



PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ØSTBYGDAVEIEN 54

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Kommunale opplysninger

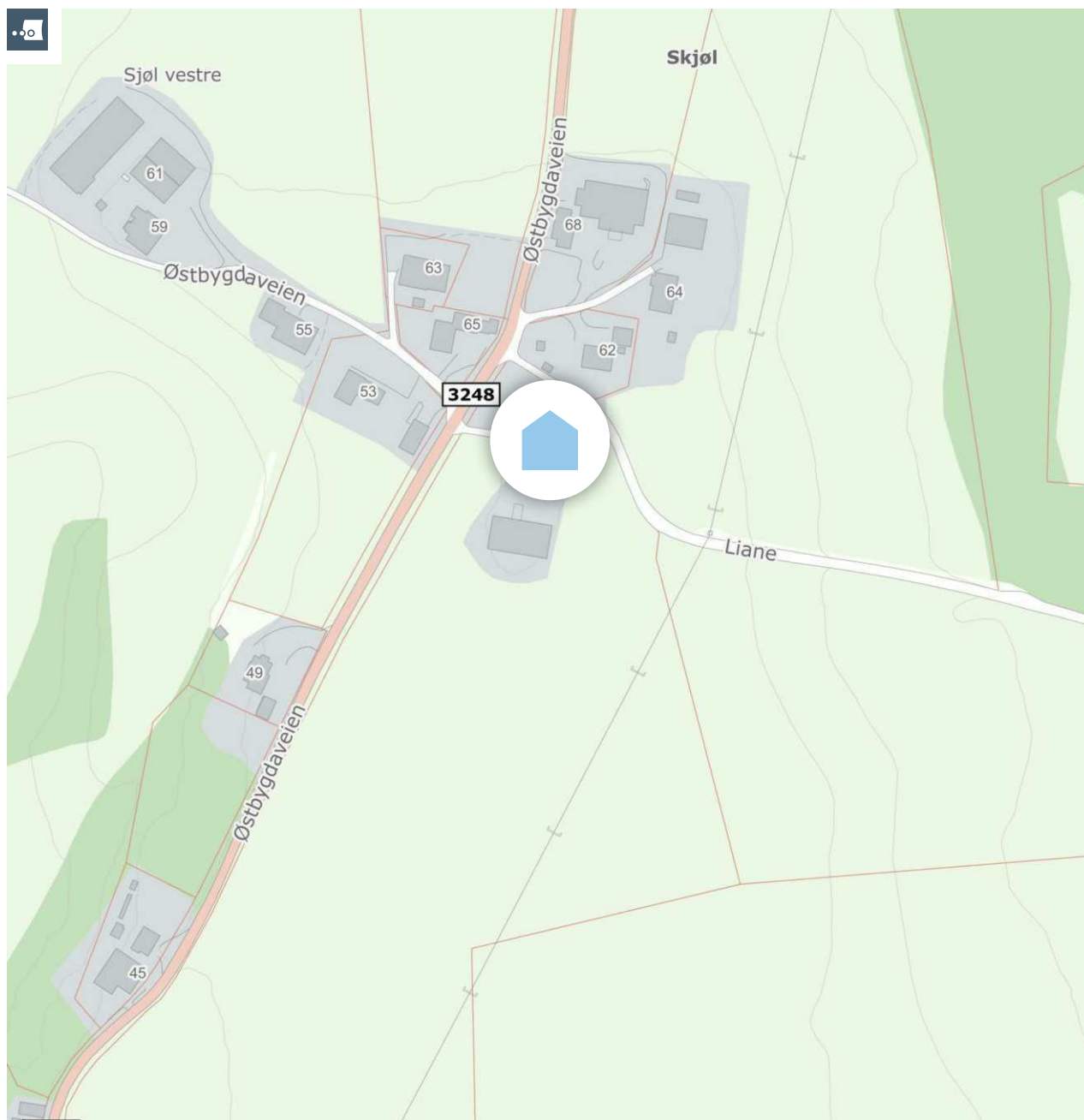
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekræftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **ØSTBYGDAVEIEN 54**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 13.08.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Østbygdaveien 54, 3074 SANDE I VESTFOLD

Landbruk på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 407 BNR 15 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Sjøl

Verdivurdert til

6 200 000

- 6 200 000 25 620

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	242 m ²	355 m ²	- m ²	15 m ²	- m ²	- m ²
Tomt					2 993 m ²	
Byggeår					1899	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Kryp kjeller

Velkommen til Østbygdaveien 54 – en sjarmerende og innholdsrik eiendom med romslig hovedhus, låve, store grøntarealer og gode solforhold. Boligen byr på fire soverom, to bad, to stuer og et romslig kjøkken fra 2010. Begge stuene har vedovn, og det er i tillegg varmepumpe på kjøkkenet og i spisestuen. Eiendommen har to store, separate hager med rips, solbær og plommetre, samt en terrasse på 15m² og et romslig, gruslagt tun. Her er det gode muligheter for både lek, aktiviteter og hyggelige uteplasser. Låven byr på betydelige lagringsmuligheter og garasjeplass for inntil fire biler. Beliggenheten kombinerer landlige omgivelser med kort vei til Sande sentrum. Klokkegjerdet skole ligger ca. 1,8 km unna, mens Sande stasjon ligger ca. 2,3 km fra eiendommen. Her bor man med nærhet til både skog, sjø, skole og servicetilbud, samtidig som eiendommen byr på god plass og utsyn mot omgivelsene.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
23.04.2018		23.04.2018	-	2 100 000	-	2 100 000	1
06.03.1989		06.03.1989	-	950 000	-	950 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Østbygdaveien 54, 3074 SANDE I VESTFOLD

Gnr: 407

Bnr: 15

Snr: 0

 Tilstandsrapport



Boligtype: Småbruk



Byggeår: 1899



BRA: 597 m²



BRA-i: 242 m²



Oppsummering av tilstandsgrader

2

TG-0

8

TG-1

0

TG-IU

21

TG2

1

TG3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportssystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Teppet og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

	Befaringsdato		Rapportdato
	17.06.2026		13.08.2026

Hjemmelshavere

	Navn		Tilstede ved inspeksjon		Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
	Maia Guldal		Ja		Ja



Navn	Telefon
Thomas Olsen	+4797083225
Firma	Epost
BmTakst AS	bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:

Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2. Dokumentasjon og informasjon:

Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3. Vurderingsgrunnlag og metode:

Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4. Forbehold og begrensninger

Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt. Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	120	120	0	0	0
1. etasje	122	122	0	0	15
Totalt m2	242	242	0	0	15

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	120	0	120
1. etasje	122	0	122
Totalt m ²	242	0	242

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Fordelergang
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Soverom 4
- Soverom 5
- Bod/mellomgang
- Bad

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Mellomgang
- Bad
- Stue 1
- Stue 2

- Kjøkken
- Bod

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	300	0	300	0	0
2. etasje	55	0	55	0	0
Totalt m2	355	0	355	0	0

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	300	0	300
2. etasje	55	0	55
Totalt m²	355	0	355

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Låve/lagerrom

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Lager

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- Grunnforhold av leirholdige masser.
- Grunnmur av naturstein.
- Kryp kjeller
- Yttervegger oppført med laftet tømmer med påfyllende bindingsverk, tekket med stående kledning.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.

