1570.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hvitsteinbakken 29 B

Hjemmelshaver
Schjerven Irene, Topstad Thomas

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	19.06.1989		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger garasje	14.07.1999		Gjennomgått	2	Nei
Vestfold Interkommunale Brannvesen	07.03.2023		Gjennomgått	2	Nei
El-tilsyn Skagerak Energi	21.11.2012		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GU9520

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	234240006

Adresse	Hvitsteinbakken 29B		
Postnummer	3085	**Poststed**	HOLMESTRAND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	6år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Jernbanepersonalets bank og forsikring	**Polise/avtalenr.**	1804273

Selger1fornavn	Thomas	**Selger1etternavn**	Topstad
Selger2fornavn	Irene	**Selger2etternavn**	Schjerven

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekk i flis på vaskerom

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Noe saltutslag på vegg i kjeller vaskerom

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2025

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Oppdaget etter innflytting og oppussing i kjeller 2018, ble behandlet av skadedyrfirma via forsikring. Ikke oppdaget i etterkant.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Pålagt bytte av strømmåler i sikringsskap, husker ikke årstall

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar:

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Utleiemulighet i sokkel

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2025

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tinglyst bruksrett på innkjøringsvei

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2025

Schjerven, Irene

Signert av

Topstad, Thomas

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.03.2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0006 (Hege Svebakk Nøstdahl)
Vår referanse: 3381639/23146862
Bestilling: C3 2024-01-23 (5) 78

Dato
23.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2092	27	25.5.1998	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	1	293	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NOR eiendom

TINGLYST
25 MAI 1998
HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2092

Doknr 2092 Tinglyst 25 05 1998 Emb 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede eier av gnr. 1 bnr. 293 i Holmestrand gir herved eier av gnr. 1 bnr. 318 i Holmestrand ugjenkallelig og eksklusiv bruksrett til adkomstvei til 1/318 over østre del av sin eiendom 1/293 i Holmestrand. Se eget kart hvor bredde/lengde av veien er målsatt.

Oppgjør for bruksretten er betalt. Det skal ikke betales leie for bruksretten.

Følgende betingelser er knyttet til veiretten:

1. Eier av gnr. 1 bnr. 318 står for alt vedlikehold av forstøtningsmur langs hele adkomstveien. Eventuelle skader, utglidning etc. betales av 1/318 i sin helhet.

2. Kloakk/vannledning fra 1/318 til stakekum på grunnen til 1/293 vedlikeholdes i sin helhet av 1/318. Plassering av vann/kloakkledningene over 1/293 inngår i denne erklæring og er ugjenkallelig.
Fra stakekum til tilknytningspunkt til kommunale ledninger for vann/kloakk , deles vedlikehold og eventuelle andre kostnader likt mellom 1/318 og 1/293.

3. Beplantning langs veien mot øst må ikke overstige 120 cm over nåværende veinivå.

4. Morelltre i østre hjørne mellom eiendommene kan kun fjernes etter avtale mellom eierne.

5. Tinglysningsgebyr betales av eier av 1/318.

Denne erklæring erstatter tidligere erklæring tinglyst på 1/293 11.10.88 med dagboknr. 0658 som skal slettes.
Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen gnr. 1 bnr. 293 i Holmestrand.

Holmestrand den 7. Mai 1998

[redacted]

[redacted]

Holmestrand
Ansvarshavende
Statsaut.eiendomsmegler Britt Andresen Kilane

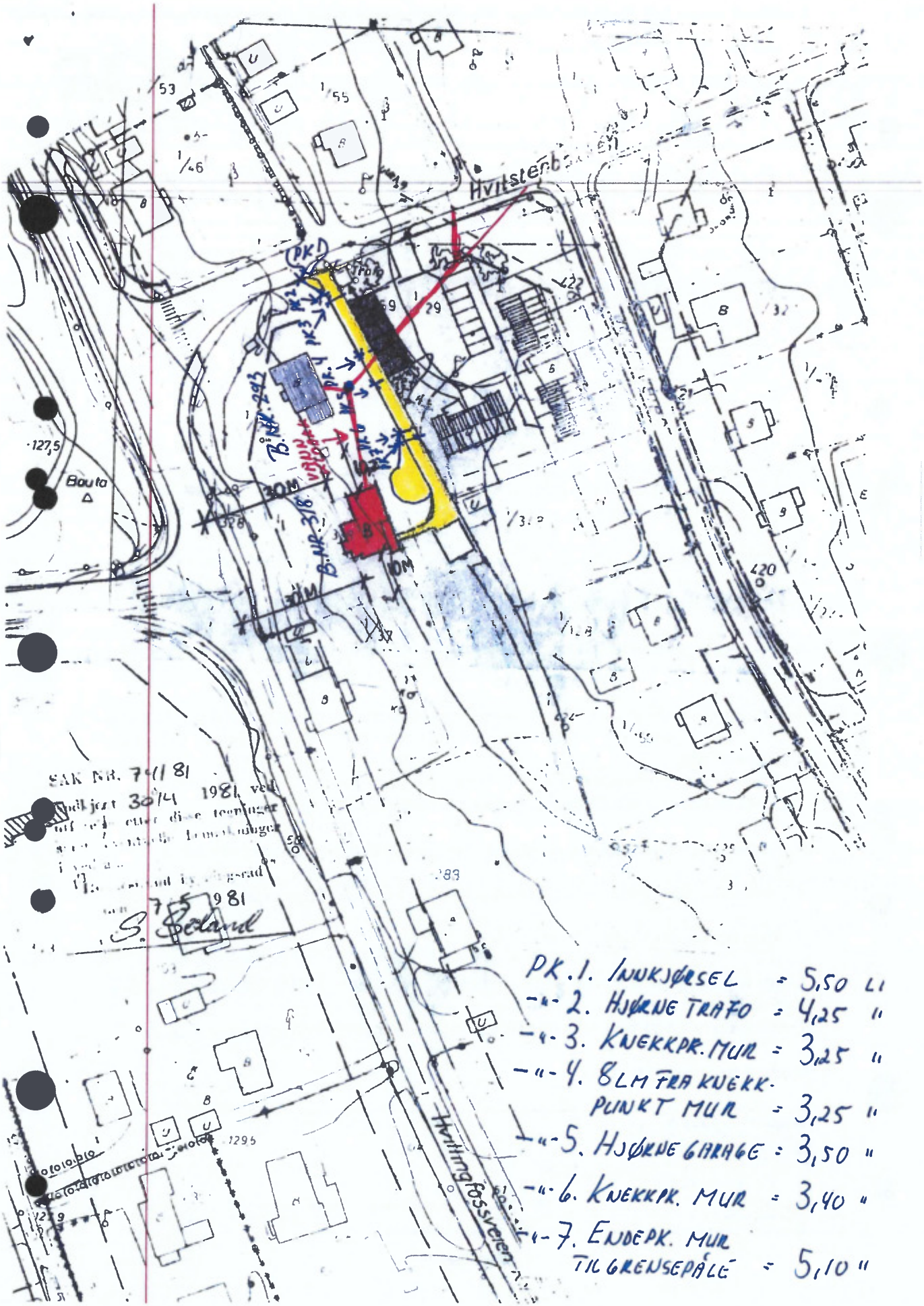
dokument3

NOR Eiendomsmegling Vestfold AS
Havnegaten 7
Postboks 28, 3081 Holmestrand

Organisasjonsnr: 836910702

Telefon: 33 05 30 79
Telefax: 33 05 19 28

TØNSBERG
LARVIK
SANDEFJORD
HORTEN
HOLMESTRAND



PK. 1. INNKJØRSEL = 5,50 LI
-"- 2. HJØRNE TRAFO = 4,25 "
-"- 3. KNEKKPR. MUR = 3,25 "
-"- 4. 8 LM FRA KNEKK. PUNKT MUR = 3,25 "
-"- 5. HJØRNE GARAGE = 3,50 "
-"- 6. KNEKKPR. MUR = 3,40 "
-"- 7. ENDEPR. MUR TIL GRENSEPÅLE = 5,10 "

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0006 (Hege Svebakk Nøstdahl)
Vår referanse: 3381635/23146839
Bestilling: C3 2024-01-23 (5) 77

Dato
23.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2045	27	20.9.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	1	318	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/2045/27
Uthentet 2024-01-23 09:57

Dagbok nr. 2045 dbf. 20/9-67
Holmestrand tinglysingsskriverembete

Godkjent av Justisdepartementet til innheftiag i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

Vedlegg nr.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn) [redacted]

Eier av (gardsnavn)

Grunneieren gir Telegrafverket rett til uten vederlag å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	24 m	m	m

(V. kr. 8,40)

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner.....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med.....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Sætrum 7/9-1967
Sted, dato og årstall.

For Telegrafverket

[redacted]
Underskrift.

[redacted]
Underskrift av grunneier.

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

[redacted]

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget

Linjeseksjon

Stolpenummer

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 123 — 10 000

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-24-0006 (Hege Svebakk Nøstdahl)
Vår referanse: 3381634/23146834
Bestilling: C3 2024-01-23 (5) 81

Dato
23.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
216	27	10.2.1964	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	1	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/216/27
Uthentet 2024-01-23 09:58

Dagbok nr. 216 dbf. 10/2. 1964
Holmestrand Sorenskriverembete.

Henvisning:

J.nr. .....
Kart .....
Tekst .....

[redacted]

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1)]

Man dag den 30. juli 19 62 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Hvidsten gr.nr. 1 br.nr. 1

av skyld mark 0,02 i Botne herred.

Forretningen er forlangt av A[redacted]

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2)]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

[redacted]

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3)] begge

Ved forretningen møtte: [4)]

Av partene: Selgerne: A[redacted]

Kjøperen: K[redacted]

Av naboer: Li[redacted]n.

[redacted]

Over den deren av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1)] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2)] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3)] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4)] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 10-60.
Finansdepartementets formular

Te. 20

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal 1,577 dekar. I alt 1,577 dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) Den utskilte parsell er på kartet betegnet med bokstavene A-B-C-D-E-F-A. Parsellen er begrenset av rette linjer.

Grenser:

Mot sydøst til gnr. 1, bnr. 37 Hansten i lengde A-B =51,34m.
" vest " riksvei 28o i brukken linje av følgende lengder: B-C= 22,28 m og C-D= 11,95 m, tils. 34,23 m.
" nord til gnr. 1, bnr. 293 Askhøy i lengde D-E= 43,35 m.
" ~~nordøst til gnr. 1, bnr. 29 Utsyn i brukken linje av~~ følgende lengder: E-F= 13,82 m og F-A= 2o,31 m, tils. 34,13 m.

~~Parsellen er avmerket med jernpeler i alle~~ hjørner og brytningspunkter i grensen. I pkt. A står jernpelen midt i en stor granstubbe.

For de samme punkter er beregnet koordinater på grunnlag av reguleringskartets koordinatnett.

~~Arealet utgjør~~ 1577 m^2.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 øre uten fradrag i hovedbølets skyld.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2 øre Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal ..... dekar. I alt ukjent dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: [3]) "Saturn"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

[redacted]

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

[redacted]

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

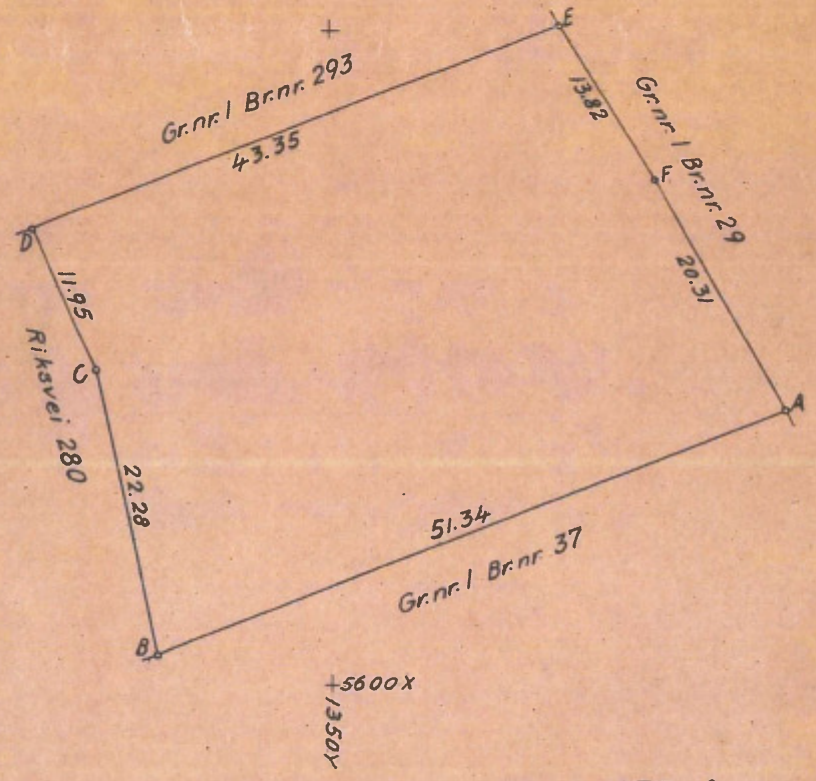
Kart

over parsellen "Saturn" av gnr. 1, bnr. 1 Hvidsten i Botne herred.
Alle mål i meter.

Koordinater

Pkt.	Y	X	Pkt.	Y	X	Pkt.	Y	X
A	1384,45	562o,69	C	1332,oo	5624,o1	E	1367,52	565o,33
B	1336,55	56o2,2o	D	1327,o2	5634,88	F	1374,64	5638,47

M. 1:500



Areal: 1577 m²

Er delingen godkjent av bygningsrådet ? Ja. Parsellen ligger i et område med stadfestet reguleringsplan.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

..... den ..... 19....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

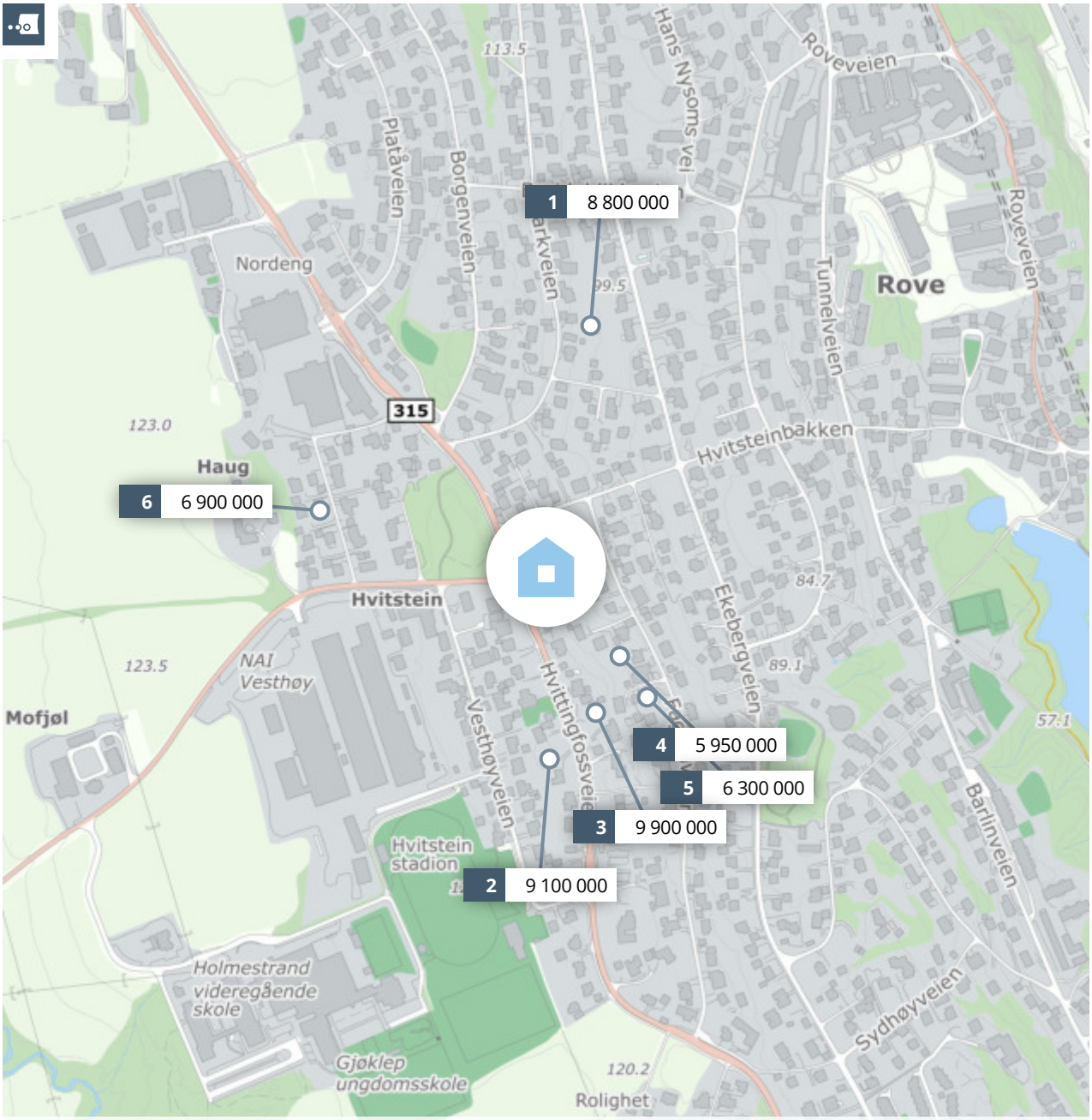
..... den ..... 19....

.....
formann.

.....
fylkeslandbrukssjef.

De nv fraskilte del har fått g.nr. 1 b.nr. 318

[redacted]



Meglers verdivurdering

HVITSTEINBAKKEN 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMeglerens Wivestad & Skogsholm AS den 05.03.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hege Svebakk Nøstdahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hvitsteinbakken 29 B, 3085 HOLMESTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 1 BNR 318 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Hvitstein

Verdivurdert til

8 490 000

-	8 490 000	32 780
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	259 m²
BRA	283 m²
Tomt	1 577 m²
Byggeår	1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 8 A				25.11.2020	8 950 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**54 321**
	162 m²	2020	668 m²	5 sov						
2	Hvittingfossveien 95				22.05.2020	9 450 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**34 340**
	265 m²	1965	3 163 m²	5 sov						
3	Hvittingfossveien 100				20.07.2021	9 950 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**40 574**
	244 m²	2012	1 305 m²	3 sov						
4	Fagerliveien 21				19.05.2020	6 200 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**35 207**
	169 m²	1988	1 646 m²	- sov						
5	Fagerliveien 17 A				02.12.2020	6 490 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**27 273**
	231 m²	1998	874 m²	4 sov						
6	Hvitsteinveien 5 A				12.05.2021	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**29 614**
	233 m²	1956	748 m²	4 sov						

Flott enebolig med uteleidel. Panoramautsikt over sjøen og kort vei til fjellheisen/jernbanen-sentrum. Boligen har vanlig standard og er godt vedlikeholdt. nær skole og barnehager, butikker på Hvitsteintoppen.