- - Taket er tekket med betongstein.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Frittstående låve oppført i 1939

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser

Naturstein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Det registres mindre riss/setnings sprekk i grunnmur,

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?

Nei

Oppsummering av fundament

TG-2

Grunnmur oppført i naturstein

Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring.

Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert tegn til skader eller pågående setninger knyttet til forholdet, og utbedring vurderes derfor som lite rasjonelt på nåværende tidspunkt; eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig drenering.

6.2 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygget (2 luker)

Er det synlig delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong?

Nei



Er det synlig råte, muggvekst, oppsprekking, svelling eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja



Er det synlig fukt eller vann mot grunn?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader i treverk?

Nei

Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 17,5vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 62,5RH

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er krypkjeller under bygget med 2 inspeksjonsluke. Krypkjeller er inspisert ved befarings. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var innenfor aksepterte nivåer. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer unormal fuktbelastning. Det er ikke etablert dampspærre mot grunn.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Krypkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader. Krypkjeller er for øvrig en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår, resultater kan endres ved nedbørsmengde.

6.3 Drenering



Har boligen synlig drenering?

Nei

Er drenering skiftet siden byggeår?

Ja

Det opplyses at boligen ble drenert i 2010

Foreligger det dokumentasjon på drenering?

Ja

Det opplyses at drenering ble utført av Jørn Skjødal.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Ja

Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur?

Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke synlig etablert drenering rundt bygget. Terrengfall heller mot bygningen, noe som medfører betydelig økt belastning fra overflatevann mot grunnmur. Manglende drenering i kombinasjon med ugunstig terrengfall gir høy risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.

TG2 settes selv om det ikke er registrert tydelige symptomer på fuktgjennomgang på befaringstidspunktet, det opplyses at det kan forekomme vann i krypkjeller. Tiltak anses som nødvendig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrenget rundt bygning er relativt flatt, noe som gir økt belastning av overflatevann mot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet medfører høy risiko for fuktinntrenging, oppfukning av konstruksjoner og utvikling av fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å tilpasse terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Platting

Det er etablert en platting på 15m²

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Plattingen er oppført i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?

Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-1

Det er etablert en platting på 15m².

Plattingen er etablert i 2023.

Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.

Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med datostempling 2006, 2001, 2026, samt 5 vinduer med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør

TG-2

Vinduer med 2-lags glass med variende alder.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe avflakking på utvendig karmen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder (over 20år) med økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert 20år med større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

6.6 Yttervegger



Type fasade

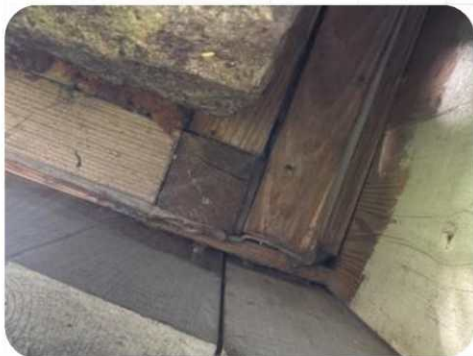
Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Yttervegger oppført med laftet tømmer.

Fasader er etterisolert/renovert i perioden 2002-2005.



Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?

Nei

Er det etablert musesperre på boligen?

Ikke kontrollerbart

Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.

Kledning er fra perioden 2002-2005.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.
- Det registreres dårlig ventilering av kledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i mangelfull ventilering av konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangelfull ventilering av kledning.

Konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Sikre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av veggen, i samsvar med byggforskseriens anbefalinger

6.7 Takkonstruksjon

Type

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon? **Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet? **Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.8 Taktekking



Type tekking

Annet

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Taktekking fra 1985 ifølge selger.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet? **Ukjent**

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå,

Taket er tekket med undertak av sutak og sementstein fra 1985 ifølge selger.

Taket fremstår som tett. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Sementstein har en forventet levetid på ca 40år.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking har passert forventet levetid og kan ha svekket tetthet/slitasje.

Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.
TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende snøfangere utgjør avvik på personsikkerhet.
Konsekvens: Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperrret fysisk.
Anbefalte tiltak: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Loftet er inspisert via takluke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?

Ja



Er det tegn til sopp/råter?

Nei

Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?

Ja

Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår? Ikke kontrollerbart



Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?

Ikke kontrollerbart

Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon/loft

TG-2

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke. Isolering og eventuel bruk av dampsperre er ikke mulig å kontrollere.

Det registreres svak lufting av konstruksjonen.

Det registreres flere musefeller samt mus på loft.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker i undertak, svak ventilering samt påvist mus.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Mus:

Årsak: Observasjon av musefeller indikerer tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr og mulige utettheter.

Konsekvens og tiltak: Risiko for skade på isolasjon og konstruksjon samt hygieniske utfordringer.

Anbefalte tiltak: Tetting av alle åpninger, kontroll av loft og evt. skadedyrbekjempelse.

Fuktmerke:

Årsak: Fuktmerke rundt takgjennomføring tyder på tidligere lekkasje fra gjennomføring eller kondensproblematikk .

Konsekvens: Risiko for skader i takkonstruksjonen.

Tiltak: Anbefaler kontroll over tid og ved behov tetting av gjennomføring, samt utskifting av skadet materiale.

6.11 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløp opplyses være fra 1985.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp er fra 1985.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da renner og nedløp er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med.

Konsekvens: Takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja



Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelerings av laser registreres det følgende:

20 mm høydeforskjell i stue.

12 mm høydeforskjell på kjøkken

50 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.