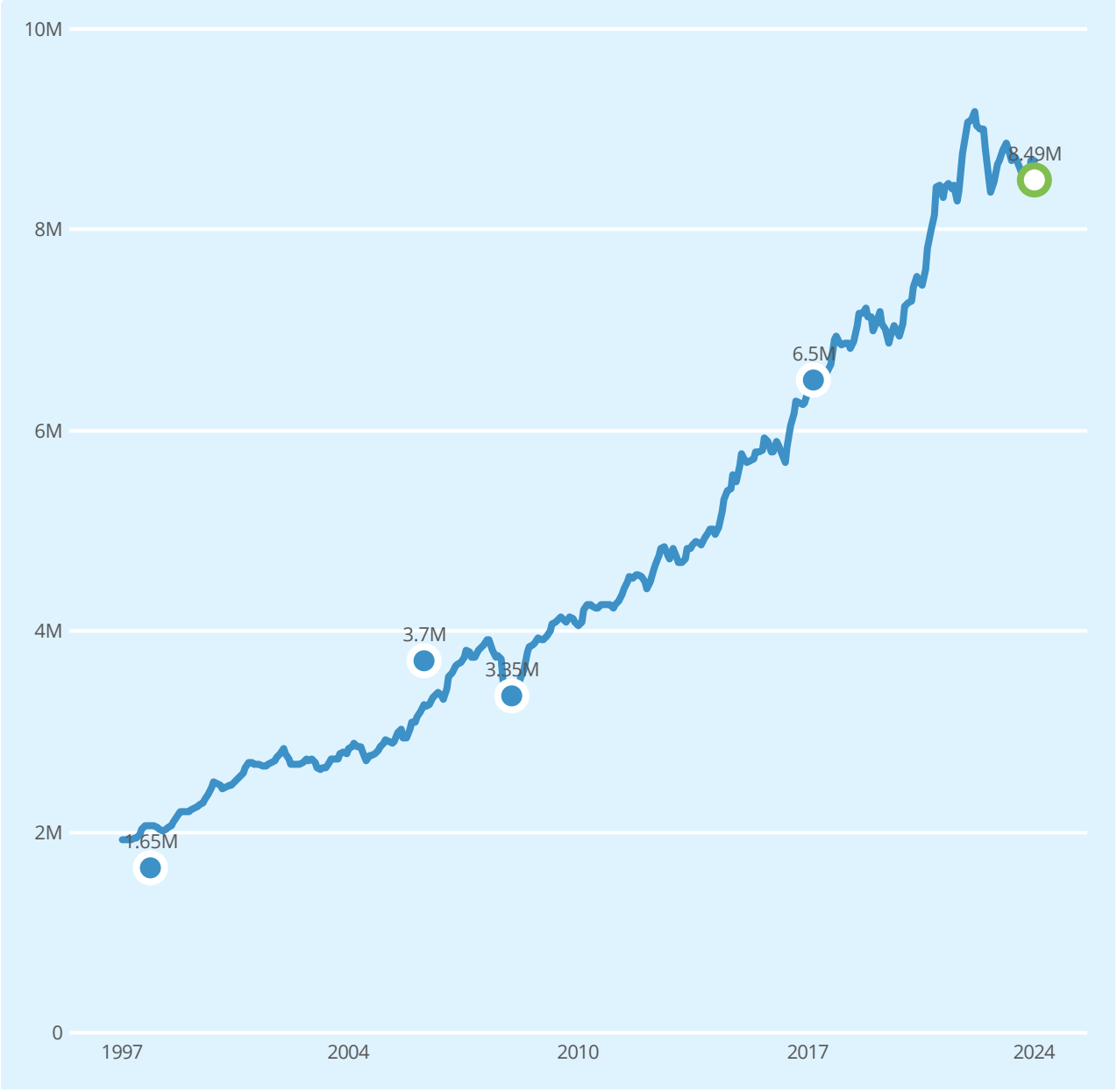
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



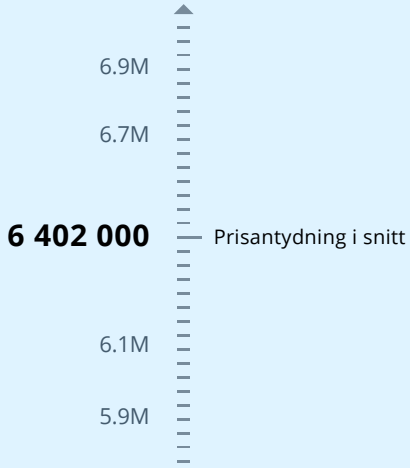
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.05.2017	24.10.2017	05.12.2017	6 590 000	6 500 000	0	6 500 000
07.08.2008	26.01.2009	19.02.2009	3 790 000	3 350 000	-	3 350 000
19.06.2006	27.06.2006	16.08.2006	3 300 000	3 700 000	-	3 700 000
01.07.1998		01.07.1998	-	1 650 000	-	1 650 000

Eneboliger til salgs i 3085 HOLMESTRAND nå

9
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

100
dager

Eneboliger solgt i 3085 HOLMESTRAND siste 9 mnd

17
eneboliger solgt

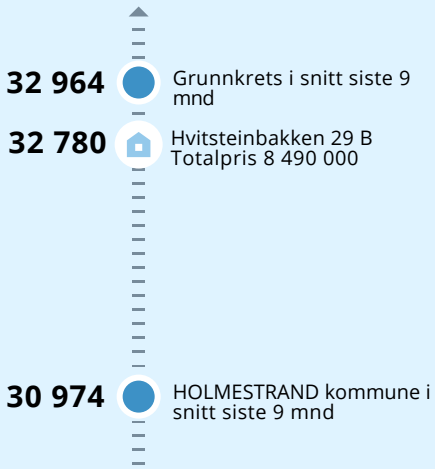


Solgt i snitt i løpet av

77
dager

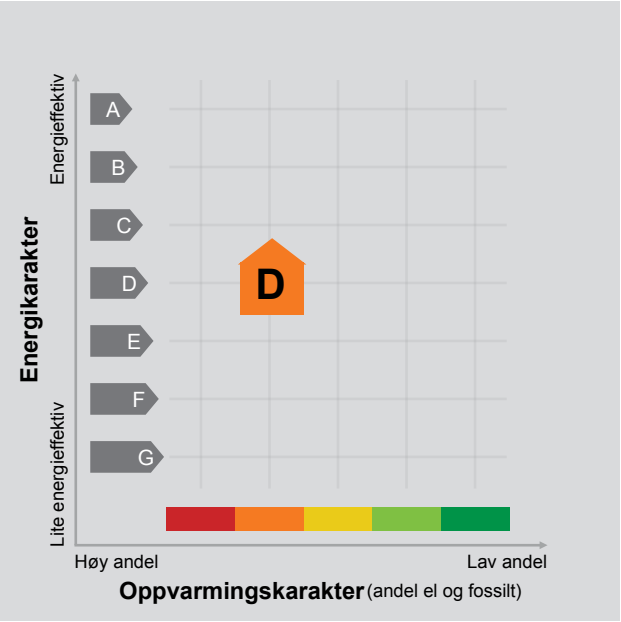
for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Hvitsteinbakken 29B
Postnummer	3085
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8110247
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f8c4c5b9-555f-48ed-820f-971a94b77cc0
Dato	28.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	283
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hvitsteinbakken 29B
Postnummer: 3085
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0101
Dato: 28.02.2024 17:51:16
Energimerkenummer: f8c4c5b9-555f-48ed-820f-971a94b77cc0

Kommunenummer: 3903
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 318
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8110247

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

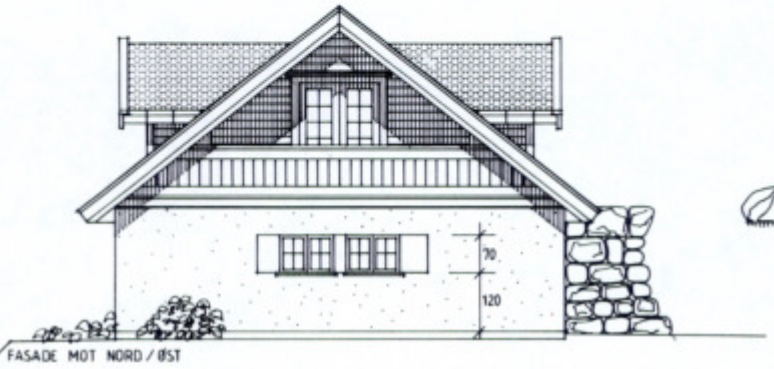
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

VEDLEGG NR 5



TILTAKSHAVER [redacted]			ADRESSE [redacted]		
BYGGESTED HVITSTEINBAKKEN 29 B, 3080 HOLMESTRAND			KOMMUNE HOLMESTRAND	GNR 1	BNR 318
MÅLESTOKK 1 : 1000	DATO 02.01.99	TEGN. DS.	BEBYGD AREAL (BYA)	BRUKSAREAL (BRA)	
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE SUNDET TEGNEKONTOR, HEM, 3275 SVARSTAD			TLF / FAKS 33129083	E-POST tegnekon@online.no	ORG NR NO974784432MVA

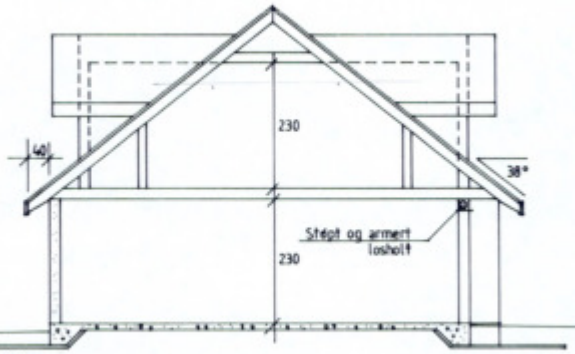
VEDLEGG. NR. 4.



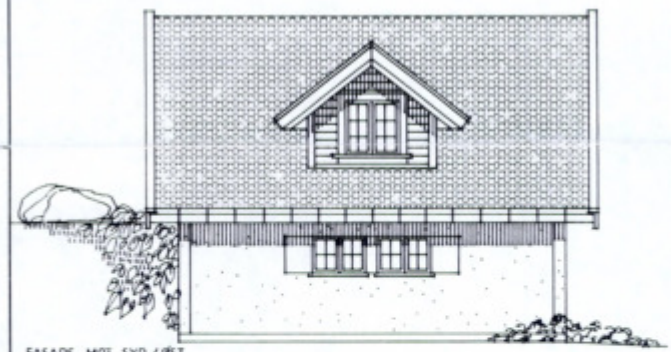
FASADE MOT NORD / ØST



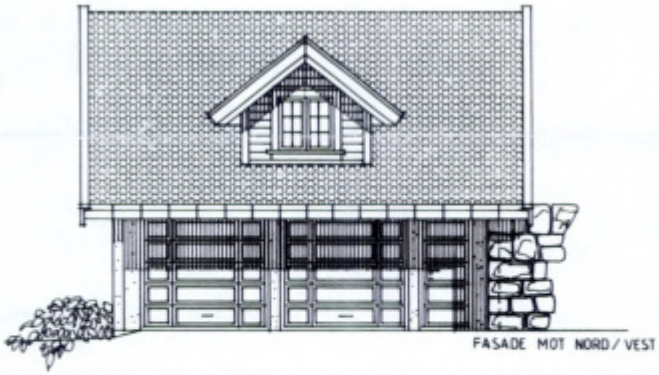
FASADE MOT SYD / VEST



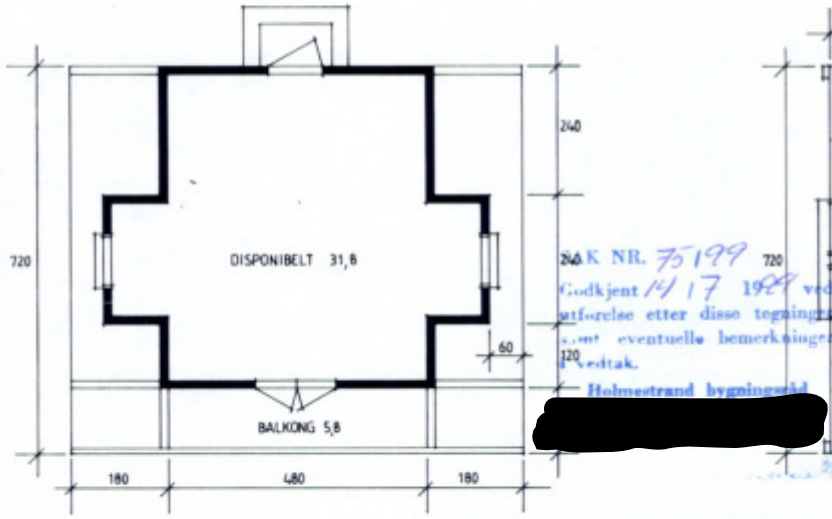
SNITT A-A

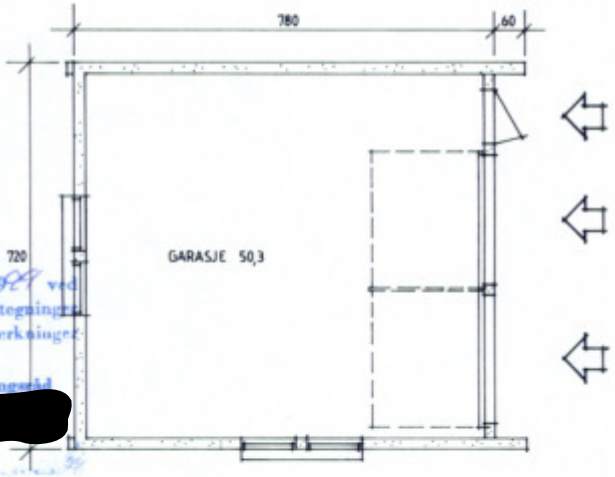


FASADE MOT SYD / ØST



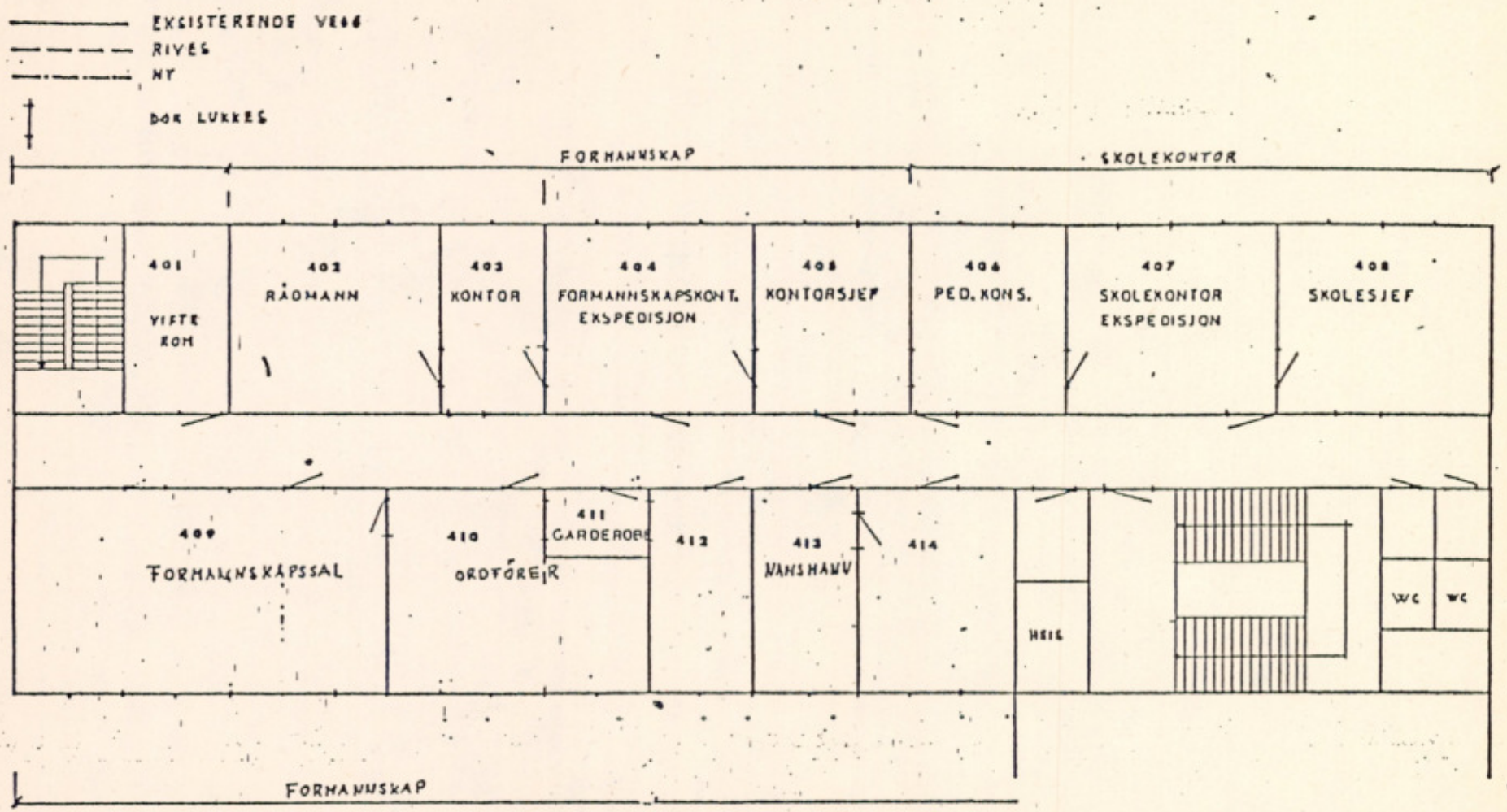
FASADE MOT NORD / VEST





SAK NR. 75199
Godkjent 14/12 1999 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
[redacted]

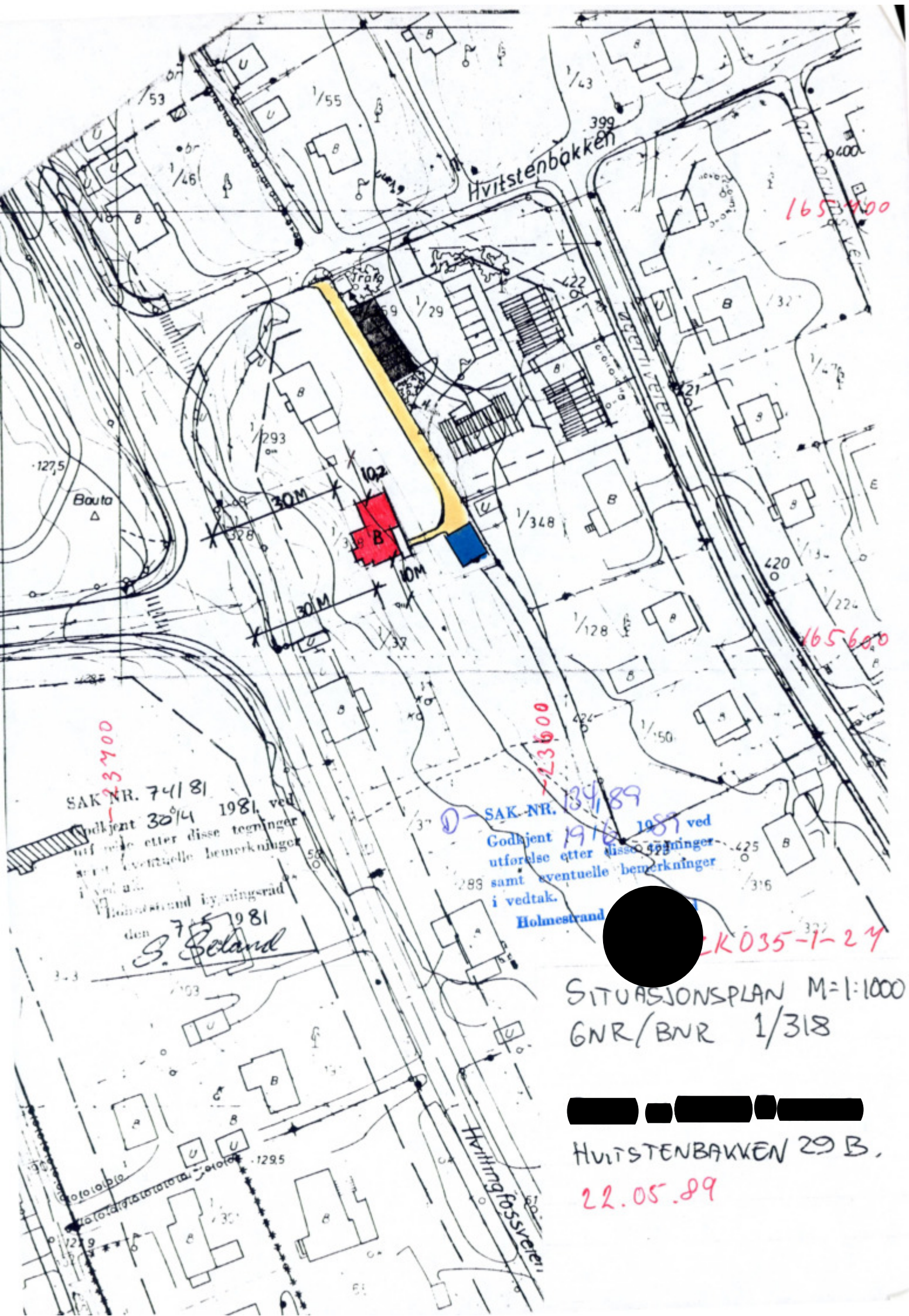
TILTAKSHAVER: DAG GOVERUD	ADRESSE: EVJUVN. 6, 3647 HVITTINGFOSS			TLF: 32768328, 90836663	TLF DAGTID: 33058515			TEGN NR: 99001
BYGGESTED: HVITSTEINBAKKEN 29 B, 3080 HOLMESTRAND	KOMMUNE: HOLMESTRAND		GNR: 1	BNR: 318	REVDATO	TEKST		SIGN
MÅLESTOKK: 1 : 100	DATO: 02.01.99	TEGN.: P.S.	BEBYGD AREAL (BYA): 60,48 m²	BRUKSAREAL (BRA): 79,08 m²				
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: SUNDET TEGNEKONTOR, HEM, 3275 SVARSTAD	TLF / FAKS: 33129083	E-POST: tegnekon@online.no	ORG NR: NO974784432MVA					



HOLMESTRAND KOMMUNE

SAMFUNNSHUSET

PLAN 4. ETASJE KONTORFLØY



SITUASJONSPLAN M=1:1000

GNR/BNR 1/318

[redacted]

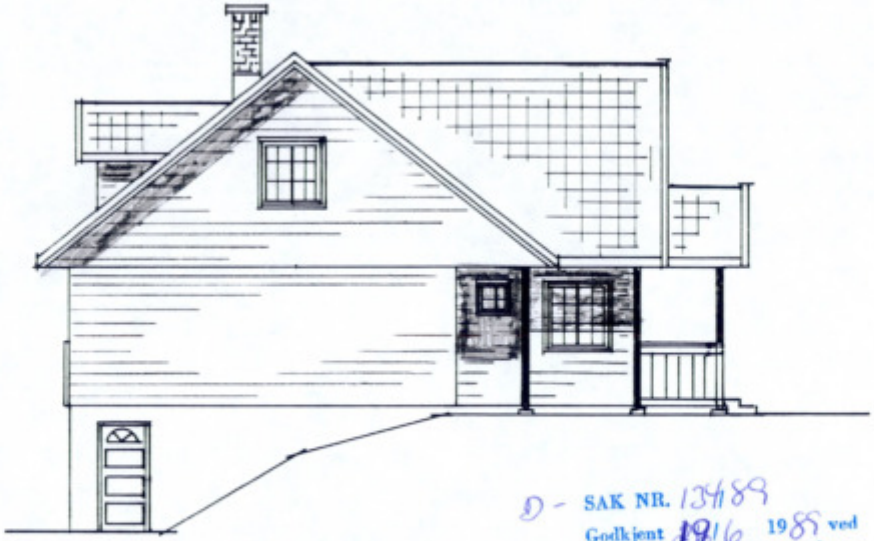
HVITSTENBAKKEN 29 B.

22.05.89

FASADE ØST



FASADE NORD

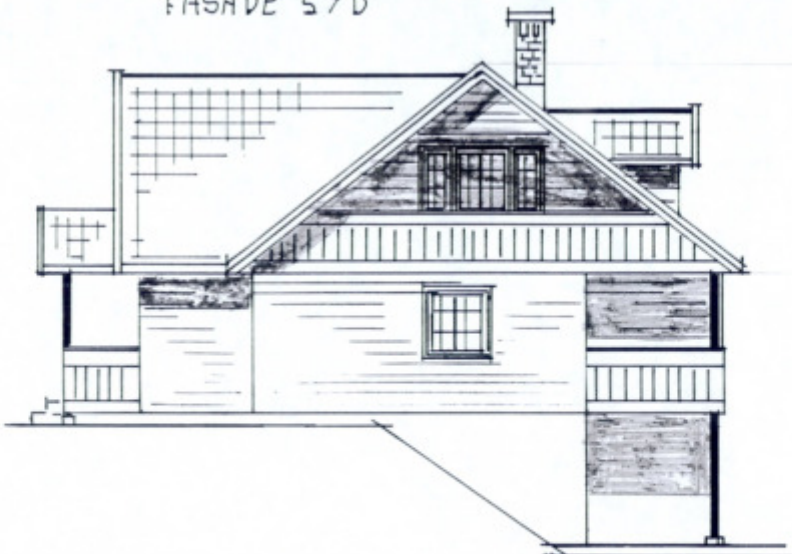


D - SAK NR. 13489
Godkjent 19/6 1989 ved
utforelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
HS

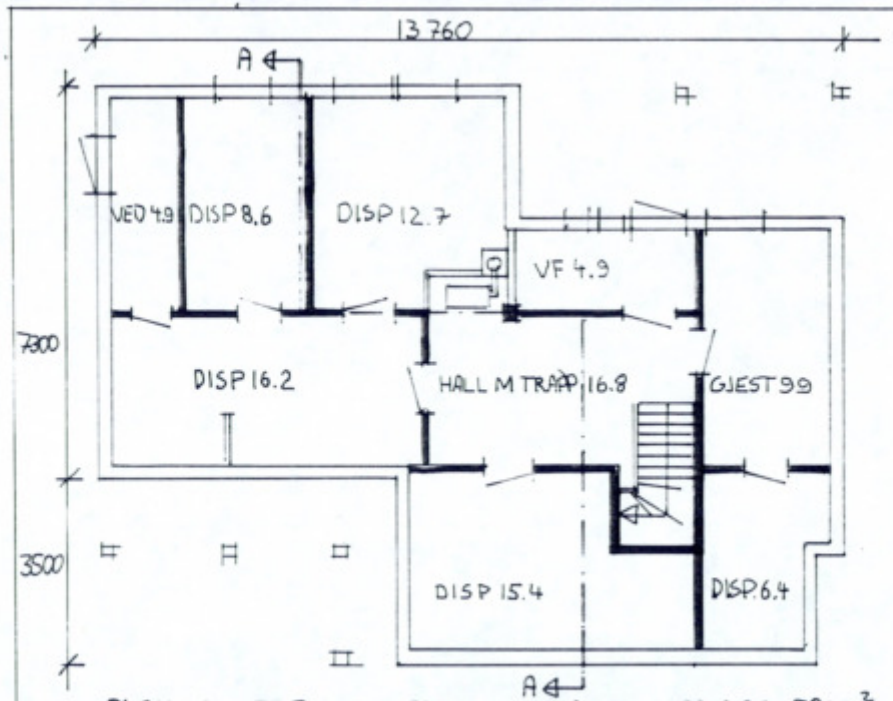
FASADE VEST



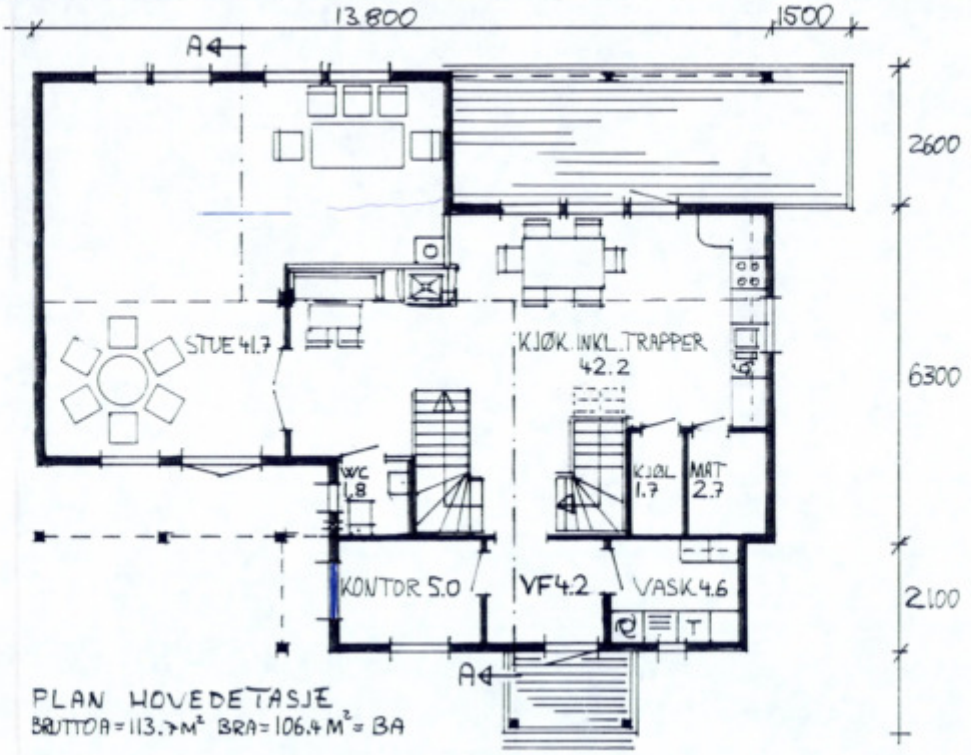
FASADE SYD



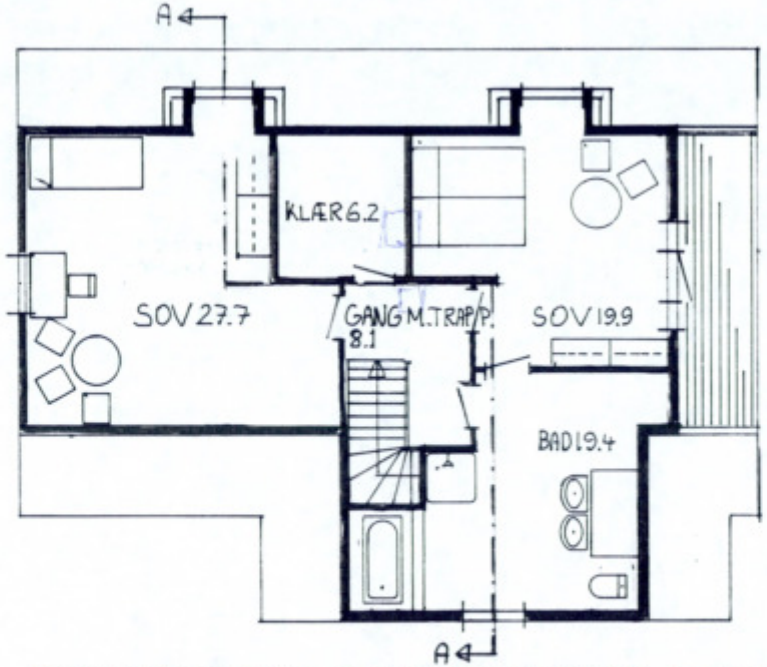
BRITT OG RUNAR FARNES	
HVITSTENVEIEN 29B. HOLMESTRAND	
FASADER	M = 1:100
~~21.05.89~~ 22.05.89 TEGN.NR 2	SCK



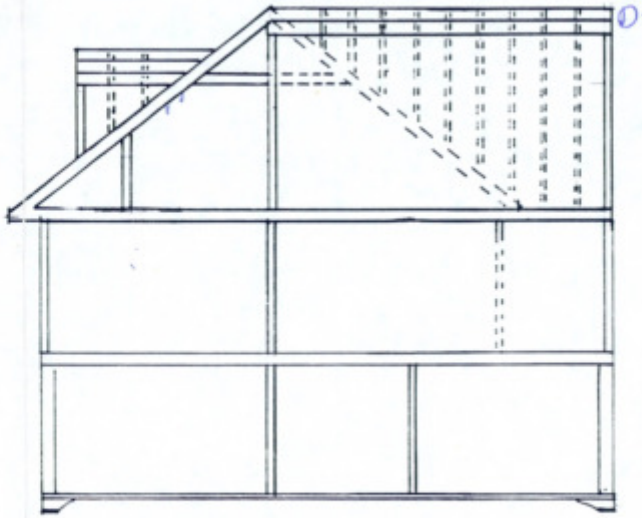
PLAN UNDERETASJE BRUTTO A=112.8 BR.A=100.6 BA=50.3M²



PLAN HOVEDETASJE
BRUTTO A=113.7M² BRA=106.4M²=BA



PLAN LOFTSETASJE BRUTTO A=86.3M² BRA=80.5 BA=48.3M²



SNITT A-A

D- SAK NR. 13489

Godkjent 19/6 1989 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.

Holmestrand kommune

BRITT OG RUNAR FARNES	
HVITSTENBAKKEN 29 B. HOLMESTRAND	
PLANER OG SNITT	M=1:100
~~19.05.89~~ 22.05.89	TEGN NR 1 SCK

(Kommune)

HOLMESTRAND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder	Byggherre
[redacted] 3080 HOLMESTRAND	[redacted]

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hvitsteinbakken 29B	1	318		

Deres søknad	Dato 22.05.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/ vedtak	Delegasjon	Vedtak dato 19.06.89	Saksnr. D-134/89

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Røykvarsler og brannslokkingsutstyr må monteres iflg. BF 31:4. Åpning i trapp må tettes iflg. BF 44:31. Trapp skal ha handlist på begge sider BF 44:34. Avlufting fra avløpssystem må isoleres og fores opp i takhatt. Avtrekk fra bad og WC må monteres BF 47:533. Dør til terrass må holdes forsvarlig stengt inntil rekkverk er forskriftsmessig montert BF 43:31. Utvendige gerekter på hjørne mot nord må anordnes **slik** at fuktighet ikke trenger inn i veggen. Varmt vann til hygiene skal ha temperatur som ikke gir skolding.
2. etg. var ikke innredet.

Dette arbeidet må være fullført innen: februar 1991

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Holmestrand	2.1.91	[redacted]

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	[redacted]	
[X] andre	Navn	
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Skatteetaten

Dato
14.02.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 1 Bnr 318 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hvitsteinbakken 29B, 3085 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 782 409
Som sekundærbolig:	kr 6 773 152

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hvitsteinbakken 29B

Nabolaget Hvitstein/Solhøy - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Holmestrand Internasjonale Montess... 106 elever, 6 klasser	26 min 2 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	9 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Holmestrand Supercharger	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand stasjon Linje RE11	14 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Hvitstein Linje 42, 45, 46, 47	0 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	0.2 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 0.8 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (... 67 barn	26 min 2 km

DAGLIGVARE

Meny Holmestrand	7 min
Rema 1000 Toppen	8 min

VARER/TJENESTER

Holmestrand Toppen	6 min
Apotek 1 Holmestrand	6 min
Holmestrand Vinmonopol	22 min

SPORT

Hvitstein Stadion	9 min
Høyanghallen	9 min
Sporty24 Holmestrand	19 min
HT-Club	22 min

«Kort vei til "alt". Gode turmuligheter. Kort vei til skole, idrettsanlegg o.l»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

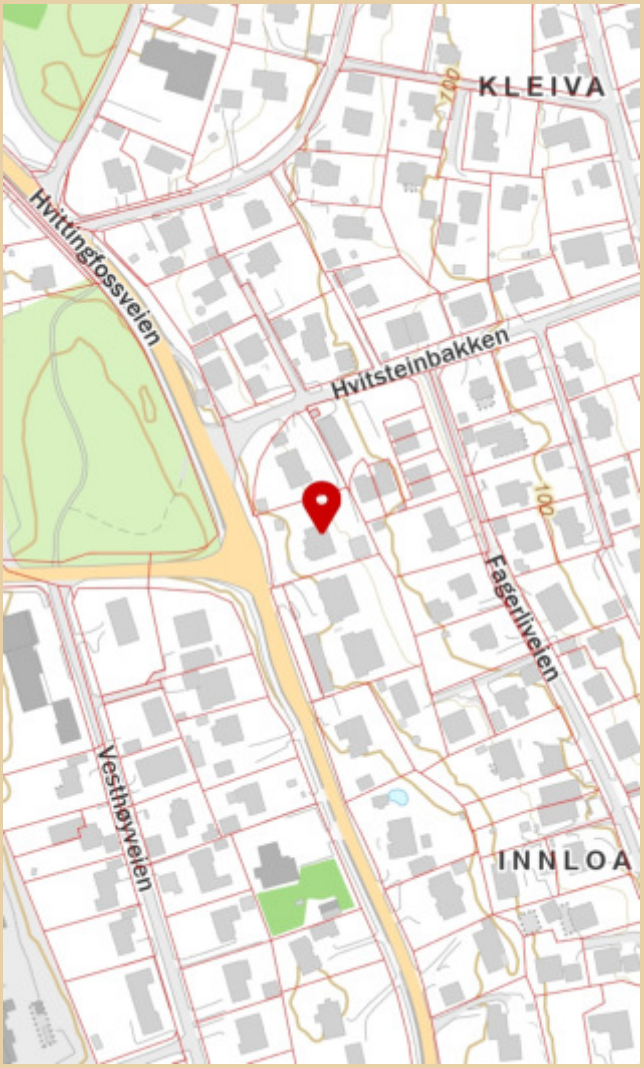
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Holmestrand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Hvitsteinbakken 29B