Målinger er kun stedsvis kontrollert.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder på bygning er ikke påviste forhold unormale. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

6.13 Ildsted/Skorstein

Skorsteinstype

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type peis

Peis

Ildsted er plassert i 1 og 2.etg.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? **Nei**

Skorstein over tak er inspisert fra **Fra taket**

Er det sprekker i innvendig brannplate? **Nei**

Foreligger det rapport fra brann/feiervesen? **Ja**

Det opplyses om kontroll fra brann feiervesen i 2024 uten å påvise avvik.

Oppsummering av ildsted

TG-1

Boligen er oppført med pipe.

Ildsted er plassert i 1 og 2.etg.

Pipe er oppført i teglstein.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.

Det opplyses om kontroll/tilsyn fra brann/feiervesen datert 2024 uten avvik. Dokumentasjon ikke fremvist.

6.14 Kjøkken

Kjøkkenleverandør

Ikea Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renover?

Kjøkken ble renoveret i 2010.

Er det påvist fukt /skader rundt
vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal
slitasje?

Nei

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert Micro og frittstående komfyr/platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap plassert i bod.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.

Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være nødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Type avtrekk

Kullfilter

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

Er det tilstrekkelig avtrekk?

Nei

Tilstandsgrad avtrekk

TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Årsak: Svakt/manglende avtrekk fra vifte.

Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak: Service på avtrekksvifte.

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?

Ja

Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.

Rekkverk er registrert til 85cm som er lavere enn minstekrav på 90cm.

TG2 settes med bakgrunn i rekkverkshøyde og da det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.

Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.

Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ble tilkoblet offentlig kloakk i 2010, med nytt avløpsnett.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Nei**

Oppsummering av avløp

TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.

Avløpsrør er hovedsaklig fra 2010, da ble det også ble tilknyttet offentlig nett.

Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i krypkjeller (2)

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

6.17 Vannledninger



Type anlegg **Rør i rør system**

JRG Sanipex rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? **Ja**

Anlegget er nytt i 2010.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? **Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? **Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Boligen er tilknyttet privat vannverk med 9 andre enheter.

Vannrør er oppført med JRG Sanipex rør i rør system.

Anlegget er nytt i 2010, med nytt system og pumpe.

Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Rørskap er plassert i krypkjeller.

Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.

Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.

Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hele anlegget er renoverert i 2010.

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra 2010.

Sikringsskap er plassert i 2.etg.

Det elektriske anlegget er oppført som åpent anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.

Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.

Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Annet

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av bereder

TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.

Bereder er 16år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

Forventet gjenværende levetid: 4år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.

Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det tilstrekkelig ventilering?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklime og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklime.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.21 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)

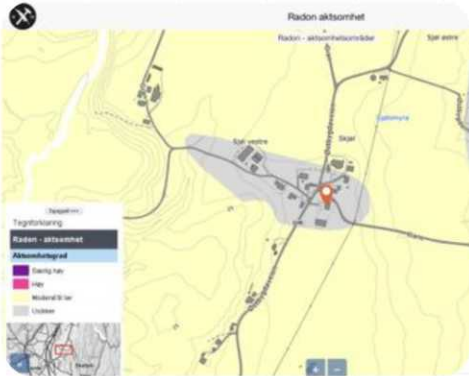
Nei

Oppsummering av støy

Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.22 Radon



Har bygget radonsperre?

Nei

Ligger bygget i et område med høy radonaktshet?

Nei

Er det foretatt radonmåling?

Nei

Radonaktshet

Boligen har ikke radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.

Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.

Ifølge NGU har området lav/moderate verdier av radon i området.

Selger opplyser i egenerklæring at det er utført målinger i 1990, men det foreligger ikke dokumentasjon på resultat.

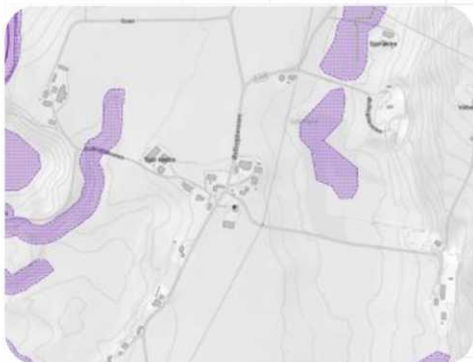
Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.

Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.23 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?

Nei

6.24 Lovlighet

Er det avvik fra byggesegodkjente tegninger? **Ikke kontrollerbart**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.

01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvorefter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?

Nei

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.25 Bad 2.etg.

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg.?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er renovert i 2006

Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.26 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Vil lekkasjevann ledes til sluk?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? **Nei**

Er det registrert knirk i gulvet? **Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 5år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone samt fallforhold på gulv er under 25mm.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens: Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak: Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

Årsak: Badet har ikke tilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.

Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om,

6.27 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Ja

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Ja

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Ja

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-2

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 5år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Nei

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

6.28 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget systerne.
- Badekar

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygd systerne?

Ja

Er det synlig drensåpning fra innebygget systerne?

Nei

Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget systerne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget systerne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra systernekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

6.29 Ventilasjon

Ventilering av rommet

Naturlig ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Nei

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.

Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir utilstrekkelig ventilering.

Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig innelima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.30 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.31 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er renoveret i 2010.

Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.32 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Vil lekkasjevann ledes til sluk?

Ja



Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? **—**

Er det registrert knirk i gulvet? **Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 25mm fall fra terskel til nedsenk
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 9år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.33 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket? **Ja**

Type sluk **Plastsluk**

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk? **Nei**



Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer? **Ja**

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt? **Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer? **Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-2

Sluk er av type plaskeføre.

Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 9år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt i sammenheng med alder.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer i tillegg usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

6.34 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Utslagsvask med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.35 Ventilasjon

Ventilering av rommet

Mekanisk ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Ja

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.

Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.36 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Ble det registrert fukt eller andre skader?

—

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.37 Overflater

Gulv, vegg og tak

1.etg:

Gulv: Flis på bad. Belegg i mellomgang. Tregulv i entre. Øvrige rom parkett.

Vegg: Flis på bad. Trepanel i mellomgang og deler av kjøkken
Øvrige rom laftet tømmer.

Tak: Takplater i deler av stue. Øvrige rom trepanel.

2.etg.

Gulv: Laminat på 4 soverom. Flis på bad. Øvrige rom tregulv.

Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tregulv.

Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.

Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringsstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes på bakgrunn i normalt vedlikehold som må forventes på brukte boliger.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig aldring og bruk gir slitasje på innvendige overflater som vegger, gulv og himling.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og noe vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling som maling, sliping eller utskifting ved behov.

6.38 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmefolie i entre og deler av kjøkkengulv.
- Varmekabler på begge bad.
- Ildsted plassert i 1.etg og 2.etg.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.39 Låve



Skal TG-grad settes?

Nei

Beskrivelse

Det er oppført en låve på totalt 355m2 over 2.etg.
Bygget er frittstående og ikke teknisk vurder.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Kryp kjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur oppført i naturstein

Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert tegn til skader eller pågående setninger knyttet til forholdet, og utbedring vurderes derfor som lite rasjonelt på nåværende tidspunkt; eventuelle tiltak bør sees i sammenheng med fremtidig drenering.

TG-2

Kryp kjeller

Oppsummering

Det er kryptkjeller under bygget med 2 inspeksjonsluker.

Kryptkjeller er inspisert ved befarings. Det er gjennomført fuktmålinger på tilgjengelige konstruksjoner, og verdiene var innenfor aksepterte nivåer. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer unormal fuktbelastning. Det er ikke etablert dampspærre mot grunn.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i kryptkjelleren. Kryptkjeller regnes i tillegg som en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk.

Konsekvens: Manglende fuktsperre kan føre til oppfukting fra grunnen, økt fuktighet i konstruksjonen og risiko for mugg, sopp og råteskader.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere fuktsperre (plastfolie) på bakken i kryptkjelleren, samt vurdere tiltak for bedre ventilasjon og fuktkontroll for å redusere risiko for skader.

Kryptkjeller er for øvrig en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår, resultater kan endres ved nedbørsmengde.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig etablert drenering rundt bygget. Terrenget heller mot bygningen, noe som medfører betydelig økt belastning fra overflatevann mot grunnmur. Manglende drenering i

kombinasjon med ugunstig terrengfall gir høy risiko for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.

TG2 settes selv om det ikke er registrert tydelige symptomer på fuktgjennomgang på befaringsstidspunktet, det opplyses at det kan forekomme vann i krypkjeller. Tiltak anses som nødvendig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Terrenget rundt bygning er relativt flatt, noe som gir økt belastning av overflatevann mot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet medfører høy risiko for fuktinntrenging, oppfukting av konstruksjoner og utvikling av fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å tilpasse terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Utbedringskostnader Under 20.000

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med variende alder.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe avflakking på utvendig karm.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

TG2 settes med bakgrunn i alder (over 20år) med økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vinduer har passert 20år med større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens: Kan gi økt varmetap, trekk og risiko for fuktinntrengning/kondens, samt redusert komfort og estetisk kvalitet.

Anbefalte tiltak: Det anbefales planlagt utskiftning til moderne, energieffektive vinduer med god tetthet, samt kontroll av tilstøtende konstruksjoner ved montering.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.

Kledning er fra perioden 2002-2005.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.
- Det registreres dårlig ventilering av kledning.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i mangelfull ventilering av konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Mangelfull ventilering av kledning.

Konsekvens: Mangelfull ventilering bak kledningen kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Sikre tilstrekkelig luftespalte og kontinuerlig lufting fra nedre til øvre del av vegg, i samsvar med byggforskseriens anbefalinger

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå,

Taket er tekket med undertak av sutak og sementstein fra 1985 ifølge selger.

Taket fremstår som tett. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Sementstein har en forventet levetid på ca 40år.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyning vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder med større risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Taktekking har passert forventet levetid og kan ha svekket tetthet/slitasje.

Konsekvens: Med bakgrunn i alder kan taktekking være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak: Utskifting av taktekking med kontroll av undertak bør planlegges.

TG-2

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende snøfangere og avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende snøfangere utgjør avvik på personsikkerhet.

Konsekvens: Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avspærret fysisk.

Anbefalte tiltak: Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra loftsluke.

Isolering og eventuel bruk av damspærre er ikke mulig å kontrollere.

Det registreres svak lufting av konstruksjonen.

Det registreres flere musefeller samt mus på loft.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble

registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker i undertak, svak ventilering samt påvist mus.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Mus:

Årsak: Observasjon av musefeller indikerer tidligere eller pågående aktivitet av skadedyr og mulige utettheter.

Konsekvens og tiltak: Risiko for skade på isolasjon og konstruksjon samt hygieniske utfordringer.

Anbefalte tiltak: Tetting av alle åpninger, kontroll av loft og evt. skadedyrbekjempelse.

Fuktmerke:

Årsak: Fuktmerke rundt takgjennomføring tyder på tidligere lekkasje fra gjennomføring eller kondensproblematikk.

Konsekvens: Risiko for skader i takkonstruksjonen.

Tiltak: Anbefaler kontroll over tid og ved behov tetting av gjennomføring, samt utskifting av skadet materiale.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp er fra 1985.

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da renner og nedløp er over forventet levetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Renner og nedløp har passert forventet levetid med.

Konsekvens: Takrenner og nedløp ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 og levert av Ikea Kjøkken.

Innredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert Micro og frittstående komfyr/platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap plassert i bod.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.

Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard

Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Årsak: Svakt/manglende avtrekk fra vifte.

Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktp problemer.

Anbefalte tiltak: Service på avtrekksvifte.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.

Rekkverk er registrert til 85cm som er lavere enn minstekrav på 90cm.

TG2 settes med bakgrunn i rekkverkshøyde og da det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.

Konsekvens: Høy risiko for fall og personskade.

Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelering av laser registreres det følgende:

20 mm høydeforskjell i stue.

12 mm høydeforskjell på kjøkken

50 mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.

Målinger er kun stedsvis kontrollert.

TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.

Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder på bygning er ikke påviste forhold unormale. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.

Bereder er 16år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

Forventet gjenværende levetid: 4år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder er tilkoblet via vanlig stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som ikke er i tråd med dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens: Økt risiko for varmgang, dårlig kontakt og brann.

Anbefalte tiltak: Fast tilkobling utført av autorisert elektriker.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad 2.etg.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 5år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone samt fallforhold på gulv er under 25mm.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens: Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak: Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

Årsak: Badet har ikke tilstrekkelig fall, noe som ikke sikrer tilfredsstillende avrenning til sluk.

Konsekvens: Økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må gulvet legges om,

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 5år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder på membran/tettesjikt og slukløsning, med derav økt risiko for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er synlig drencåpning fra innebygget sisterner.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterner.

Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.

Rommet har tilluft ved terskel.