Nabolaget Hvitstein/Solhøy - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 106 elever, 6 klasser	26 min 2 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	9 min 0.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Holmestrand Supercharger	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand stasjon Linje RE11	14 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Hvitstein Linje 42, 45, 46, 47	0 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

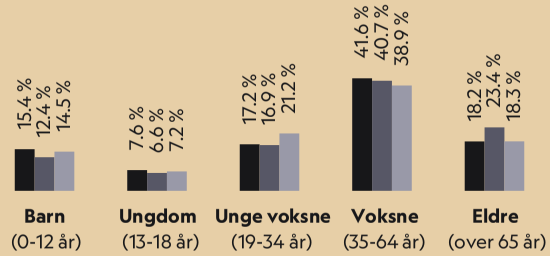
BARNEHAGER

Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	0.2 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 0.8 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (1... 67 barn	26 min 2 km

DAGLIGVARE

Meny Holmestrand	7 min
Rema 1000 Toppen	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hvitstein/Solhøy	1 219	544
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 66/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Hvitstein Stadion	9 min
Høyanghallen	9 min
Sporty24 Holmestrand	19 min
HT-Club	22 min

«Kort vei til "alt". Gode turmuligheter. Kort vei til skole, idrettsanlegg o.l»

— Sitat fra en lokalkjent

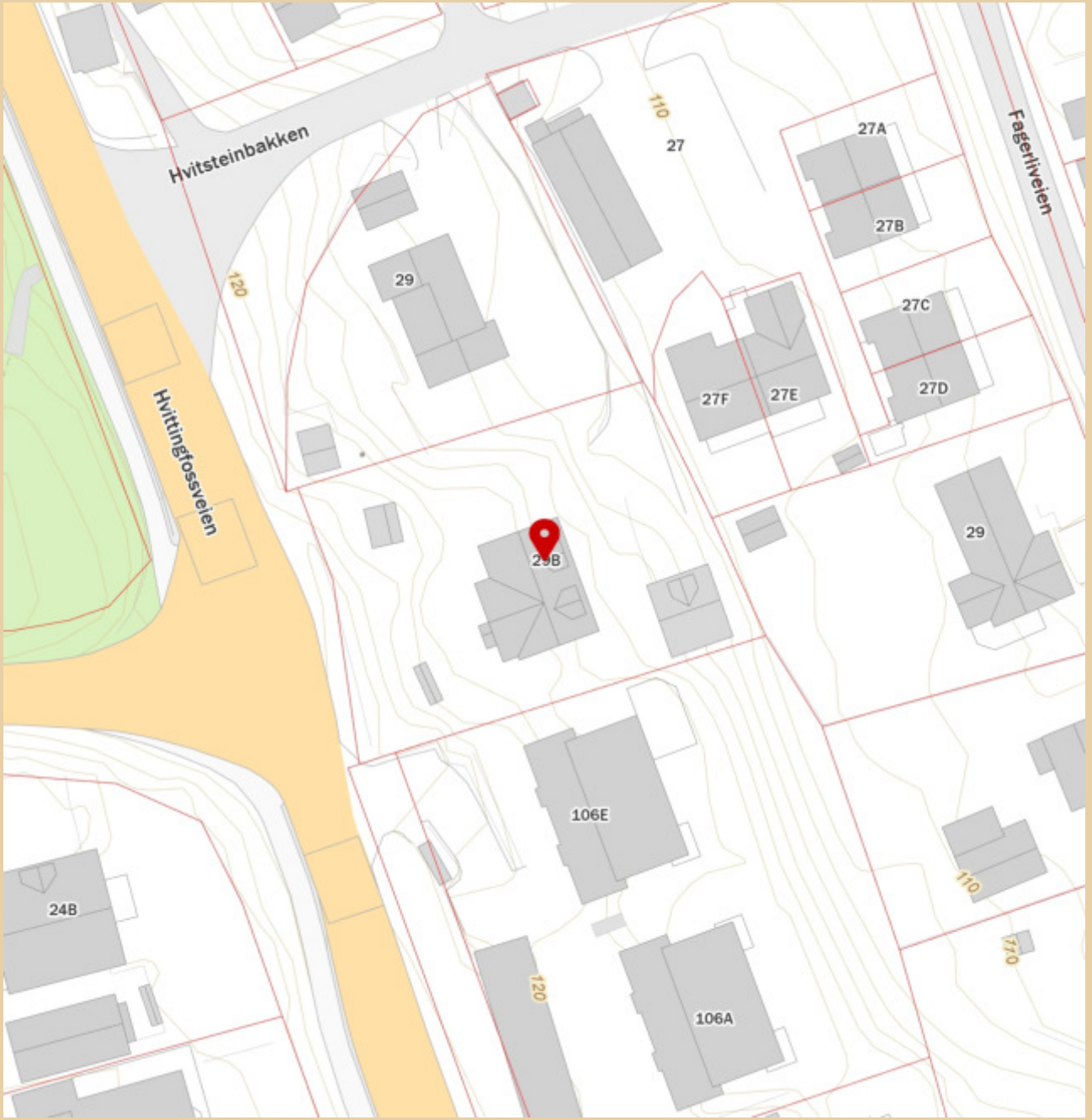
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Holmestrand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Hvitsteinbakken 29B

Nabolaget Hvitstein/Solhøy - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 403 elever, 23 klasser	13 min 1 km	
Holmestrand Internasjonale Montess... 106 elever, 6 klasser	26 min 2 km	
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km	
Holmestrand videregående skole 350 elever	9 min 0.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Holmestrand Supercharger	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand stasjon Linje RE11	14 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Hvitstein Linje 42, 45, 46, 47	0 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

BARNEHAGER

Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	0.2 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 0.8 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (. 67 barn	26 min 2 km

DAGLIGVARE

Meny Holmestrand	7 min
Rema 1000 Toppen	8 min

VARER/TJENESTER

Holmestrand Toppen	6 min
Apotek 1 Holmestrand	6 min
Holmestrand Vinmonopol	22 min

SPORT

Hvitstein Stadion	9 min
Høyanghallen	9 min
Sporty24 Holmestrand	19 min
HT-Club	22 min

«Kort vei til "alt". Gode turmuligheter. Kort vei til skole, idrettsanlegg o.l»

— Sitat fra en lokalkjent

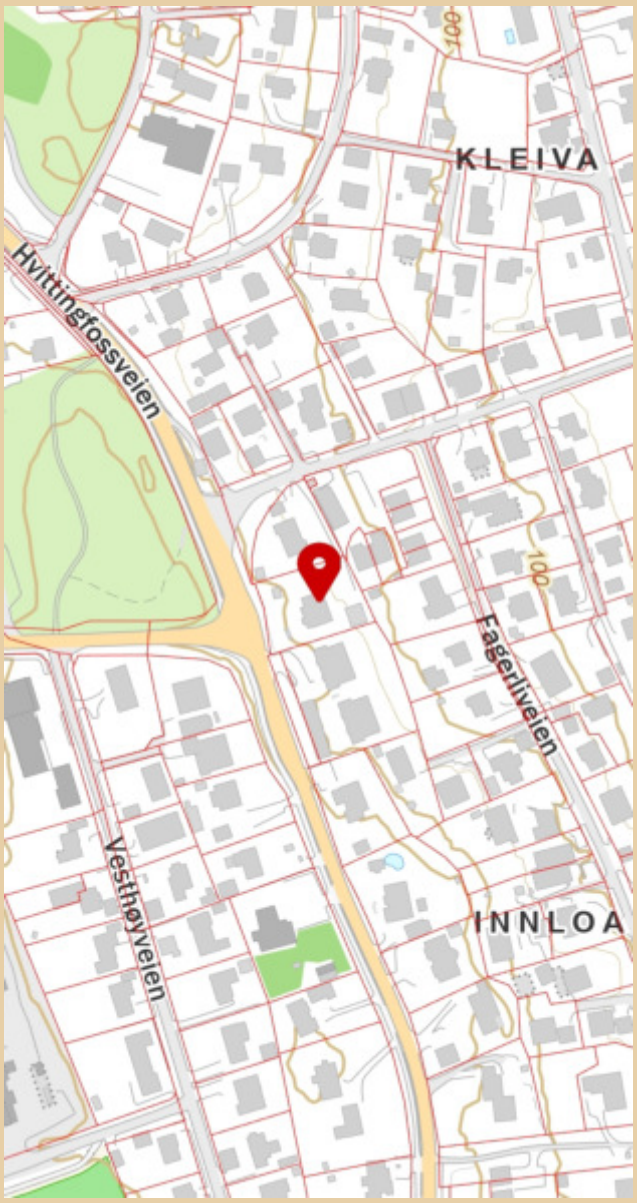
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren Holmestrand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

19.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

Kommunale avgifter

GBNr.:	1/318/0/0
Adresse:	Hvitsteinbakken 29B, 3085 Holmestrand
Vann:	Kr 7.409,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 10.085,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 5.950,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 624,00 inkl. mva pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 11.970,00 pr år

Gebyr for renovasjon inkluderer leie av plastbeholder, og tillegg for økt restavfallsvolum.
Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Ordre: **59988**

Eiendom: **3903-1/318**
Hvitsteinbakken 29B
3085 Holmestrand

K39030015 Legalpant

HOLMESTRAND_KOMMUNE, 31.01.2024 13:26:

Levert til kunde

Det er pr dd ingen restanser på denne eiendommen. Ajour pr 31012024.

Ordre: **59988**

Eiendom: **3903-1/318**
Hvitsteinbakken 29B
3085 Holmestrand

K07150019 Små avløpsanlegg

TILSYNET@LIER.KOMMUNE.NO, 01.02.2024 09:39:

Levert til kunde
Ferdig

Holmestrand kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	**1**	**318**	**0**	**0**	Grunneiendom	SATURN	Ja	1570,9	1577	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.02.1964	Nei	Nei	Nei			Nord: 6595021.88 Øst: 573682.12 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1/318	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1/318	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			1/318	0
Skyldeling	10.02.1964			Avgiver	1/1	-1577
				Mottaker	1/318	1577

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8110247	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	289	0	289

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hvitsteinbakken	29	B		Nord: 6595027 Øst: 573678 System: EPSG:25832		Kirkesokn 4-Botne Tettsted 2501-Holmestrand Grunnkrets 210-Hvitstein Stemmekrets 3-Botne/Gjøklep Postnummerområde 3085-HOLMESTRAND SKOLEKRETS 1-Ekeberg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 721

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
1570,9	Nord: 6595021,88014523 Øst: 573682,1199955 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:

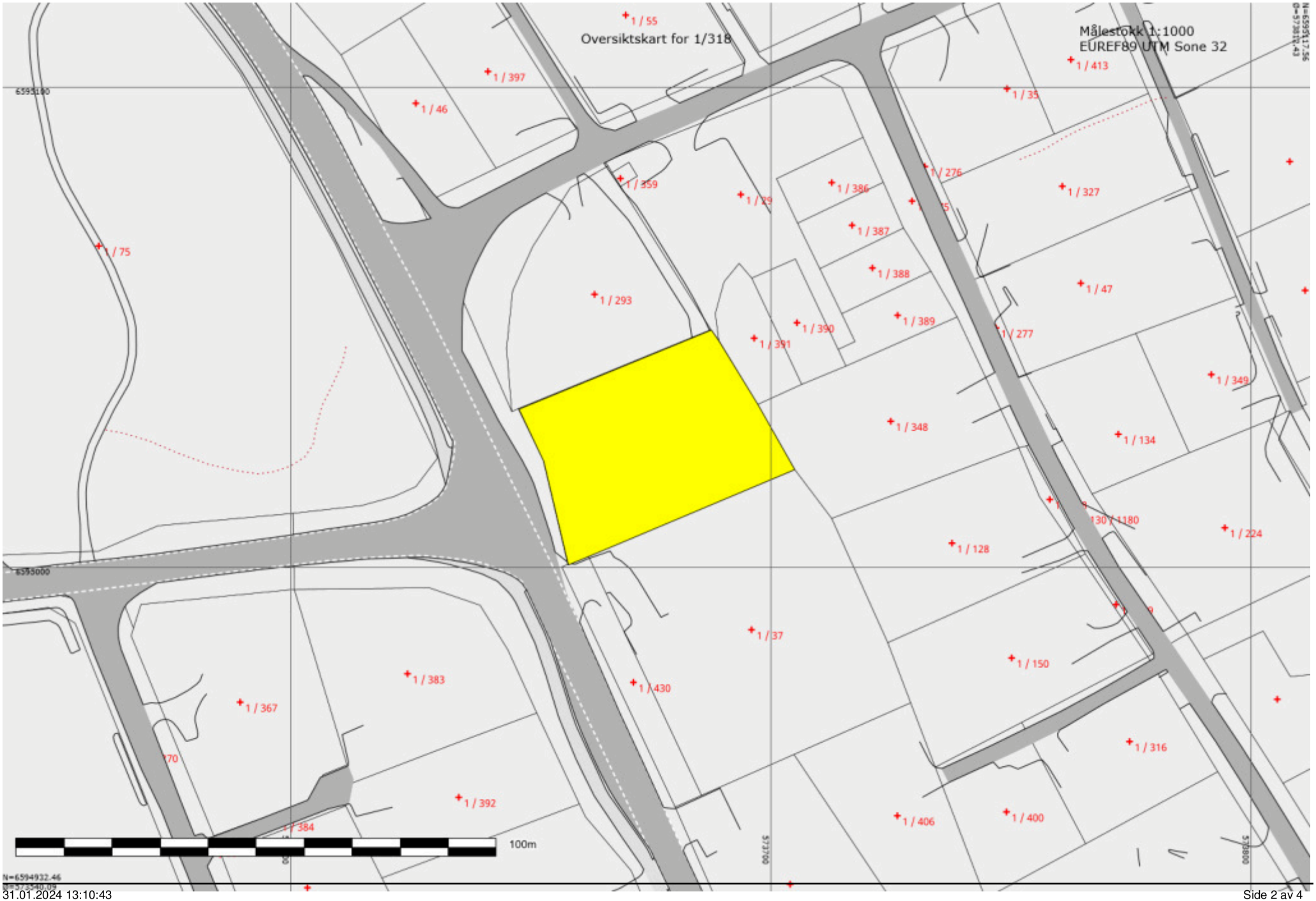
Holmestrand kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3903 - Holmestrand kommune	**1**	**318**	**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.


Oversiktskart for 1/318
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
1 / 55
1 / 397
1 / 46
1 / 359
1 / 29
1 / 386
1 / 387
1 / 388
1 / 389
1 / 390
1 / 391
1 / 293
1 / 75
1 / 276
1 / 327
1 / 47
1 / 277
1 / 349
1 / 348
1 / 134
1 / 128
1 / 224
1 / 37
1 / 150
1 / 430
1 / 383
1 / 367
1 / 392
1 / 384
1 / 406
1 / 400
1 / 316
1 / 35
1 / 413
100m


1/318 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1 / 387
1 / 388
1 / 389
1 / 390
1 / 391
1 / 293
1 / 348
1 / 318
1 / 128
1 / 37
1
2
3
4
5
6
7
8
43,39
15,54
11,94
15,54
22,27
46,59
6595000
573700
50m

Areal og koordinater

Areal: 1570,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6595021,88 Øst: 573682,12

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6595000,58	573657,83	Ikke spesifisert	Djupålen bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			22,27	Ikke hjelpelinje		13	
2	6595022,26	573652,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			11,94	Ikke hjelpelinje		13	
3	6595032,99	573647,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			43,39	Ikke hjelpelinje		13	
4	6595049,44	573687,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,82	Ikke hjelpelinje		13	
5	6595047,14	573689,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,54	Ikke hjelpelinje		13	
6	6595033,86	573697,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,54	Ikke hjelpelinje		13	
7	6595020,36	573705,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			46,59	Ikke hjelpelinje		13	
8	6595002,40	573662,05	Ikke spesifisert	Djupålen bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			4,60	Ikke hjelpelinje		13	

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvitsteinbakken 29B 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

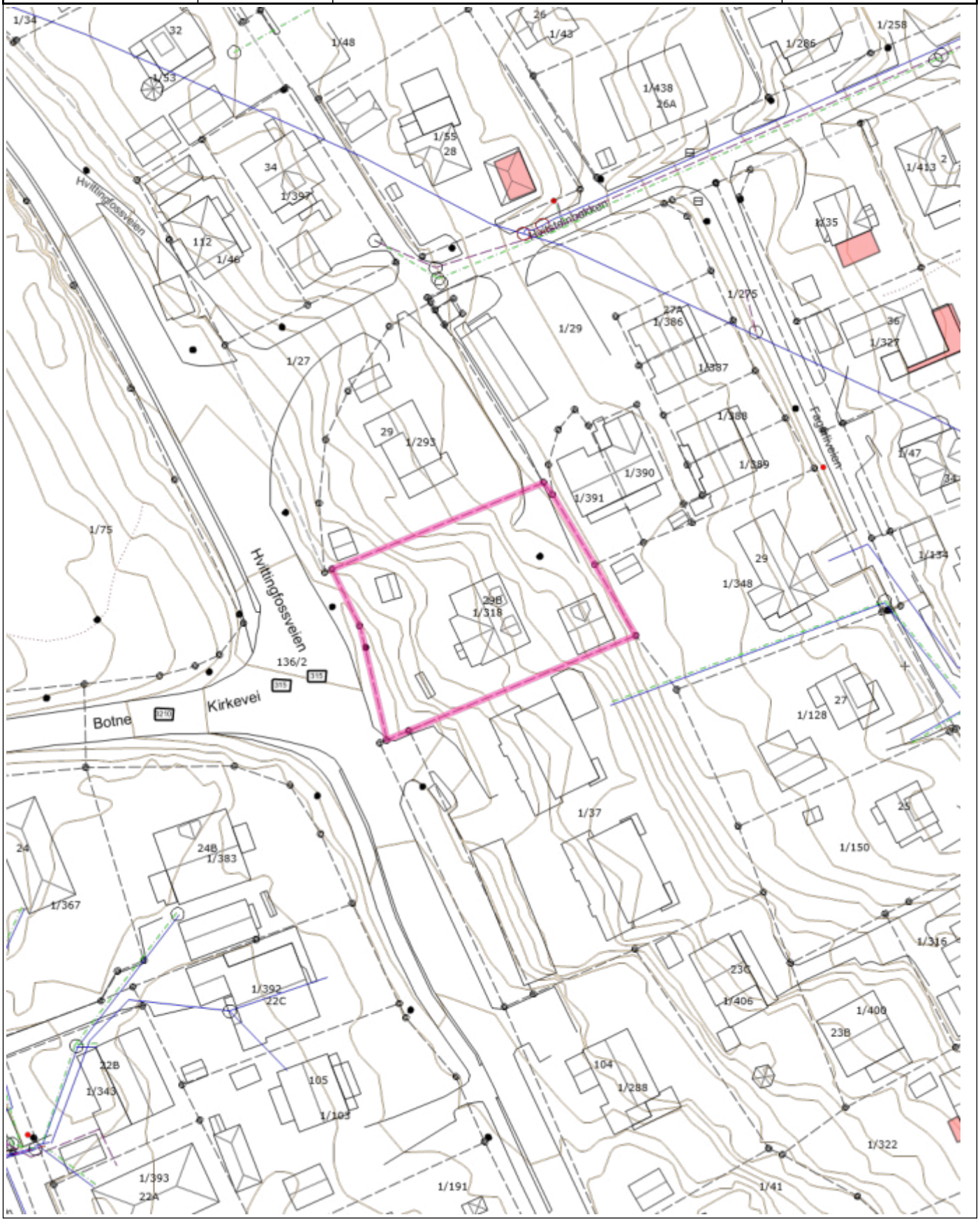
- Kumlokk
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Hekk
- Sti
- Svømmebasseng
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Annet
- Matrikkelnummer
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annet gjerde
- Stikkrenne
- Annet vegareal avgrensning
- Trapp
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Bebygd område
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- MurFrittstående
- Voll
- Vegdekkekant
- Skrå forstøtningsmur
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Skog

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvitsteinbakken 29B 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve		

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**1**	**318**	**0**	**0**	Hvitsteinbakken 29B, 3085 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (17.6.2015)	1570.9m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

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?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

A. Holmestrand kommune 2015 – 2020 - Bestemmelser og retningslinjer videreføres

Utfyllende bestemmelser § er juridisk bindende og rammet inn. Retningslinjer er punkter. Tekst vist i kursiv gjelder kun for området omfattet av kommunedelplan for Hillestad.