TG2 er satt selv om ventilering er løsningen er godkjent ved oppføringsår. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig avtrekk gir tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens: Naturlig ventilasjon på toalett/bad er tilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig innelima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak: Forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Bad 1.etg

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plaskeføre.

Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 9år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt i sammenheng med alder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på tettesjikt/membran tilsier økt risiko for skader/lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens: Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder er påregnelig med planlegging om oppgradering av rommet.

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer i tillegg usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Overflater

TG-2

Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring. Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

TG2 settes på bakgrunn i normalt vedlikehold som må forventes på brukte boliger.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig aldring og bruk gir slitasje på innvendige overflater som vegger, gulv og himling.

Konsekvens: Redusert estetisk kvalitet og noe vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak: Overflatebehandling som maling, sliping eller utskifting ved behov.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260151
Adresse	Østbygdaveien 54		
Postnr.	3074	Sted	SANDE I VESTFOLD
Selgers navn	Maia Guldal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Polise/avtalenr.:

34528004

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det er et privat vannverk som forsyner husstanden med forbruksvann.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Kun på på takrennene på driftsbygningen, ingen feil på våningshuset.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hushjørnet på sør-øst siden siger muren litt. Det er skjeve gulv i huset i noen rom. Hovedsakelig gangen i 2. etasje. Dette står det opplyst om i tilstandsrapporten.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er nylig satt inn to nye vinduer sommeren 2026 i andre etasje vendt mot sør. Alle andre vinduer er skiftet i perioden 1993-2010.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

2026. Bjørn Bamrud snekkerfirma.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ved store nedbørsmengder i vinterhalvåret har det vært episoder med stående vann på kjellergulvet mot sør.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble drenert rundt ringmuren i forbindelse med at det ble gravd en grøft for å føre frem kommunalt vann til boligen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jørn Skjørdal.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Det er isolert 20 cm av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ludvig Guldal

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Jan Hagen.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik den gangen.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Omfattende vedlikehold gjennomført i perioden 1990-2010.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Når det blir kaldt om høsten kommer det inn noen mus som må fanges med feller.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hva er verdiene?:

Dette ble foretatt i 1990.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Initialer selger:

M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

30.07.2026

Signert av

Maia Guldal

Østbygdaveien 54

Nabolaget Sande - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	19 min  1.8 km
Sande videregående skole 500 elever	9 min  5 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	24 min  18.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sjøl Linje 97	1 min  0.1 km
 Sande stasjon Linje RE11	4 min  2.3 km
 Sandefjord lufthavn Torp	45 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 18 min 

BARNEHAGER

Haga barnehage (1-5 år) 81 barn	18 min  1.7 km
Sande barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min  3.5 km
Galleberg barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min  5.3 km

DAGLIGVARE

Joker Sande	4 min 
Meny Klokkerjordet	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

 Torggården Sande	5 min 
 Apotek 1 Sandesenteret	3 min 
 Sande Vinmonopol	5 min 

SPORT

 Sande Sentrum balløkke	19 min 
 Haga skole	20 min 
 Spenst Sande	5 min 
 HT-Club	16 min 

«Trivelig nabolag med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

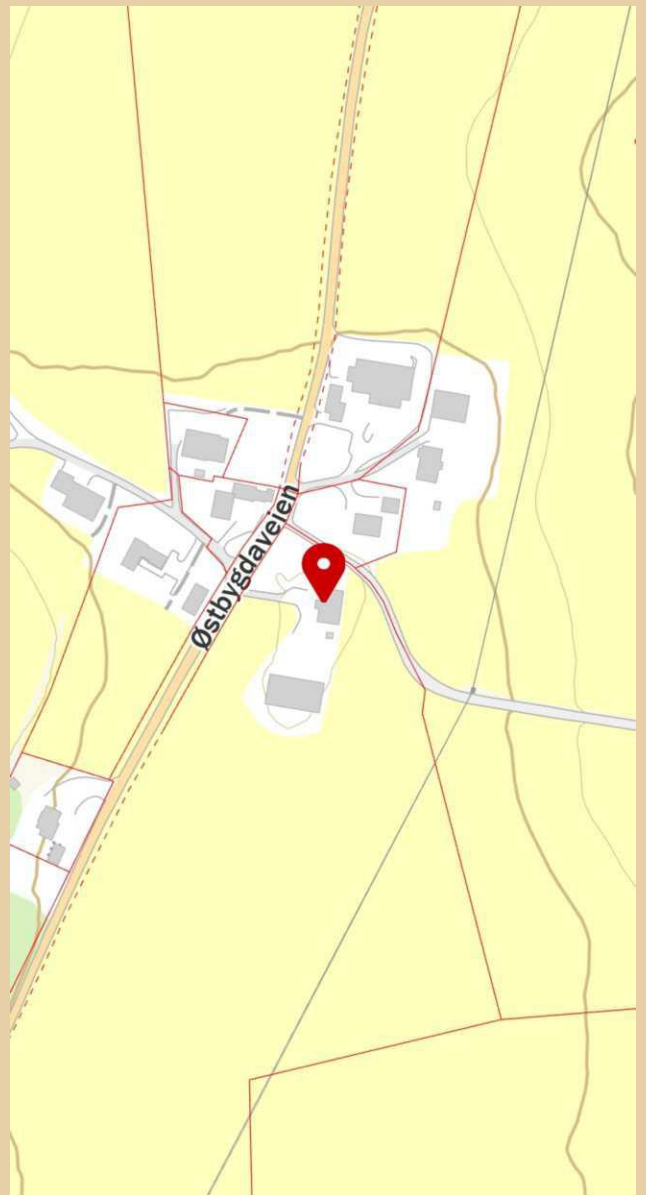
Lite trafikk 92/100

Støynivået

Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

 Holmestrand kommune Vann- og miljøteknikk	Telefon: 33059500 E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no
--	--

18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 407/15 Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande

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

FORBEHOLD VED UTOVERING 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

 Holmestrand kommune Samfunn, teknikk og miljø	Telefon: 33059500 E-Post: postmottak@holmestrand.kommune.no

18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	407/15/0/0
Adresse:	Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Vann:	Kr. 0,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 10.839,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 3.429,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiling:	Kr. 1.154,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 4.795,00 pr år

Det er ikke registrert vannmålere på eiendommen.

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



Maia Guldal
Østbygdaveien 49
3070 SANDE I VESTFOLD

Dato: 23.10.2019
Saksnr.: DR Brann 2019-
Deres ref.: 008240-2

F05 Østbygdaveien 49-54, 107/15, Sande, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 23.10.19 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsyn:

Eier/representant for eier: Fredrik Eldøy

For feiervesenet: Aina Fjukstad

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering

På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

Ved endringer skal:

Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.

Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

**VIB**

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

18.05.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-407/15/0**Adresse****Østbygdaveien 54****3074 Sande i Vestfold**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 23.10.19 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.10.22	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



MAIA GULDAL
ØSTBYGDAVEIEN 54
3074 SANDE I VESTFOLD

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Østbygdaveien 54, bruksenhet H0101, 3074 SANDE I VESTFOLD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 06.08.2026. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:

Røykløp - 115249 - Nordre skorstein

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:

Loft/Tak

Teglskorsteinen har for liten avstand til brennbart materiale i takgjennomføringen. Teglskorsteinen skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale.

Avvik 2:

Røykløp - 116822 - Søndre skorstein

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.*

Kommentar:

Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Avvik 3:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:

2.etg

Ubenyttet røykrør i skorstein etter tidligere ildsted må fjernes og hull tettes igjen på godkjent måte.

Avvik 4:

Avvik fra: § 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Kommentar:

Skorsteinen har dårlige fuger, er kondensskadet og har begynnende sprekkdannelse. Skorsteinen må settes i godkjent stand.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 09.10.2026 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til **brannforebygging@vibr.no**.

Postadresse

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 IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brannsikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Anmerkninger som bør følges opp:**Anmerkning 1:**

Røykløp - 115249 - Nordre skorstein

Teglskorstein har noe dårlige fuger og er noe kondensskadet. Vi anbefaler at skorsteinen rehabiliteres.

Anmerkning 2:

Dersom feiing skal foregå fra tak må det monteres sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Vi minner om at fyringsanlegget jevnlig må vedlikeholdes, blant annet ved at pakninger rundt røykrør sjekkes og byttes.

Til stede:

Eier/representant for eier: MAIA GULDAL

For brannvesenet: Jonas Skjelstad

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jonas Skjelstad på telefon **98 26 30 06** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jonas Skjelstad

Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse

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 IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

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.

Anmerkning:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

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

Andre forhold:

Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn

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.

Aktuelt regelverk

- 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 kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften) (Gjelder for borettslag og sameie)

Postadresse

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 IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

(Kommune)

Sande

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Johan Guldal
Sjøl

3070 SANDE

Byggherre (navn, adresse)

D.s.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøl	107	15		

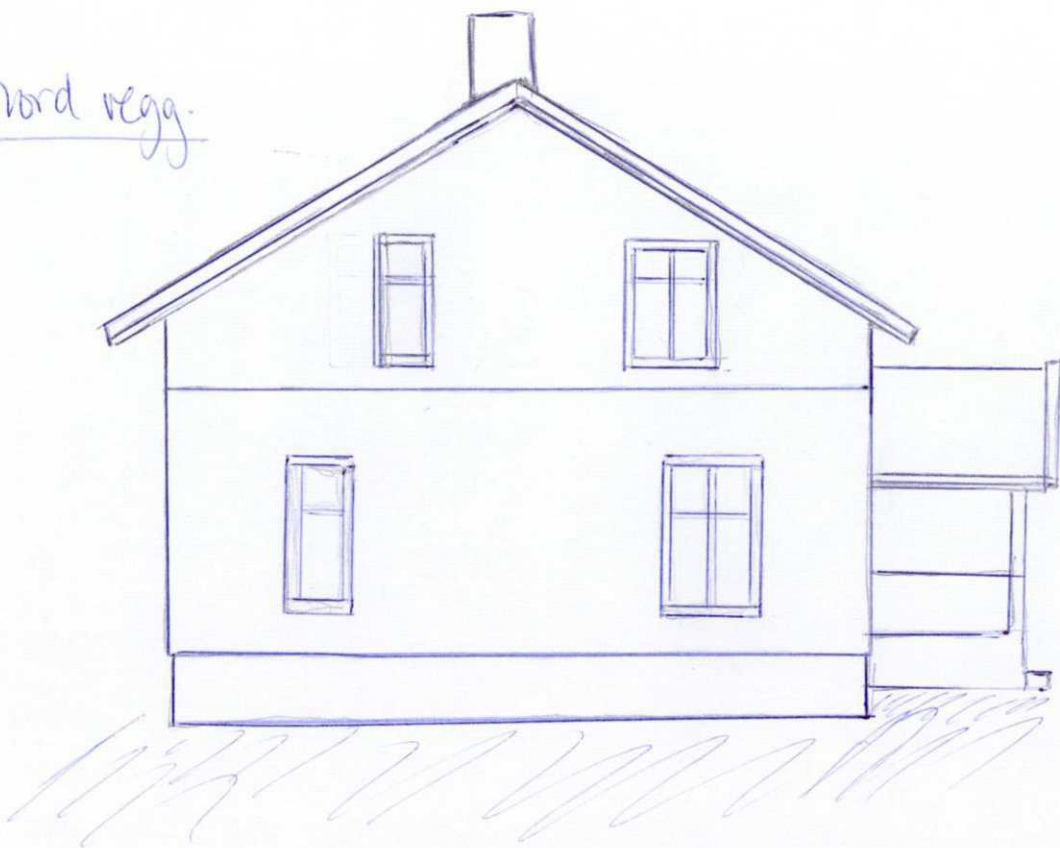
Deres søknad	Dato 3/12-87		
Arbeidets art	Enebolig		
Byggets art	Trebygning		
Behandling/vedtak	Sande bygningsråd	Vedtak dato 23/8-88	Saksnr. 148
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført I 1. etasje gjensto legging av belegg på vaskerom samt montering av ventilasjon til bad/WC i henhold til bygningsforskriftenes kap. 47:53. I 2. etasje gjensto innrednings-, snekker-, rørlegger-, elektriker- og malings/tapetserarbeider. I kjelleren gjensto pussing, innredning, samt malings/tapetserarbeider. Utvendig gjensto en del mindre pussarbeider samt montering av rekkverk og trapper. Dette arbeidet må være fullført innen:		

UNDERSKRIFT

Sted Sande	Dato 18/10-89	Sign. / Stempel Leif Løkken Teknisk sjef	<i>Einar Lærum</i> Einar Lærum avd.ing.
---------------	------------------	--	---

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Svein Guldal	Adresse 3322 Darbu.
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

nord vegg.