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:
- Del 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer
  (gjelder for hele planområdet uavhengig av arealbruksformål)
- Del 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene
  (gjelder nærmere angitte arealbruksformål)
- Del 3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssonene
  (gjelder for nærmere angitte soner)
- Del 4 Rettsvirkning

Informasjon om regional planbestemmelse

- **(gjelder også for tidligere Hof- og Sande kommuner)**

Lokalisering av handel
Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3000 kvm. eller utvidelse til over 3000 kvm. samlet bruksareal er bare tillatt i sentrumssoner og andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i den tid til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel, jfr. retningslinjene 1 – 8 i regional plan for handel og sentrumsutvikling vedtatt i fylkestinget 28.04.2009.

Med handelsvirksomhet forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Som handelsvirksomhet regnes også handel lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Forbud mot handelsetableringer langs E18

Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på 1 km på hver side av E18. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel, jfr. retningslinjene pkt. 1 – 8 i regional plan for handel og sentrumsutvikling vedtatt i fylkestinget 28.04.2009.

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

44. Unntak fra plankravet (jfr. Fellesbetemmelser for nye Holmestrand § 1)
Følgende retningslinje gjelder
Kommunedelplan Hillestad

Reidvintunet
Etter søknad med situasjonsplan, kan det tillates en naturlig utvikling og oppgradering av eksisterende formål for henholdsvis skole og museumsaktivitet /kultur.

Fortetting Island – Kronlia
I regulerte områder med formål "eksisterende boligområde", kan det åpnes for fortetting uten krav om reguleringsplan. Tomtedelingsplan må fremlegges. Fortetting må ikke være til hinder for fremtidig utvikling i området. På Hynås med avkjøring til fylkesvei, kreves tillatelse fra Statens vegvesen.

45. Utnyttelse framtidige boligområder
Følgende retningslinjer gjelder:

- Vestre Ramberg, Olav Duuns vei 15 bebygges med frittliggende kjedehus/småhus. Middels arealutnyttelse 2 – 4 boenhet/dekar, jfr. RPBA
- Tidligere Botne skiltfabrikk, Olav Duuns vei 17 bebygges med rekkehus/kjedehus. Middels arealutnyttelse 2 – 4 boenhet/dekar, jfr. RPBA
- Ekeberg gård/Gartneriet bebygges med lavblokk/kjedehus. Middels arealutnyttelse 2 – 4 boenhet/dekar, jfr. RPBA
- *Område Grelland (Kommunedelplan Hillestad) bebygges med frittliggende enebolig. Minimum 1,0 boenhet/daa. Feltet organiseres i adskilte boliggrupper. Grønnstruktur, herunder lekeområder vises i overordnet reguleringsplan sammen med annen infrastruktur, bl.a. vegløsning, før enkeltfelter kan behandles. Avkjørsel til feltet legges fra felles planlagt lokalvei til knutepunkt ved E18 på Grelland, som vist på plankartet.*
- Solbergjordet bebygges med konsentrert bebyggelse - lavblokk/rekkehus. Høy arealutnyttelse minst 4 boenhet/dekar, jfr. RPBA
- Utvidelse Søndre Kleivan bebygges med frittliggende kjedehus/lavblokk. Lav arealutnyttelse 1 – 2 boenheter/dekar, jfr. RPBA.
- Eikelundåsen bebygges slik at landskap-, natur- og friluftsverdier ivaretas i størst mulig grad. Før regulering kan igangsettes, skal det foreligge en analyse som ser disse verdiene i sammenheng med sikte på å stedfeste hvor det ikke bør legges bebyggelse. Analysen legges til grunn for arealutnyttelsen.

§ 53. Vestre Ramberg og tidligere skiltfabrikk
Ved regulering av område avsatt fremtidig byggeområde bolig ved Vestre Ramberg og tidligere skiltfabrikk ved Olav Duuns vei skal trafikksikkerhet knyttet til krysset Olav Duuns vei – Rambergveien utredes og tiltak vurderes innarbeidet i planen.

§ 54. Byggegrense Øvre Rove – Rove
For å opprettholde strøkets karakter i det området som omtales som "Nordre forstad" på gamle kart kan bebyggelsen etter nærmere vurdering tillates plassert i samme avstand til vei som eldre eksisterende bygninger i samme gate.

Byggeområder for næring

55. Barkost næringsområde, kommunedelplan Hillestad – utfyllende retningslinjer pkt. 1.2.5 videreføres. Avkjøring fra «Barkost» næringsareal forutsettes nord i området til FV 35
Bruksområde/virksomhet:

- *Småbedrifter og arealkrevende virksomhet*

- *Middels til høy bil- eller vegtransportskapende virksomhet*
- *Virksomhet med lav og middels arbeidsplass- og besøksintensitet*
- *Lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lagervirksomhet, engros- og transportfirma*

56. Barstad næringsområde
Følgende retningslinje gjelder:
Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

§ 57. Guran – Bekk
Ved regulering av området avsatt til fremtidig nærings ved Guran – Bekk skal planområdet også omfattet eksisterende tilgrensende næringsareal.

57 b: Følgende retningslinje gjelder for område Guran - Bekk:
Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

58. Industriområde på Vesthøy
Følgende retningslinje gjelder:
Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

§ 59. Bentsrud - område 1 (Markert med nummer i kartet)
Ved regulering skal forhold knyttet til trafikkavvikling, trafikksikkerhet og tilgjengelighet utredes og vurderes.

59b. Følgende retningslinje gjelder for Bentsrud øst:
Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud. Handel er ikke tillatt, jfr. regional plan for handel og sentrumsutvikling.

§ 60. Bentsrud sør - område 2 (Markert med nummer i kartet)
I medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 6 gjelder:
Ved regulering av område Bentsrud syd skal følgende etableres og ivaretas:
- 100 m byggegrense målt fra senter av sørgående felt
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- Støyskjerming mot E18

60 b. Følgende retningslinje gjelder for Bentsrud sør – område 2
Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re. Handel er ikke tillatt, jfr. regional plan for handel og sentrumsutvikling. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

61. Hvittingfossveien 1 og 1B - gbnr. 9/10,12
Følgende retningslinje gjelder:
Området er uregulert og kan benyttes til næringsvirksomhet i nåværende type og omfang. Vesentlig utvidet bruk eller bruksendring til annen type næringsvirksomhet kan ikke påregnes uten hjemmel i revidert kommuneplan.

Byggeområde for tjenesteyting

62. Barnehagetomt Botne
Følgende retningslinje gjelder:
Innenfor den østlige delen området kan plasseres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomst fra Gurannveien via vestlig del av området.

63. Barnehagetomt Knutseskogen
Følgende retningslinje gjelder:
Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Krav om g/s-vei/fortau langs Barlinveien/tunnelveien må påregnes.

64. Barnehagetomt Ekeberg
Følgende retningslinje gjelder:
Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

65. Nytt fengsel på Grelland
Følgende retningslinje gjelder:
Området kan benyttes til framtidig fengsel for «Kriminalomsorgen region sør», og skal tilbakeføres til LNF hvis dette ikke skulle bli noe av. Trasé for atkomst fra Hvittingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

66. BMB barnehage og forsamlingslokale
Følgende retningslinje gjelder:
Området er uregulert og kan benyttes til nåværende bruk. Vesentlig utvidet bruk eller bruksendring til andre formål enn bolig kan ikke påregnes uten hjemmel i revidert kommuneplanen.

§ 67. Offentlige områder
Følgende områder avsatt til tjenesteyting skal være i offentlig eie og benyttes til offentlige formål: område ved Rove med eksisterende sykehjem, skoleanleggene ved Gjøklep, Ekeberg,
Botne og Kleiverud, barnehagetomtene Knutseskogen, Botne og Ekeberg samt planlagt fengselstomt på Grelland.

Byggeområder for kombinert bebyggelse

68. Melkefabrikken, Felleskjøpets anlegg og Blekvollen
Følgende retningslinje gjelder for gamle melkefabrikken gbnr 4/186, Felleskjøpets anlegg gbnr 4/52 og Blekvollen gbnr. 4/9, 185:
Området benyttes til kombinert bebyggelse næring/bolig. Det forutsettes høy utnyttelse (blokkbebyggelse) for den del av området som bebygges med boliger. All utbygging må ta hensyn til Hagemannsparken bl.a. gjennom landskapsmessig tilpasning. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.

69. Grefsrud
Følgende retningslinje gjelder:
Området benyttes til kombinert bebyggelse offentlig eller privat tjenesteyting/bolig. Det forutsettes en arealutnyttelse for boliger innenfor RPBAs retningslinje middels/høy

70. Hillestad skole
Følgende retningslinje gjelder:
Området kan benyttes til kombinert bebyggelse - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting/allmennyttig formål. Det forutsettes vurdert om deler av skoleplassen etableres som kvartalslekeplass min. 1500 m ^{2} for nærmiljøet og at dette ivaretas i reguleringen.

Byggeområder for sentrumsformål

71. Senterinndeling
Følgende retningslinje gjelder, jfr punkt 7.2 i Regional plan for handel og sentrumsutvikling.
- Holmestrand bysentrum utgjør kommunens sentrumssone.
- Holmestrandtoppen og Kleivbrottet er lokalsentre og kan fortettes med bymessig boliger (leilighetsbygg). Områdets samlede areal for service/handel/kontor tillates ikke utvidet. Planlagt utvidelse behandles gjennom én reguleringsplan.
- Gullhaug er nærsenter, som skal betjene tettstedsområdet Gullhaug.

72. Kleivbrottet
Følgende retningslinje gjelder:
Området er framtidig lokalsenter for Holmestrandsplatået – syd og kan utvikles som forutsatt i retningslinje pkt. 46 andre kulepunkt første setning. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvittingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes.

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan og skal utredes iht. regional plan for handel og sentrumsutvikling innenfor rammen av nåværende bruksareal på 8100 kvm. BRA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbls § 20-1 om endret/utvidet bruk.

Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes.

Byggeområde for forretninger

§73. Annet område for handel: Bentsrud – område 3
Deler av Vestfold næringspark defineres som annet område for handel jfr. Regional plan for handel og kjøpesenterutvikling. Det gjelder Gbnr. 8/49 og 11/22,23,24,25 og 26 i tillegg til eiendommene som allerede er regulert til forretning.

- Ved omregulering fra industri/lager til forretning skal handelen begrenses til plasskrevende vareslag med tillegg for møbler og elektro.
- Arealbegrensning: minimumsstørrelse 1000 m2 pr. forretning
- Maksimalt tillatt forretningsareal er BRA = 24 000 m2, som fastsettes endelig i igangsatt reguleringsplanarbeid for dette området på Bentsrud (PlanID 2012017)
- Enighet mellom handelsstanden i sentrum og tiltakshaverne som kommer til uttrykk i notat av 04.02.14 skal tinglyses på den enkelte eiendom som en privatrettslig heftelse.
- Eksponering mot E18 utover navneskilt tillates ikke. Skilt og fasadeutforming er søknadspliktig tiltak og oversendes Statens Vegvesen for uttalelse.

- Det henvises til reguleringsbestemmelsen for Vestfold næringspark II (PlanID 3054-2) der det sies at 15% av næringsarealet skal være opparbeidet som grøntområde. Det forutsettes at dette grøntområdet plasseres mot E18, og dermed utgjør en vegetasjon/buffersone mot veien.
- Trafikkanalyse for Vestfold næringspark datert 04.12.15 skal legges til grunn ved videre regulering/utvikling av Bentsrud.

Byggeområde for fritids- og turistformål

§ 74. Rallyskole Kvan gård
I medhold av PBL § 11-9 nr. 5 gjelder flg. funksjonskrav, iht. DRI-sak 059/12:

- Kjøringen ved banen skal foregå innenfor følgende rammer:
  - Mandag – fredag: kl 10:00 – 18:00
  - Lørdag: kl: 12:00– 16:00 (fylkesmannens klageavgjørelse)
  - Det tillates ikke kjøring på søn- og helligdager
  - Det tillates inntil 2 timer og 30 minutter kjøring på en uke.

- Søker skal føre logg som viser all aktivitet ved banen.
- Støy utenfor bolig i Holtungveien 77 skal ligge innenfor maksimalstøykravene for gul sone for motorsportsmaner slik dette fremgår av retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Kommunen og nabo i Holtungveien 77 skal gis anledning til å være til stede når det gjennomføres støymåling.
- I tørre perioder skal de deler av banen som ligger nærmest nabo i Holtungveien 77 vannes i et slikt omfang at det er egent til å reduserer faren for støvspredning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommunedelplan Hillestad
§ 75. Trafikknutepunkt Grelland
Innenfor område avsatt til trafikkformål på Grelland lokaliseres nødvendige anlegg for trafikknutepunkt. Herunder gangbro over E18.

Kommunedelplan Hillestad
§ 76. Gang- og sykkelvei mellom Islandkrysset og Hvittingfossveien/Odderudveien
Forslag til reguleringsplan for Grellandfeltet i Hillestad kan ikke tas opp til 1. gangs politisk behandling før behovet for ny gang- og sykkelvei mellom Islandskrysset og krysset Hvittingfossveien/Odderudveien er vurdert. Kommunen kan kreve at reguleringsarbeidet for Grellendfeltet også omfattet ny gang- og sykkelvei på hele eller deler av nevnte strekning.

§ 77. Turvei på nedlagt jernbanespor mot Sande
Plankartet viser gang- og sykkelveg/turveg fra sentrum til kommunegrensen mot Sande, som skal anlegges i eksisterende jernbanetrasé når sporet nedlegges. Innenfor dette området tillates nødvendig utfylling, asfaltering, anbringing av rekkverk og andre mindre tiltak med sikte på å opparbeide gang og sykkelveg uten krav om reguleringsplan. Tiltaket er søknadspliktig.

§ 78. Kommunedelplan Hillestad - Spredt boligbebyggelse
Spredt utbygging av boliger er tillatt innenfor avmerkede soner vist på plankartet, totalt inntil 40 boliger i planperioden (12år). Innenfor sonene Hillestad nord[1] og Hillestad sør[2] tillates det planlagt inntil 10 boliger i hver fireårsperiode regnet fra vedtak av kommuneplanen. Nye boliger lokaliseres til områder der det allerede er bebyggelse, men må ikke forstyrre opplevelse og drift av nærliggende gårdstun og jordbrukslandskap. Dersom det etableres flere nye boliger i samme område skal de organiseres i klynge. Innenfor avmerket sone A, D, E, F kan det tillates etablert inntil 5 boliger i samme klynge, supplering av eksisterende husklynge[3] med inntil 3 nye boliger, og frittliggende enkelthus.

Innenfor avmerket sone B og C tillates henholdsvis 2 og 3 nye boliger (enkeltstående hus) i planperioden. Det stilles strenge krav til landskapstilpassing.

Ny spredt utbygging og fradeling til formålet krever reguleringsplan. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.

En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelse pr. bolig fra 1 inntil 2,5 daa.

For spredt utbygging gjelder:
Området skal være egnet til boligformål (soleksponering, terrengforhold, støy m.v).
Området skal lokaliseres i tilknytting til trafikksikker avkjørsel og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 50 meter

Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.

Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum, form og farge.

Bygningene skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap. Særlig innen sone B og C må bebyggelsen ikke plasseres i eller eksponeres mot det åpne jordbrukslandskapet (dyrket mark/innmarksbeite). Dokumentasjon kan kreves.

Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100m-sonen langs vann eller 50m-sonen for andre vassdrag.

Innenfor soner med mulighet for spredt utbygging, kan det på dette grunnlag gis anledning til fradeling av inntil 5 nye boliger fra samme gårds- og bruksnummer i planperioden. Boligene skal primært planlegges under ett.

[1] Hillestad nord = avmerket sone for spredt utbygging i området Hillestad – Eplerød.
[2] Hillestad sør = avmerket sone for spredt utbygging i området sør for Kronlia.
[3] Husklynge = Gruppe med 3 eller flere bolighus, utenom stedbunden næring.

79. Kommunedelplan Hillestad - Omdisponering av driftsbygninger i gårdstun[4]
Følgende retningslinje gjelder:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet[5], eller for boenheter for utleie(gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse

representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for omgivelsene og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1 – 3 i kriterielisten under, krf. utbygging pkt 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av PBL § 12. Bygninger kan ikke fradeles uten godkjent reguleringsplan.

Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

- *Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging,- utearelet,- tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).*
- *Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:*
    - o *Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter*
    - o *Kommuneplanens utbyggingsstrategi*
    - o *Trafikksikker adkomst, kfr. "Rammeplan for avkjørsler" pkt. 1.3*
    - o *Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier.*
- *Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.*

---

4 Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter

5 For def. av landbruksbegrepet henvises det til veilederen "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" fra MD og LMD, 2005

DEL 4 Rettsvirkning

80. Kommunedelplan for bysentrum

Kommunedelplan for bysentrum er gjeldende plan for de arealene som ligger innenfor grensen som er angitt på plankartet for kommuneplanen. For disse arealene angir kommuneplanens arealdel hovedtrekkene i arealbruken.

81. Eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder der hovedtrekkene i arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanens inndeling i detaljerte reguleringsformål gjelder i så fall. Kommunen har liste over godkjente reguleringsplaner.

Holmestrand kommune

B. HOLMESTRAND KOMMUNE (Bestemmelser og retningslinjer fra tidligere Hof kommune) videreføres

Utfyllende bestemmelser er paragrafer og rammet inn. Retningslinjer er punkter.