Byggeanmeldelsen godkjent på de av
teknisk utvalgs stillede betingelser.
Stemplede tegninger og nevnte
skrivelse skal alltid være til stede på
byggeplassen.
Teknisk utvalg den 04.07.06

E. Ramm

Teknisk sjef

SITUASJONSKART

Sande kommune

Kartplate

NGO Akse III

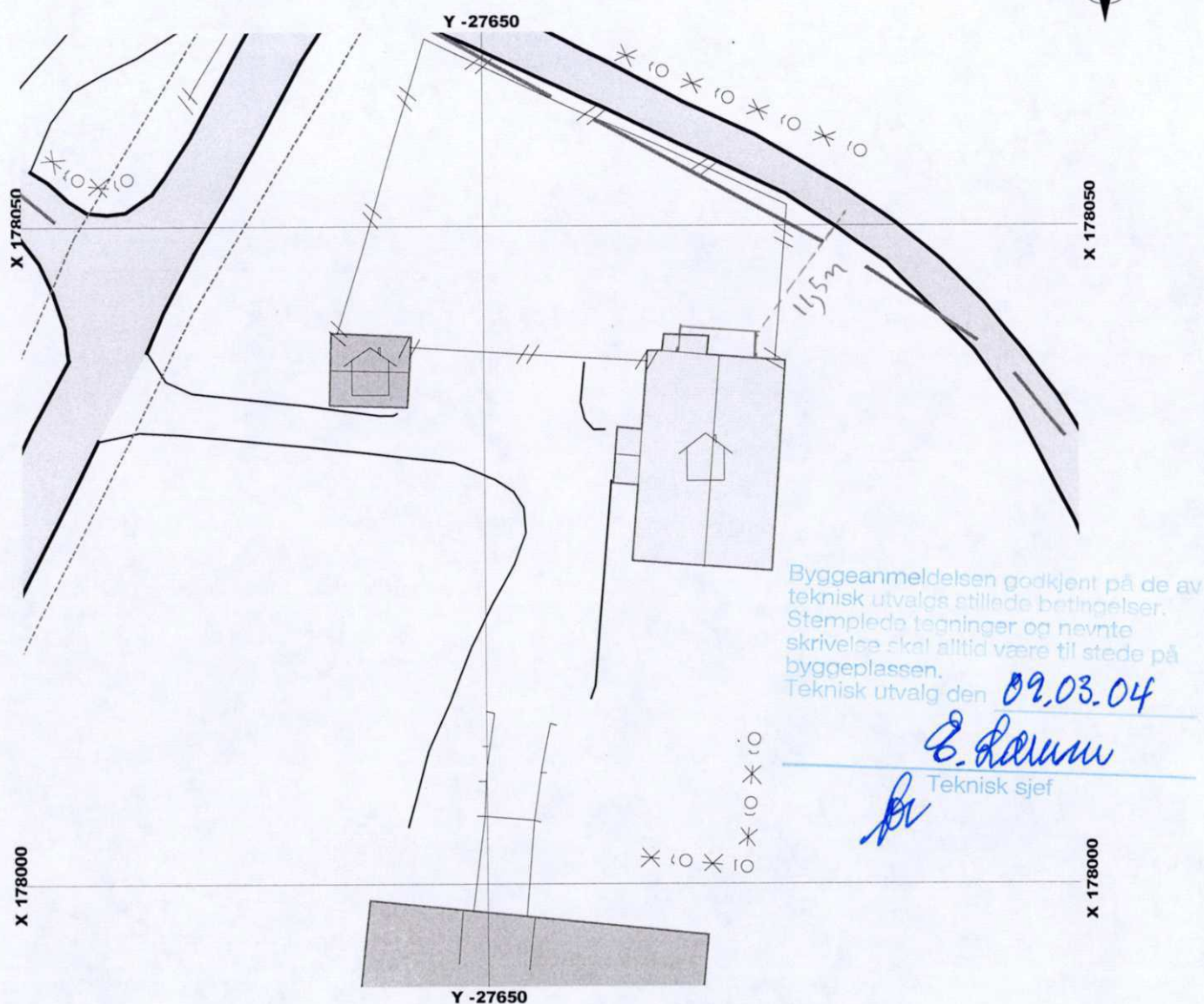
Tehnisk etat

Areal- og byggesaksavdelingen

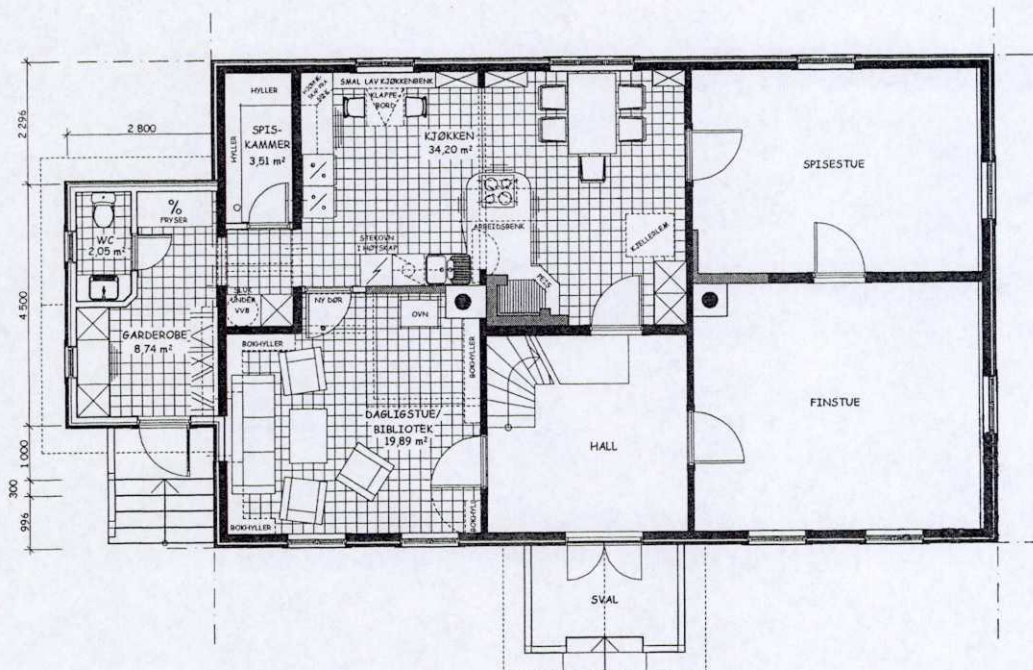
Målestokk 1:500

Nybygg/ tilbygg må inntegnes i riktig målestokk på riktig sted. Avstanden fra nybygg/ tilbygg til eiendomsgrenser, andre bygg og senterlinje vei må målsettes. Avkjørsel, biloppstillingsplasser samt snumulighet på egen eiendom må inntegnes. Dette situasjonskart er et originaldokument som skal følge med byggesaken.

Kartsymbolene er ikke rettsgyldig.



Gnr 107	Bnr 15	Fnr	Snr	Adresse ØSTBYGDAVEIEN 54	
Påtegning utført :				Sande, den 03.10.03	Sign: E. Lærum



Byggeanmeldelsen godkjent på de av
teknisk utvalg stilte betingelser.
Stemplede tegninger og nevnte
skrivelser skal alltid være til stede på
byggeplassen.
Teknisk utvalg den 09.03.04

E. Lønn
Teknisk sjef

TEGNINGENE ER
UTEN BEREGNINGER,
OG ER Å BETRakte SOM
TEKNISK TEGNERS EIENDOM
KONTROLLÅL TAS PÅ STEDET

ANGELA OG LUDVIG GULDAL

NY "KJØKKENINNGANG" - HOVEDBYGNING **73-7**

PLAN 1. ETASJE

Målestokk

Dato:

Rev. dato:

1:100

18. september 2003

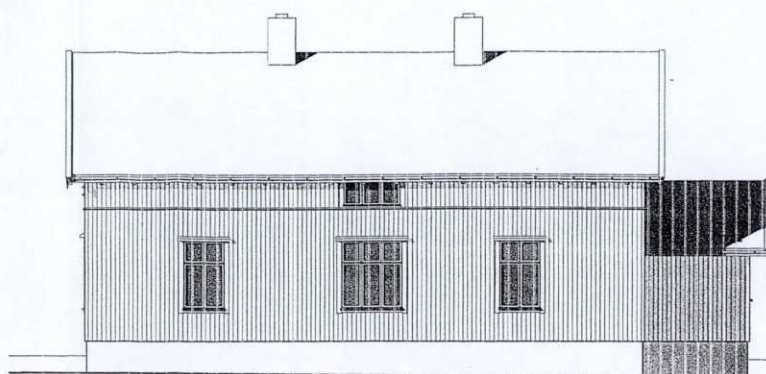
3T tekniske
egnetjenester
v/ Gro Sund
3355 Solvannmoen

Alt. 3d

5



SNITT

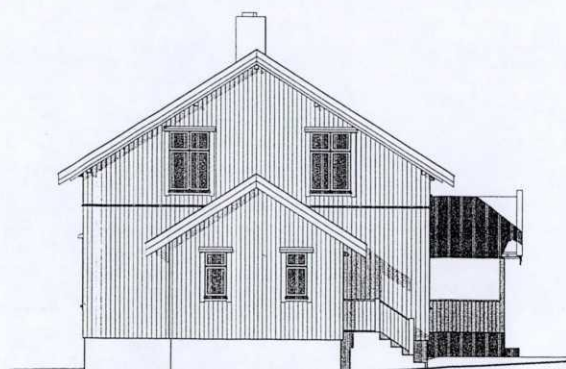


BAKFASADER

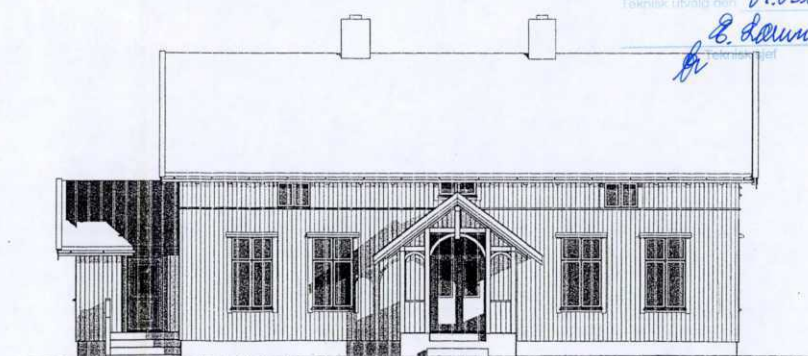
Byggeanmeldelsen godkjent på de av
teknisk utvalgte stiler for boligprosjekt.
Stasjonskassen fungerer og monterer
skiltingen og stiler vers 12 steds på
byggeplannen.
Teknisk utvalg den 09.03.04

E. Larum

for



GAVLFASADER



FRONTFASADER

TEKNIK-UTVALG
UTEN BEREGNINGER,
OG Å BETRACHT SOM
TEKNIK-UTVALG
KONTROLL-Å TAS PÅ STEDET

ANGELA OG LUDVIG GULDAL
NY "KJØKKENINNGANG" - HOVEDBYGNING 73-12

SNITT OG FASADER

Målestokk 1:100

Dato: 18. november 2003

Rev. dato:

Alt. 3b

3T tekniske
egnetjenester
v/ Ole Sør
1978 Sørmarken

3



Byggesøknaden godkjent på de av
teknisk utvalg stilte betingelser.
Stemplede tegninger og nevnte
skrivelse skal alltid være til stede på
byggeplassen.
Teknisk utvalg den 09.03.04

E. Hamn
Teknisk sjef

TEGNINGENE ER
UTEN BEREKNINGER,
OG ER Å BETRACHT SOM
TEKNISK TEGNERS EIENDOM
KONTROLLMÅL TAS PÅ STEDET

ANGELA OG LUDVIG GULDAL
NY "KJØKKENINNGANG" - HOVEDBYGNING **73-11**

FASADE MOT NORDØST

Målestokk

Dato:

Rev. dato:

18. september 2003

3T tekniske
egnetjenester
v/ Øre Sund
3355 Solummoen

Alt. 3b

4



TEGNINGENE ER
UTEN BEREGNINGER,
OG ER Å BETRAKTE SOM
TEKNISK TEGNERS EIENDOM
KONTROLLMÅL TAS PÅ STEDET

Byggesøknaden godkjent på de av
teknisk utvalg stillende betingelser.
Stemplede tegninger og navnte
skriveleset skal alltid være tilstede på
byggeplassen.
Teknisk utvalg den

09.03.04

E. Løkken
Teknisk sjef

ANGELA OG LUDVIG GULDAL
NY "KJØKKENINNGANG" - HOVEDBYGNING **73-9**

FASADE MOT NORD

Målestokk