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

- Del 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer.
  (gjelder for hele planområde uavhengig av arealbruksformål)
- Del 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene
  (gjelder nærmere angitte arealbruksformål)
- Del 3 Bestemmelser og retningslinjer for hensynssonene
  (gjelder for nærmere angitte soner)
- Del 4 Rettsvirkning

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

Byggeområde for bolig

82. Utnyttelse framtidige boligområder
Følgende retningslinje gjelder (utnyttingsgrad iht. begreper i RPBA):

- Veset: Lav til middels utnyttingsgrad, 1-4 boenheter pr. daa.
- Voldshagen: Middels utnyttingsgrad, 2-4 boenheter pr. daa.
- Kolstadjordet: Høy utnyttingsgrad, minst 4 boenheter pr.daa. Mindre tiltak i krysset fv35 x Kopstadlinna, herunder endring av fartsgrensen på fv 35, skal vurderes tidlig i planprosessen.

§ 83. Rekkefølgekrav Voldshagen
Voldshagen kan ikke bygges ut før det er anlagt erstatningsbane i form av kunstgressbane på kommunal grunn ved Hof skole.

Byggeområder for sentrumsformål

§ 84. Senterinndeling i henhold til Regional plan for handel og sentrumsutvikling eller tilsvarende plan

Hof sentrum har status som områdesenter. Sentrumssonen tilsvarer område avsatt til sentrumsformål i plankartet.

Sundbyfoss har status som lokalsenter.
Eidsfoss har status som nærsenter.

Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 85. Forbud mot bygging i LNF-områder
I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 86. Områder for spredt boligbebyggelse
I områder avsatt til spredt boligbygging i LNF-områder skal søknadspliktig anlegg/utbedring av adkomstvei eller fradeling til slikt formål ikke tillates før anlegget med tilhørende tomteinndeling inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også fradeling av tomterekke eller klynge når det dreier seg om flere enn to eneboligtomter tilknyttet eksisterende adkomstvei.

For spredt utbygging gjelder:

1. En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelser pr. bolig fra 1 til 2,5 daa.
2. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg
3. Arealet skal være egnet til boligformål (VA-løsning, støy, risiko og sårbarhet, soleksponering, lokalklima, terrengforhold). Området skal lokaliseres i tilknytning til trafikksikker avkjørsel, og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Avkjøring skal ikke skje fra fylkesvei, men hhv.30/50 meter fra fylkesvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 30/50 meter.
4. Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
5. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum og form.
6. Bygninger og adkomstvei skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap.
7. Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100 metersonen langs vann og elver.
8. Det tillates ikke å bygge på dyrket mark. Utenfor tomteområdet skal det være en buffersone på minst 10 meter mot dyrket mark og 10 meter mot skog i sør og vest.
9. Driftsveier i landbruket må ligge utenom tomtearealet. Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter. Lokale terrengforhold, framherskende vindretning og lignende skal inngå i vurderingen.
10. Utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse må være renset i henhold til forurensningsloven.
11. Sperring av turveier tillates ikke. Viktige lekeområder for barn tillates ikke nedbygd. Temakart for barnetråkk legges til grunn ved behandling.

    Omfang: Omfanget av spredt utbygging fram til neste kommuneplanrevisjon i 2019 skal begrenses til maks 8 boliger.

Sikringssone

§ 87. H190 Sikringssone nedbørsfelt Eikeren
Drikkevannskilde Eikeren
1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av

drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2001-12-04 nr 1372. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.

2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i godkjente drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra 2.5.2. i RPBA.)

Kulturmiljø

87 b. Eidsfoss generelt

Eidsfoss er et vel bevart industri- og jernverkssamfunn, hvor bebyggelsen og samspillet mellom bebyggelse og landskap gjenspeiler et hierarkisk samfunn. Kulturmiljøet er tydelig funksjonsdelt i hovedgården, verket, boligbebyggelse og bygninger for sosial velferd. Det er viktig å bevare både enkeltelementer og sammenheng mellom hovedgården, verket, boligbebyggelsen og sosiale bygninger, slik dette utviklet seg fra 1600-tallet til ca. 1950.

88 c. Retningslinjer for Eidsfoss

Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak bør vurderes strengt.

Bygninger oppført før 1950 skal bevares. Øvrige strukturer/historiske spor som veiløp, allèer, elve/bekkedrag, steingjerder, murer, og rester fra industrien med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt. Tilbakeføring/reetablering av industrilandskapet ved rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer landskapets lesbarhet er ønskelig/svært positivt.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Ny bebyggelse må ikke bryte med stedets karakter og særpreg når det gjelder den klare funksjonsdelingen og strukturene rundt dette. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming. For området rundt Vassbonn, nord i kulturmiljøet, er det landskapshensyn som er vesentlig og ikke enkeltbygg. Vernet skal ikke være til hinder for utvikling av stedet. Blant annet kan bygninger tas i bruk til nye formål.

88 d. Vassås generelt

Vassås er et ødegårdsanlegg med over 2000 års landbrukshistorie. Miljøet består av flere faser med gårdsbebyggelse, herunder husmannsplasser fra nyere tid. Hustufter, gravminner, kullmiler og steingjerder er blant de synlige kulturminnene. Veiløpet gjennom området er ualminnelig gammelt. Kulturmiljøet representerer viktig landbrukshistorie og forteller om vanlig folks liv, virke og slit. De automatisk fredete kulturminnene har en sikringssone på 5 m hvor det ikke må benyttes tungt maskineri og heller ikke plantes nye trær.

88 e. Retningslinjer for Vassås

- Rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer åpenhet og landskapets lesbarhet er ønskelig/svært positivt.
- Ved hogst og utkjøring av tømmer skal arkeolog hos fylkeskommunen være konsultert

og invitert til befaring på barmark i god tid før hogsten skal gjennomføres. Automatisk fredede kulturminner skal merkes, inkl sikkerhetssone. Fylkeskommunen skal avmerke traseer for kjøring i kulturminneområdet. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig også møte opp ved oppstart av skogsdrift.

- Kvist fra hogst fjernes fra kulturminnet, og for automatisk fredet kulturminne skal det ikke forekomme kvist innenfor sikkerhetssonen på 5 m.
- Ønske om opprusting/større vedlikeholdsarbeider på eksisterende vei kan bare skje etter tillatelse gitt av landbrukskontoret. I forkant av vedtak etter landbruksveiforskriften skal landbrukskontoret sende høringsinvitasjon til fylkeskommunen.
- Ved ekstra kostnader som skyldes hensyn til kulturminner, kan grunneier søke tilskudd fra landbrukskontoret og evt. fylkeskommunen.

88 f. Retningslinjer for Hof kirkested og prestegård
Hof middelalderske kirkested, samt to av bygningene på prestegården er fredet etter kulturminneloven. Hensynsonen skal ivareta de fredete kulturminnenes virkning i landskapet. Det er viktig å bevare gamle veiløp, hustufter, rester av steingjerder m.m. og reetablering av beiter, steingjerder, alléer ol er positivt. For øvrig vises det til den generelle bestemmelsen om kulturminner.

Soner båndlagt etter annet lovverk

§ 89. H720 Naturmangfoldloven
Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter Lov om forvaltning av naturens mangfold, jf Plan-og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

§ 90. H730 Kulturminneloven
Tiltak i hensynssonen H730: Kulturminner fredet etter Kulturminneloven
Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Verneverdige bygninger tillates ikke revet. I verneverdige bygningsmiljø kan tilbygg og nybygg tillates såfremt de tilpasses det gamle miljøet og ikke forringer verneverdiene.

De middelalderske kirkestedene Hof og Vassås er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Eidsfoss hovedgård og Hof prestegård er fredete kulturminner. Inngrep eller tiltak som kan virke inn på det fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

DEL 4 Rettsvirkning

91. Eldre reguleringsplaner
Følgende retningslinje gjelder:
Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder der hovedtrekkene i arealbruken er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanens inndeling i detaljerte reguleringsformål gjelder i så fall. Kommunen har liste over godkjente reguleringsplaner.

Holmestrand kommune

C. HOLMESTRAND KOMMUNE (Bestemmelser og retningslinjer fra tidligere Sande kommune) videreføres

Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for alle nye tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) når dette ikke er regulert i annet plan-verk.

Retningslinjer

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir sterke føringer i form av saksbehandlingspraksis, dokumentasjonskrav, krav til faglige vurderinger, vilkår for dispensasjoner med mer. Ved avvik kreves særskilt begrunnelse og eventuelle faglige utredninger. Det er i retningslinjene henvist til gjeldende regler, retningslinjer og veiledere etc. Sande kommune forholder seg til det til enhver tid gjeldende regelverk etc.

A. Generelle bestemmelser

§ 92. Rettsvirkning

Kommuneplanens bestemmelser går i tilfelle av motstrid foran eksisterende reguleringsplaner. De reguleringsplaner som vises på eget plankart skal imidlertid gå foran kommuneplanens bestemmelser. Kommuneplanen har supplerende rettsvirkning for de forhold som ikke er særskilt regulert i eksisterende reguleringsplaner.

§ 93. Byggegrenser - Mot sjø

Innenfor byggeområder i 100-metersbeltet mot sjø (Sandebukta) er det fastlagt en særskilt byggegrense i eget plankart til kommuneplanen. Byggegrensen skal sørge for at godkjent bruk kan videreføres på en skånsom måte som ivaretar natur- og friluftsver-diene i kystsonen og sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel forbi byggeområdene langs kysten. Etablering av nødvendig infrastruktur kan tillates ovenfor byggegrensen.

93.1 Retningslinje

Byggegrensen mot sjø er som prinsipp trukket nedenfor bebyggelsen som ligger nærmest sjøen. Der det er registrert spesielle interesser etter PBL § 1-8 eller bebyggelsen ligger nærmere sjø enn 15 meter er byggegrensen trukket bakover fra sjø. Dette gjelder alle byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Det finnes et unntak fra 15-metersregelen i boligklyngen som ligger lengst sør langs Fv313 mot Holmestrand, hvor byggegrensen er trukket nærmere sjø. Byggegrensen er trukket 5 meter fra ytterkant veggliv mot sjø for hovedbygning som ligger plassert fra og med 20 meters avstand til sjøen Der bebyggelsen ligger nøyaktig15 meter fra sjøen er byggegrensen lagt i vegglivet. Bebyggelse som krysses av byggegrensen anses å ligge utenfor. Gjennom campingplassene er byggegrensen som et generelt prinsipp lagt 15 meter fra sjø. Det er ikke fastsatt byggegrense for frittliggende boenheter i spredtbygde LNF-områder. Her gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet. Kystlinjen eller grensen mellom sjø og land er i denne sammenheng definert som kartografisk kotehøyde 0.

B. Byggeområdene (bebyggelse, anlegg og grønnstruktur)

§ 94.1 Løkkatoppen (B1)
Det fremtidige boligområdet skal utnyttes med mellom to og fire boliger per dekar.

§ 94.2 Skafjellåsen (B2)
Det fremtidige boligområdet skal utnyttes med mellom to og fire boliger per dekar.

§ 94.3 Berg (B3)
Det fremtidige boligområdet skal utnyttes med mellom en og tre boliger per dekar.

§ 94.4 Holsrud (B4)
Det fremtidige boligområdet skal utnyttes med mellom en og tre boliger per dekar.

Retningslinjer til § 94 1-4:
For tiltak som i vesentlig grad berører utearealer stilles krav om utomhusplan. Det vises til teknisk forskrifts utfyllende krav til uteareal og plassering av byggverk i kapittel 8 i andre del. Utomhusplanen skal dokumentere krav etter gjeldende forskrift og plan. Utomhusplanen skal som hovedregel leveres i målestokk 1:200. Arealene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

For å sikre en funksjonell og tilgjengelig biloppstillingsplass skal det settes av 18m2 per plass. Dette arealet legges til grunn for beregning av grad av utnytting.

Ved endring av overflatematerialet kan kommunen stille krav om redegjørelse for overvannshåndtering.

§ 95. Flatåsen (F1)
Området kan ikke bygges ut før det er opparbeidet tilfredsstillende forhold for gående og syklende mellom hytteområdet og aktuell badeplass.

Retningslinjer:
Ved vurdering av tilpasning og utforming settes følgende rammer:
- Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser mest mulig. Silhuettvirkning og vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger. Fjernvirkning fra sjøen skal hensyntas.
- Ved fradeling til fortetting skal arrondering og tomtestørrelse tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.
- Gesims- og mønehøyde skal beregnes i henhold til § 6-2 om høyde på s. 44 i veileder H-2300 om grad av utnytting.
- Opparbeidet uteplass, veranda, terrasse, gangareal, trapp og bod tilknyttet bebyggelsen bør ikke overstige et sam-let areal på 30 m2. Badestamp, utedusj og levegg tillates som en del av terrassen innfor rammen på 30 m2.
- Tiltak som vesentlig øker eiendommens privatiserte areal som for eksempel tunløsninger, frittstående tiltak eller innhegning tillates ikke.
- All motorferdsel utenfor godkjent bilvei krever tillatelse fra kommunen, også i forbindelse med oppføring av tiltak.

§ 96. Fritids- og turistformål (Holm brygge, Holmsåsen og Holmsryggen Camping)
På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

I 100-metersbeltet ovenfor byggegrensen mot sjø kan det plasseres eller oppføres bruks-enheter som campingvogner, hytter etc. med en maksimal grunnflate på 45m2 og maksi-mal høyde 3,4 meter. Andre mindre tiltak i tråd med formålet kan også tillates. Service-anlegg skal etableres lengst vekk fra strandlinjen og om mulig utenfor 100-metersbeltet. Etablering av nødvendig infrastruktur kan tillates ovenfor byggegrensen.

C. Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 97. Spredt fritidsbebyggelse - Killingholmen

Killingholmen er avsatt som LNF-område med bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse fordi man i hovedsak ønsker å bevare eksisterende bebyggelsesmønster slik det er. Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjø og skal oppleves som mer spredtbygd og bedre tilpasset terreng og natur i forhold til den øvrige bebyggelsen.

Ovenfor byggegrensen mot sjø kan nødvendig infrastruktur og andre mindre tiltak tillates uten krav om reguleringsplan.

Fritak fra plankravet forutsetter at tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål, at øvrige bestemmelser er overholdt og at det ikke kan medføre vesentlige negative konsekvenser for samfunn og miljø. Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen. Tiltak som medfører økt BYA på eiendommen tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbygg på inntil 6 m2 til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter. Det tillates ikke vesentlige eller sjenerende terrenginngrep eller fjernvirkninger.

Retningslinjer
Ved vurdering av tilpasning og utforming settes følgende rammer:
- Mindre tiltak kan blant annet være påbygg, tilbygg, fasadeendring, terrasse, riving, bruksendring i tråd med kommuneplanens formål, mindre nærmiljøanlegg, mindre endringer med mer. Begrepet mindre tiltak er benyttet i teknisk forskrift (TEK10) § 6-4.
- Som vesentlige negative konsekvenser kan relevante merknader, fagutredninger og lignende anføres.
- Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser mest mulig. Silhuettvirkning og vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger. Fjernvirkning fra sjøen skal hensyntas.
- Gesims- og mønehøyde skal beregnes i henhold til § 105 om høyde på s. 44 i veileder H-2300 om grad av utnytting.
- Tiltak som øker eiendommens privatiserte areal som for eksempel tunløsninger, frittstående tiltak eller innhegning tillates ikke.
- All motorferdsel utenfor godkjent bilvei krever tillatelse fra kommunen, også i forbindelse med oppføring av tiltak

D. Spesielle henynssoner

§ 98 Sikrings-, støy- og faresoner

§ 98.1 Nedslagsfelt drikkevann
98.1.1 Røysjø (H110_1)
98.1.2 Blindevann (H110_2)
98.1.3 Langevann (H110_3)

§ 98.2 Støysoner

§ 98.3 Ras- og skredfare
Innenfor hensynssonene for ras- og skredfare stilles det krav om geotekniske utredninger som dokumenterer tilstrekkelig områdesikkerhet og sikkerhet for ethvert tiltak i seg selv før tillatelse kan gis.

98.3.1 Jonsrud (Risikoklasse 4) (310_10)
98.3.2 Grimsrud (Risikoklasse 3) (310_9)
98.3.3 Lærum (Risikoklasse 2) (310_7)
98.3.4 Galleberg/Rud (Risikoklasse 3) (310_6)
98.3.5 Gran (Risikoklasse 2) (310_4)
98.3.6 Bolstad (Risikoklasse 2) (310_1)
98.3.7 Gunnestad (Risikoklasse 4) (310_2)
98.3.8 Bø (Risikoklasse 1) (310_3)
98.3.9 Heimdal (Risikoklasse 3) (310_5)
98.3.10 Lerum nord (Risikoklasse 3) (310_8)

§ 98.4 Brann- og eksplosjonsfare
98.4.1 Hanekleiva (H350_1)
Utvidelse eller nye tiltak på området tillates ikke.

§ 98.5 Skytebane
98.5.1 Skarsløkka skytebane (360_1)
Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak som kan komme i konflikt med virksomheten med hensyn til støy, fare og sikkerhet. Eventuelle tiltak må utredes med hensyn til støy, fare og sikkerhet.

§ 98.6 Forurenset grunn
Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid i nærhet til disse lokalitetene før forurensningen er utredet og det eventuelt foreligger en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.
98.6.1 Grytebakke (H390_1)
98.6.2 Ås-fyllingen (H390_2)
98.6.3 Brunæs (H390_3)
98.6.4 Bjørnstadfeltet (H390_4)
98.6.5 Sande tresliperi (H390_5)
98.6.6 Bjørkøymoloen (H390_6)

Retningslinjer til § 98.1:
Forurensning av kildene er forbudt etter § 4 i drikkevannsforskriften. For private eiendommer i Røysjø- og Blindevannsvass-draget gjelder tinglyste klausuleringsbestemmelser med formål å sikre vannkvaliteten til drikkevannskilden. Langevanns-vassdraget er nedbørsfeltet til det private Sande vannverk AS. Det anmodes om hensynsfull ferdsel og aktivitet innenfor sonene.

Retningslinjer til § 98.2:
Innenfor støysonen og i tilgrensende områder stilles det krav til støyfaglig vurdering i forbindelse med søknad om tiltak.

Retningslinjer til § 98.3:
Hensynssonene er registrert og evaluert i NGI-rapport datert 30.10.2005. Sonene er differensiert i høy (5) til lav (1) risikoklasse der alle krever nærmere utredninger før tiltak kan iverksettes. Utredningen skal presentere en entydig konklu-sjon og gjennomføres i samsvar med veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Listen over faresoner er ikke uttømmende. For planarbeid eller vurdering av andre områder som kan være utsatt henvises det til fellesbestemmelse § 8.

Retningslinjer til § 98.6:
Forurensningslokalitetene er registrert på Miljødirektoratets database over grunnforurensning. Det er kun gjort en punktregistrering av forurensningen. Ved vurderingen av hvilket areal som er berørt (i nærhet til lokalitetene) må forurensningskilden og utbredelsen legges til grunn. Samtlige lokaliteter er registrert med påvirkningsgrad 2 som innebærer en akseptabel påvirkning utifra dagens arealbruk. Unntaket er gbnr 123/20 i Bjørnstadfeltet som er registrert med påvirknings-grad 3 og dermed pålagt tiltak. Listen over faresoner er ikke uttømmende.

§ 99. Verneområder

§ 99.1 Særlige hensyn - Bevaring av naturmiljø – Barskog
99.1.1 Svartvann/Siljukollen (H560_1)
99.1.2 Montebello øst (H560_2)
99.1.3 Holtanåsen (H560_3)
99.1.4 Uldrevann nord (H560_4)

Retningslinjer til § 99.1:
Kommunestyret gjorde 14.02.1996 vedtak om vern av fire barskogområder i Sande kommune. Her fastsettes regler og begrensninger for aktivitet i området. Hovedformålet er å bevare urørte områder med naturlig variasjon i barskognaturen. Naturskogen er viktige referanseområder og økologiske laboratorier for forskning og undervisning, og gir verdifulle natur-opplevelser for brukerne.

§ 100. Båndlegging

§ 100.1 Båndlegging etter lov om naturvern
Følgende arealer er båndlagt med statlige verne- eller fredningsforskrifter som regulerer aktiviteten innenfor hensynssonen:

100.1.1 Bjerkøya (H720_1)
Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter med verneverdig kalkfuruskog.

100.1.2 Killingholmen naturreservat (H720_2)
Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

100.1.3 Gåserompa (H720_3)
Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

100.1.4 Kommersøya naturreservat (H720_4)
Formålet med fredningen er å bevare et viktig referanseområde for Oslofeltets fossilførende bergarter samt egenartet de naturverdier knyttet til kambrosiluriske bergarter.

100.1.5 Kattholmane naturreservat (H720_5)
Formålet med fredningen er å bevare livsmiljøet for plante- og dyrelivet i området, særlig ut fra hensynet til sjøfuglene og deres hekkeplasser. I tiden fra 15. april til 15. juli er all ilandstigning og ferdsel forbudt.

100.1.6 Sandebukta landskapsvernområde (H720_6)
Formålet med landskapsvernområdet er å ta vare på et egenartet og vakkert natur- og kulturlandskap med det biologiske mangfold som preger landskapet. Sandebukta har blant annet en viktig funksjon som trekk- og overvintringslokalitet for et rikt fugleliv.

100.1.7 Presteseter barskogreservat (H720_7)

Formålet med fredningen er å bevare Vestfolds største kjente urørte granskogområde med de spesielle naturverdiene som finnes her.

§ 100.2 Båndlegging etter viltloven
100.2.1 Bekkeskjæret biotopvernområde (H740_1)
For området gjelder statlig forskrift om verneplan som regulerer aktiviteten. Formålet med biotopvernområdet er å beskytte et viktig hekkeområde for sjøfugler mot forstyrrelser i hekketiden. I tiden fra og med 15. april til og med 15. mai er det forbud mot all ferdsel på sjø og på land i verneområdet.

§ 101. Krav til felles planlegging

§ 101.1 Skafjellåsen (H810_1)
Det skal utarbeides en felles plan for hele området før delområdet avsatt til fremtidig bebyggelse kan utvikles som første byggtrinn innenfor denne planperioden. Det resterende arealet skal avsettes til fremtidig byggeområde ved rullering av kommuneplanen før det kan bygges ut. Områdeplanen skal blant annet avklare følgende:

- Hovedløsninger for teknisk infrastruktur, inkludert tilfredsstillende kryssløsning mot Fv319.
- Trasé for effektiv kollektivtrafikk, fortrinnsvis ved en ringveiløsning langs Skafjellåsen via Østbygdaveien.
- Ny hovedtrase for gang- og sykkeltrafikk mellom Sande sentrum og Skafjellåsen med fokus på framkommelighet og tilgjengelighet.
- Overordnet grønnstruktur med grøntkorridorer, stier og løypenett.

§ 101.2 Berger / Hovet (H810_2)
Utvikling av Bergerområdet kan bare skje gjennom interkommunal reguleringsplan med Svelvik kommune. Etablering av ny adkomst skal føres fra Svelvik kommune.

Holmestrand kommune

Kommuneplanens areadel nye Holmestrand – harmoniserte utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt 16.09.20 KS-sak 137/20
Justering 02.06.21 KS-sak 079/21 - §§ 1 og 2

Hoveddokumentet for Holmestrand kommune - innhold

Utfyllende bestemmelser § er juridisk bindende og rammet inn. Retningslinjer er punkter / i kursiv der de er knyttet til bestemmelser.

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

- Del 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (gjelder for hele planområdet uavhengig av arealbruksformål)
- Del 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene (gjelder nærmere angitte arealbruksformål)
- Del 3 Retningslinjer og bestemmelser for hensynssonene

I tillegg: særskilte bestemmelser/ retningslinjer for arealspesifikke områder som skal videreføres for de gamle kommunene (foreligger som egne dokumenter).

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

§ 1. Krav til utarbeidelse av reguleringsplan – pbl § 11-9 nr. 1

Innenfor nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller råstoffutvinning skal søknadspliktige arbeider og tiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplanen.
Plankravet gjelder ikke søknad om tilbygg, påbygg, ombygging/bruksendring av bygningsdel eller vesentlig fasadeendring på eksisterende bebyggelse så lenge denne ikke er i strid med arealbruksformålet i kommuneplanens arealdel. Vilkårene for fortetting uten plankrav i § 2 gjelder tilsvarende så langt de passer og må være oppfylt.
Kommunedelplan for Holmestrand sentrum, vedtatte fortettingsstrategier samt områdeplan for Sande sentrum gjelder fortsatt.

§ 2. Fortetting unntatt plankrav – pbl § 11-10 nr. 1

Fradeling av enkelttomt til en enebolig eller en tomannsbolig innenfor uregulert nåværende byggeområde kan tillates uten reguleringsplan dersom;
- Delingssøknaden kombineres med en rammesøknad om framtidig bebyggelse
- Tomt for enebolig er minimum 600 m2
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m2
- Tomtebredde er >15 m og dybde på hagesiden >8m
- Utnyttingsgrad maks. % BYA=30

Likestilt med fysisk fradeling av ny boligtomt med byggesøknad som beskrevet i bestemmelsen er:

- Oppføring av ny enebolig/tomannsbolig på allerede fradelt boligtomt, som oppfyller kravene i bestemmelsen
- Riving av eksisterende enebolig og oppføring av ny enebolig/tomannsbolig, som oppfyller kravene i bestemmelsen
- Oppføring av ny enebolig/tomannsbolig på bebygd eiendom, som i sum oppfyller kravene i bestemmelsen
- Oppdeling av eksisterende enebolig til tomannsbolig, som i sum oppfyller kravene i bestemmelsen

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parters forutsigbarhet og en forsvarlig og effektiv saksbehandling. Stedlig tilpasning og estetiske hensyn skal tillegges avgjørende vekt, jf. §§ 16 og 16.1. Ved ønske om takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene, skal det avholdes forhåndskonferanse for bl.a. å avklare forholdet til §§ 16 og 16.1 og krav til visualisering av tiltaket i forbindelse med evt. søknad.

3. Vannbåren varme/energi

Følgende retningslinjer gjelder:
Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m2 bør det legges til rette for vannbåren varme.
Kommunens til enhver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål etter Plan- og bygningsloven.

§ 4. Byggegrense mot landbruksarealer – pbl § 11-9 nr. 5

I byggeområder som grenser mot LNF-områder skal det avsettes nødvendige arealer til skjerming for bolig- uteoppholds- og landbruksinteresser. Arealene skal også fungere som et viktig grunnlag for naturmangfoldet. Begrepet landbruksarealer omfatter i denne sammenheng dyrka mark, dyrkbar mark og skogsmark.

Innenfor en sone på 20 meter mot dyrka eller dyrkbar mark tillates ikke bebyggelse med rom for varig opphold. Vegetasjonen innenfor denne sonen skal i størst mulig grad bevares som skjermingsbelte.

Innenfor en sone på 10 meter fra alle LNF-områder tillates ingen nye tiltak med unntak av nødvendig infrastruktur som ikke er til hinder for landbruksvirksomheten.

Byggegrense mot gårdstun og driftsbygninger skal være minimum 100 meter. Topografiske forhold kan unntaksvis åpne for kortere avstand.

Nye tomtegrenser skal ikke settes nærmere dyrka/dyrkbar mark enn 5 meter

§ 5. Høyspent – pbl § 11-9 nr. 6

Det kan ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider de til enhver tids anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

§ 6. Byggeforbud langs vann og vassdrag - pbl § 11-11 nr. 5 jf. § 1-8 siste ledd

I LNF-områder og områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag skal det sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag for å motvirke erosjon og avrenning. Vegetasjonsbeltet har også som formål å fungere som et viktig grunnlag for naturmangfoldet og kunne benyttes til allment friluftsliv. Med vassdrag menes vann, elv og bekk.

Vann: Dersom ikke annet følger av reguleringsplanen, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom vann og vei er mindre enn 100 meter.

Elver: Det fastsettes en generell byggegrense på 50 meter fra strandlinjen til Lianelva, Kopstadelva, Sandeelva/Bremsa, Vesleelva (opp til Bonden), Hillestadelva, Bringakerbekken, Mofjellbekken, Løvaldbekken samt Bergantjern og Holtantjern eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv og vei er mindre enn 50 meter.

Bekker: For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring fastsettes byggegrensen til 20 meter eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv/bekk og vei er mindre enn 20 meter.

Innenfor byggegrensen langs vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

6.1 Retningslinje- Kantvegetasjon langs vassdrag
Følgende retningslinje gjelder: Kantvegetasjon langs vassdrag bør ikke fjernes i en bredde på 3 m målt fra strandlinjen på hver side av vassdraget. Vanlig vedlikehold av åkerkanter og veikanter kan aksepteres.

§ 7. Rekkefølgekrav – pbl § 11-9 nr. 4

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:
- Barnehage og skoletilbud
- Kommunaltekniske anlegg jf. pbl § 18-1
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer
- Tilgang til lekeplasser dokumentert
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst for alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Risiko og sårbarhetsanalyse jf. pbl § 4-3
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført

§ 8. Grunnstabilitet og skredfare – pbl § 11-9 nr. 8

Nye tiltak skal ikke oppføres i områder som er skredutsatt eller på annen måte består av ustabil grunn. Det stilles krav til geoteknisk vurdering og prosjektering i tråd med kommunens retningslinjer.

8.1 Retningslinje: Vurderingen av hvorvidt området er skredutsatt skal omfatte muligheten for at området kan inngå i skred utløst i naboarealene. All utbygging under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire. Registreringer publisert på skrednett.no, nve.no og andre tilgjengelige forum skal undersøkes. Der skredutsatte områder skal sikres må den geotekniske vurderingen også besvare hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en forsvarlig måte ved hjelp av konkret angitte avbøtende tiltak.

§ 9. Utbyggingsavtale – pbl § 11-9 nr. 2 jf. §§ 17-2 og 17-3
Kommunen kan kreve at det inngås utbyggingsavtale som grunnlag for utbygging. Utbyggingsavtale kan omfatte eksempelvis rekkefølgekrav for opparbeiding eller oppgradering av infrastruktur herunder teknisk infrastruktur, grønnstruktur, felles byrom, gangveier, turveier mv.

§ 10 Infrastruktur – pbl § 11-9 nr. 3
§ 10.1 Vann- og avløp
All bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelsen, har krav om tilknytning til offentlig vann og offentlig avløpsnett.

Kommunens til enhver tids gjeldende VA-norm skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg. For bebyggelse i områder hvor det ikke er og ikke vil bli etablert offentlig avløp kan kommunen godkjenne løsninger uten tilknytning til offentlige ledninger.

For fritidsbebyggelse med vann til vegg kan kommunen tillate løsning uten tilknytting til offentlig avløpsledning. I områder hvor det er eller vil bli etablert offentlige ledninger, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert private vannforsyningsanlegg.

§ 10.2 Vei
Kommunens gjeldende veinorm skal legges til grunn ved planlegging av kommunale og private veianlegg.

§ 10.3 Gravetiltak
Alle gravetiltak skal meldes til kommunen før tiltak/graving.

§ 11. Byggegrense langs kommunal veg/pbl § 11-9 nr. 5 – avkjørsler m.v. til fylkesveg
§ 11.1 Kommunale veger
Byggegrense mot uregulert kommunal veg er 15 m fra vegens senterlinje.

§ 11.2 Fylkesveier
Søknad om avkjørsel til fylkesveg og dispensasjon fra byggegrenser mot fylkesveg behandles etter Vegloven (Vestfold og Telemark fylkeskommune er vedtaksmyndighet).

11.3 retningslinje: Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m^2, med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesims 3 m, og som ikke brukes til beboelse, kan ved søknad om dispensasjon tillates plassert i en avstand av minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot veg. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot veg.

§ 12. Garasjer – pbl § 11-9 nr. 6
Garasjer må underordne seg huset i takvinkel, form og størrelse.

§ 13. Krav til uteoppholdsareal – pbl § 11-9 nr. 5
Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m^2. Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10m^2. For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper bør avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m.

§ 14. Krav til antall parkeringsplasser - pbl § 11-9 nr. 5
Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18m2 pr boenhet over 90 m^2, og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m^2 BRA. I de sentrumsnære boligområdene reduseres dette kravet til 1,5 parkeringsplasser for boliger over 90 m^2 og 1 parkeringsplass for boliger under 90 m^2 BRA. Kommunen kan i spesielle tilfeller kreve flere eller færre parkeringsplasser enn det som er oppgitt. Arealer til gjesteparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

§ 15. Sykkelparkering – pbl § 11-9 nr. 5
For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

§ 16. Landskap og estetikk – pbl § 11-9 nr. 6
Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene. Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.

§ 16.1 Byggeskikk
Ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende skal annen eksisterende bebyggelse, det stedlige byggemønster, den opprinnelige landskapssilhuetten, terrenget og vegetasjonen bevares. Eiendommen og landskapets eksponeringsgrad skal vektlegges. Betydelige terrenginngrep i form av fyllinger, skjæringer og unødvendige støttemurer tillates ikke i forbindelse med vanlig boligbebyggelse. Høy kvalitet skal etterstrebes.

§ 16.2 Byggeskikk og miljøkvaliteter
Utvendig lagring og midlertidige tiltak tillates ikke i friområdene. I øvrige byggeområder kan utvendig lagring eller oppføring av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg kun tillates dersom det ikke er til vesentlig sjenanse eller i strid med annet regelverk. I LNF-områdene forutsettes i tillegg at tiltakene er knyttet til nødvendig landbruksvirksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

§ 17. Kulturminner – pbl § 11-9 nr. 7
Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.
Kml § 3 følges opp i planarbeid og i byggetiltak, også der det tidligere ikke er gjort funn. Undersøkelsesplikten kml § 9 gjelder. Gjelder også maritime kulturminner eldre enn 100 år.

I medhold av pbl § 11-9 nr.7, utredningskrav, skal det tas hensyn til verneverdige kulturminner som eksisterende bygninger og kulturmiljøer. Det er kommunen/og eller fylkeskommunen som avgjør om hvorvidt et kulturminne/kulturmiljø har verneverdi dersom det ikke er fredet etter kulturminneloven. Verneverdien til andre nyere tids kulturminner som veier, alléer, hustufter, røyser, steingjerder, krigsminner, forsvarsanlegg med mer skal avklares. Kommunens kulturminneplan skal være en del av vurderingsgrunnlaget ved offentlig og privat reguleringsarbeid og ved behandling av byggesaker.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tiltak i nærheten av bygninger fredet etter kulturminneloven vil kun tillates når tiltaket er tilpasset den fredete bygningen og det tilliggende miljøet.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med verneverdige kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak.

§ 18. Stormflo og økt havnivå - pbl § 11-9 nr. 5
Ved nybygg skal stormflo og bølgepåslag beregnes i hvert enkelt tilfelle.
Det skal redegjøres for risiko vedrørende flom.
Ny bebyggelse må ikke anlegges i flomvei.

18.1 Retningslinje: Ved tiltak med kjeller skal gulvnivå i kjeller, garasjeanlegg, o.l. ligge over kotehøyde 2,5 meter. (høydereferanse NN2000).

§ 19. Gjenbruk av matjord – pbl § 11-9 nr. 8
I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

§ 20. Funksjonskrav til lekeplasser
For boliger stilles det krav til egnede arealer for lek, uteopphold og fritidsaktiviteter. Disse arealene skal prioriteres i planleggingen og sikres før annen prosjektering.

Alle boenheter skal ha tilgang til følgende typer lekeområder og tilfredsstille kravene som fremgår av tabellen nedenunder:

Lekeplass	**Maks avstand fra boenhet til lekeområde *)**	**Tilhørende maks antall boenheter større enn 40m2 BRA **)**	**Minimum størrelse på lekeområde**	**Økning per boenhet hvis det etablert. flere boenheter enn maks antall**
Nærlekeplass: Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år				
	50m	6 - 20 boenheter	200m2	10m2
Retningslinje, nærlekeplass: Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter samt sitteplasser.				
Kvartalslekeplass: tilrettelagt for aldersgruppen 6 -13 år				
	250m	6 -50 boenheter	1500m2	15m2
Retningslinje, kvartallekeplass: Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende.				
Områdeplass/ ballplass: Tilrettelagt for aldersgruppen 13 – 18 år*				
	500-1000m	50 - 200 boenheter	5000m2	10m2
Retningslinje, områdeplass/ballplass: Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Området skal være offentlig tilgjengelig.				
Merknader/ forklaringer	Områdelekeplassen kan deles inn i 2 mindre enheter – hver del på minst 2500m2.			

§ 20.1 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser – pbl § 11-9 nr. 6:
For egnede arealer gjelder følgende krav:

Arealene skal avsettes på bakkenivå. Det stilles krav til en kvalitet på beliggenhet, topografi, solforhold og utforming som gir størst mulig bruksverdi for alle brukergrupper og formål både sommer og vinter. Arealene skal tilpasses brukerne. Hellende terreng og akebakker skal ikke inngå/regnes med som del av lekearealet, men kan komme i tillegg. Innenfor et utbyggingsområde skal utearealene etableres der solforholdene er best.

Minimumskravet er at det skal være sol på 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Lekeområdene skal ha trafikksikker adkomst og være skjermet mot forurensning, trafikkfare, støy, ulykker og annen helsefare. Maksimal støybelastning skal ikke overskride 55LdB. Der det ikke finnes naturlig skjerming, skal lekeplassene ha vegetasjonsfelt eller bygde konstruksjoner for å skape lune og behagelige områder. Området bør være skjermet mot sjenerende vind og snødrev. Se Byggforskserien 381.301 – Lekeplasser for nærmere informasjon.

Nærlekeplasser skal som et minimum utstyres med sandkasse, benk og noe fast dekke og ellers være utstyrt slik at de stimulerer til barnas fysiske utfoldelse og fantasi.

På kvartals- og områdelekeplasser skal mest mulig av natur bevares, eksempelvis eksisterende bunnvegetasjon, store steiner, og trær som er egnet til å klatre i.

Kvartalslekeplassene skal utstyres slik at det for eksempel gis muligheter for aktiviteter som ballek, sykling, skating, paradis- og tauhopping og eventuelt aking og skiløping om vinteren.

Områdelekeplassene skal gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, skileik og skating. Minst halvparten av arealet bør ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Om nødvendig må verdifulle naturelementer gjerdes inn for å hindre skadelig kjøring, graving og lagring under anleggsperioden.

§ 21. Plassering av mobilmaster/-sendere – pbl § 11-9 nr. 6
Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Statens strålevern overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides. Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

§ 22. Stier og gangforbindelser – pbl § 11-9 nr. 6
Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafikksikkerhetsplanen legges til grunn.

DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg

Byggeområde for bolig

§ 23. Støy – pbl § 11-9 nr. 6
For framtidig boligområde eller søknad om tillatelse til bolig beliggende inntil eksisterende eller framtidig hovedveg, forutsettes vurdering av støyforholdene. I tillegg til hovedvei må også andre støykilder vurderes. De til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker fra Miljødirektoratet (T – 1442) eller tilsvarende myndighet skal legges til grunn. Støydempende tiltak skal være varige og ha høyt estetisk kvalitet.

Byggeområder for fritidsbebyggelse

§ 24. Maksimal grunnflate og gesimshøyde – pbl § 11-9 nr. 5
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, under formål eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse tillates ikke oppført hytte med samlet grunnflate over 120 m^2 BYA inkludert eventuelle boder. Fritidsbygg kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

§ 25. Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø – pbl § 11-9 nr. 5 og 6
Innenfor byggegrensen mot sjø i avsatt byggeområde gjelder følgende begrensninger:
– Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
– Samlet bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m2.
– Maksimal fasadelengde eksponert mot sjøen er 12 meter.
– Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep, silhuettvirkninger eller andre fjernvirkninger.
– Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning mot sjøen.
– Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
– Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

26. Retningslinjer § 25 og § 32
Grunnlaget for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i pbl § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m2 til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett. Søknad om dispensasjon forutsetter dokumentasjon på at hensikten bak bestemmelsen ikke tilsidesettes. I vurderingen vil det legges vekt på hvorvidt situasjonen for natur- og friluftslivet forbedres som følge av tiltaket. Gjenoppføring av eksisterende godkjente bygninger etter brann og ulykke skal ikke hindres.

Ved søknad om dispensasjon som medfører naturinngrep i 100-metersbeltet på land eller i sjøen skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 27 Næringsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring – pbl § 11-9 nr. 1
Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finne sted uten at området inngår i reguleringsplan.

28. Fradeling av gårdstun
Følgende retningslinje gjelder:
Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 29 Kårbolig – pbl § 11-11 nr. 1
På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

30. Fradeling kårbolig uten tilknytning til gårdstunet
Følgende retningslinjer gjelder:
Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

31. Omdisponering av driftsbygninger i gårdstun
Følgende retningslinjer gjelder:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1 – 3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: Dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområdet. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1.

Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

- Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging,- utearealet,- tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).
- Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
  - Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter
  - Kommuneplanens utbyggingsstrategi
  - Trafikksikker adkomst, kfr. "Rammeplan for avkjørsler" pkt. 1.3
  - Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier
- Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.

§ 32. 100-metersbeltet langs sjøen – pbl § 11-11 nr. 4
Innenfor 100-metersbeltet på land skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom de særlige hensynene ivaretas kan nødvendige bygninger, infrastruktur og mindre anlegg samt opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates. Se forøvrig retningslinje 26.

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med

33. Eksisterende boligbebyggelse
Følgende retningslinjer gjelder:
Søknadspliktig tiltak på eksisterende boligeiendom vurderes å ikke være i strid med LNF-formålet så lenge det ligger innenfor rammen av renovering/oppgradering. Det samme gjelder arealoverføringer, som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

1 Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter
2 For def. av landbruksbegrepet henvises det til veilederen "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" fra MD og LMD, 2005

DEL 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

Støy- og faresoner – pbl § 11-8 a)

§ 34. H210 og H220 Støysoner
Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.
Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 35. H310 Fareområde ras/ skredfare og kvikkleireskred
Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/ skredfare og kvikkleireskred skal tilstrekkelig geotekniske stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

§ 36. H310 Fareområde snøskred
Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jf. Plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende krav og retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller tilsvarende myndighet.

§ 37. H320 Fareområde flom
Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tids utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 38. H390 Fareområde forurenset grunn
Forslag til reguleringsplan som omfatter hensynssonen H390, fareområde forurenset grunn kan ikke tas til politisk behandling før det foreligger eget program for håndtering av miljøspørsmål og miljøoppfølging. Programmet skal klargjøre hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

§ 39. H360 Fareområde skytebane
Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane.
Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 40. H370 Fareområde høyspenningsanlegg
Innenfor faresonen høyspenningsanlegg kan det ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg med mindre det kan dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrotesla jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

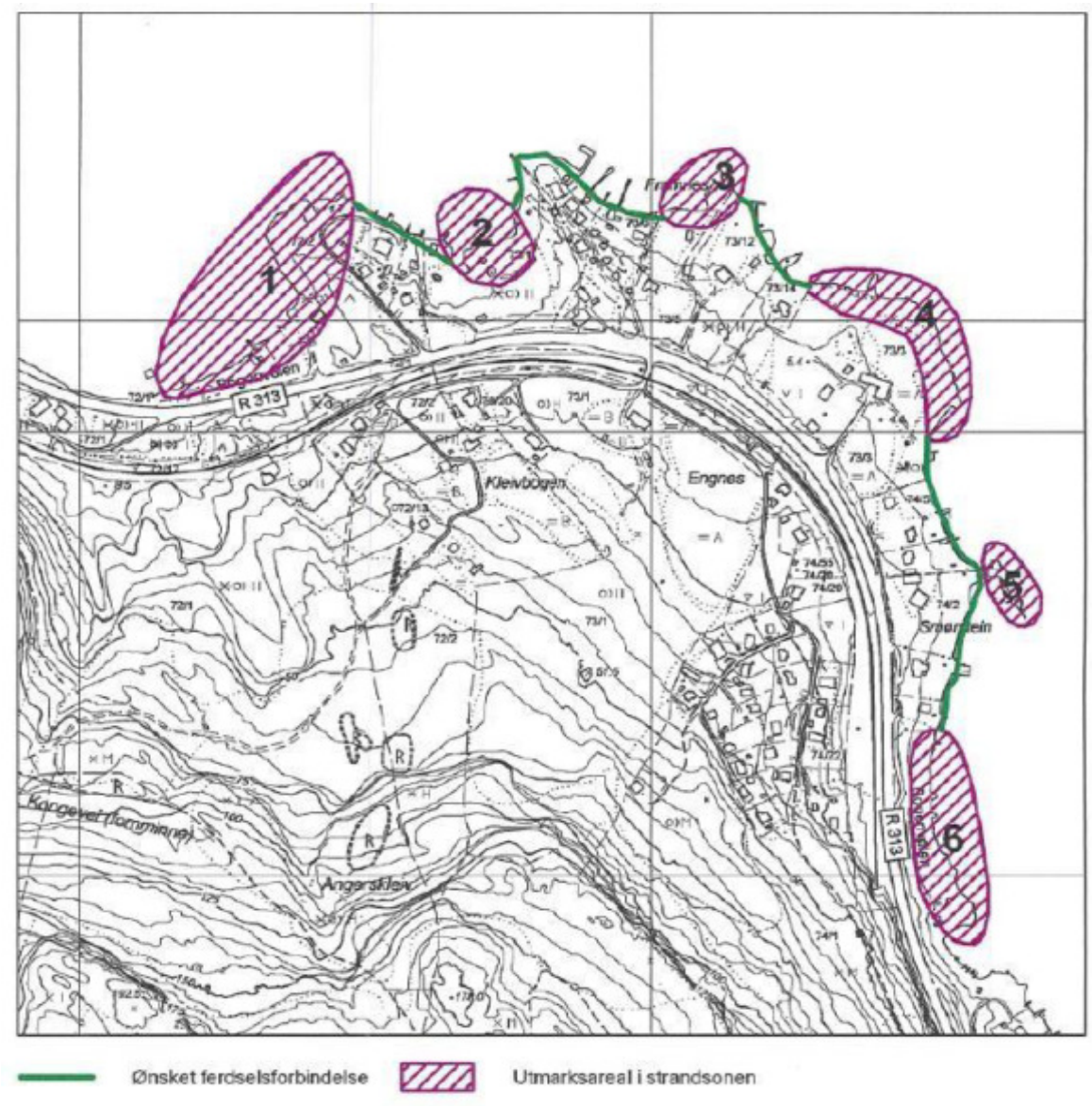
Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø – pbl § 11-8 c)

41. H530 Særlige hensyn friluftsliv

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H530, særlige hensyn friluftsliv:

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter pbl bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 35 db bør ikke tillates. De til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T – 1442 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

Smørsteinsområdets attraksjon er knyttet til sjøen og strandområdene. Fastboende og ferierende på begge sider av riksveien, veifarende og allmennheten generelt har interesse av tilgang til strandsonen. Det forutsettes derfor at reguleringsplanlegging på Smørstein også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, Kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



42. H540_1 Særlige hensyn grønnstruktur
Innenfor sonen kan det kan ikke påregnes tillatelse til utbygging eller inngrep som kan komme i konflikt med berørte hensyn.

43. H540_2 Særlige hensyn grønnstruktur
Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H540_2, særlige hensyn grønnstruktur:
Området skal ikke bebygges men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

44. H550 Særlige hensyn landskap
Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H550, særlige hensyn landskap:
Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordne seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

45. H560 Bevaring naturmiljø
Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H560, bevaring naturmiljø:

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Direktoratet for naturforvaltnings til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

46. H570 Bevaring kulturmiljø
Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H570, bevaring kulturmiljø:

Hensikten med hensynssonen er å bevare 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. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter pbl bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

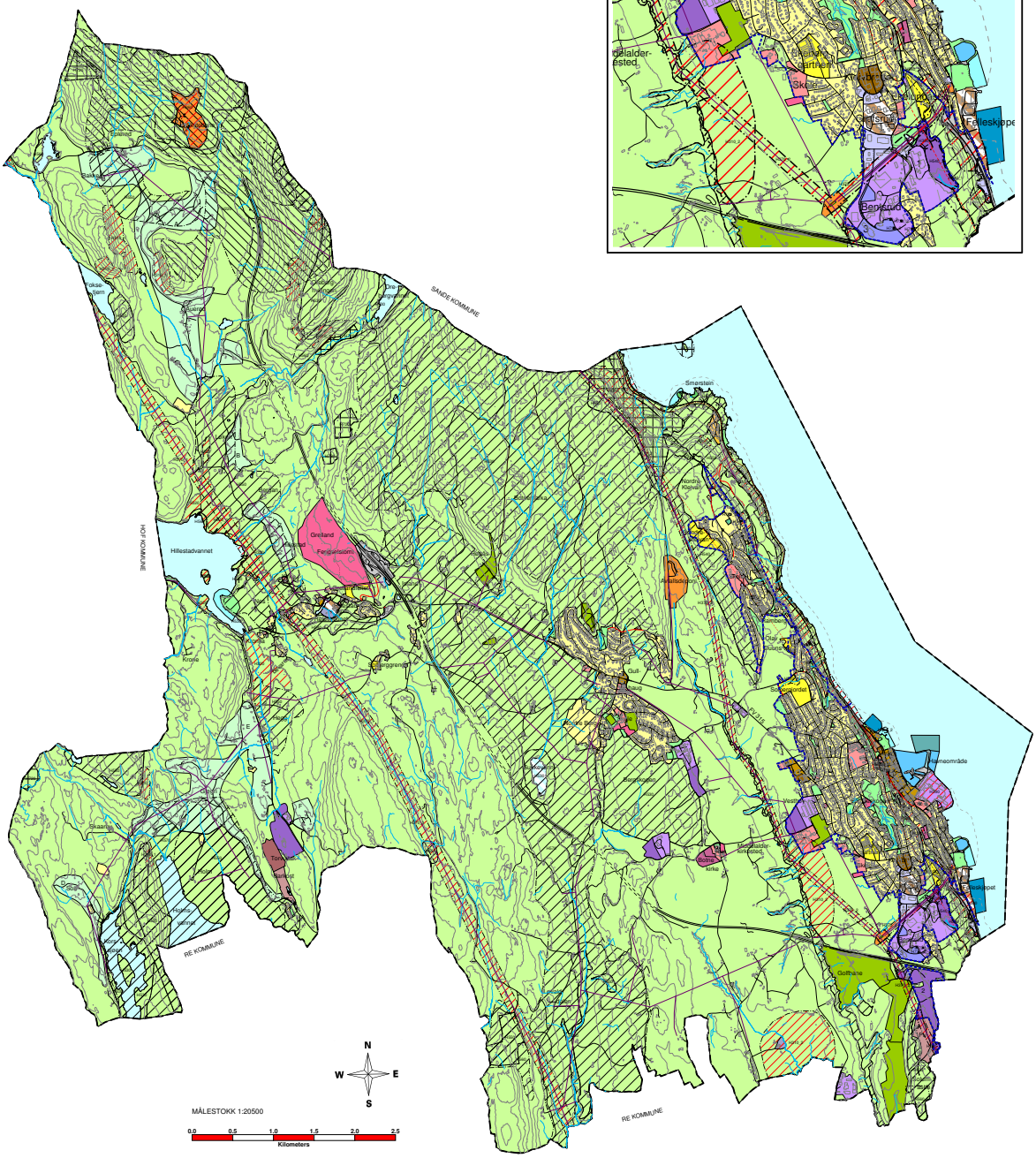
Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Antikvarisk eller arkitektonisk verneverdige bygninger i seg selv, eller som del av helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap tillates ikke revet. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal

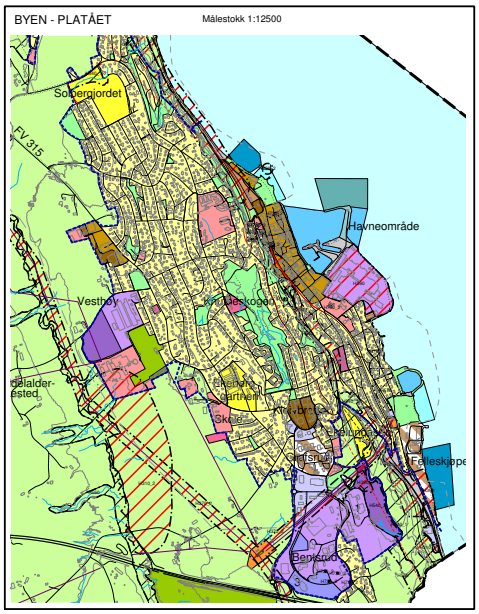
underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Planlegging av nybygg på gårdstun skal meldes regional kulturminnemyndighet.

Søknader knyttet til nasjonale tilskuddsordning for grøfting av landbruksareal skal oversendes kulturminneforvaltningen til uttalelse dersom de berører automatisk fredete kulturminner direkte, eller ligger innenfor de regionalt viktige kulturmiljøene "Holmsvannet og Revåvannet" eller "Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker"

Soner båndlagt etter annet lovverk
H720 arealer båndlagt etter annet lovverk
Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter Lov om forvaltning av naturens mangfold, Jf. Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.





HOLMESTRAND KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027

Vedtatt i Bystyret 17/06 - 2015, sak 49/15
Korreksjon Gbnr. 1/2, Bystyret 17/06 - 2015, sak 45/15
Unntatt rettsvirkning oppheves, Bømstrud omr. 3, Bystyret 15.06.2016, sak 041/16

Nåværende

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Veg
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Fjernveg - Bro
- Samleveg - Tunnel
- Samleveg - På bakken
- Samleveg - Bro
- Adkomstveg - Tunnel
- Adkomstveg - På bakken
- Adkomstveg - Bro
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - Bro
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Grønnstruktur
- Turdrag
- Friområde
- Park

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt boligbebyggelse - Delområde A - F, Hillestad

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

- Hensyn friluftsliv (H530)
- Hensyn grønnstruktur (H540)
- Hensyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

BÅNDLEGGINGSONE

- Båndlegging etter naturmangfoldloven (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1 - Kulturmiljø)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_2)
- Båndlegging etter andre lover (H740)

SIKRINGSSONE

- Sikringssone (H190 - Pukkverksressurs)

FARESONE

- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Skytebane (H360)
- Høyspenningsanlegg (H370_1 - 300kV)
- Høyspenningsanlegg (H370_2 - 145kV)
- Annen fare (H390 - Forurenset grunn)

STØYSONE

- Rød sone iht T-1442 (H210)
- Gul sone iht T-1442 (H220)

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner

TILLEGGSINFORMASJON

- Strandsone RPR-Clebjorden
- Virkeområde RPR-Clebjorden
- RPBA_LangaMagUtvGrense

Framtidig

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Havn
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - Tunnel
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - Bro
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Friområde

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 318	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hvitsteinbakken 29B 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Holmestrand kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Byggegrense	Virkeområde for RPR i Oslofjorden	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Næringsvirksomhet - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpOmråde planforslag	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-1/318 Adresse Hvitsteinbakken 29B 3085 Holmestrand

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 07.03.2023. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontroll	Ikke utført
Siste feiebesøk	07.03.2023	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

Telefon: 33059500
E-Post:
postmottak@holmestrand.kommune.no

31.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 1/318 Adresse: Hvitsteinbakken 29 B, 3085 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	
Vannmåler:			Nei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/6349
Dokumentdato	07.03.2023
Kontrolldato	07.03.2023
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen

IRENE SCHJERVEN
HVITSTEINBAKKEN 29B
3085 HOLMESTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hvitsteinbakken 29B, bruksenhet H0101, 3085 HOLMESTRAND den 07.03.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: IRENE SCHJERVEN
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 74379, Ukjent

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 07.04.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/6349** ved svar.

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på **feier@vibr.no** eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Fra: irene schjerven <ireneschjerven@hotmail.com>
Sendt: onsdag 31. januar 2024 23.33
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>
Emne: Tilbakemelding

Hei!
Oppdatering ved dårlig tettet røykrør:

- Dette vil utbedres hvis det blir satt inn nytt ildsted. Per i dag er det ikke ildsted der og det er ikke planen heller.

Vennlig hilsen
Irene Schjerven

Saksnummer	2023/6349
Dokumentdato	01.02.2024
Kontrolldato	07.03.2023
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	1/318
Adresse	Hvitsteinbakken 29B
Leilighet	H0101

IRENE SCHJERVEN
HVITSTEINBAKKEN 29B
3085 HOLMESTRAND

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Hvitsteinbakken 29B, bruksenhet H0101, 3085 HOLMESTRAND
Gårds og bruksnr: 1/318

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 07.03.2023.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift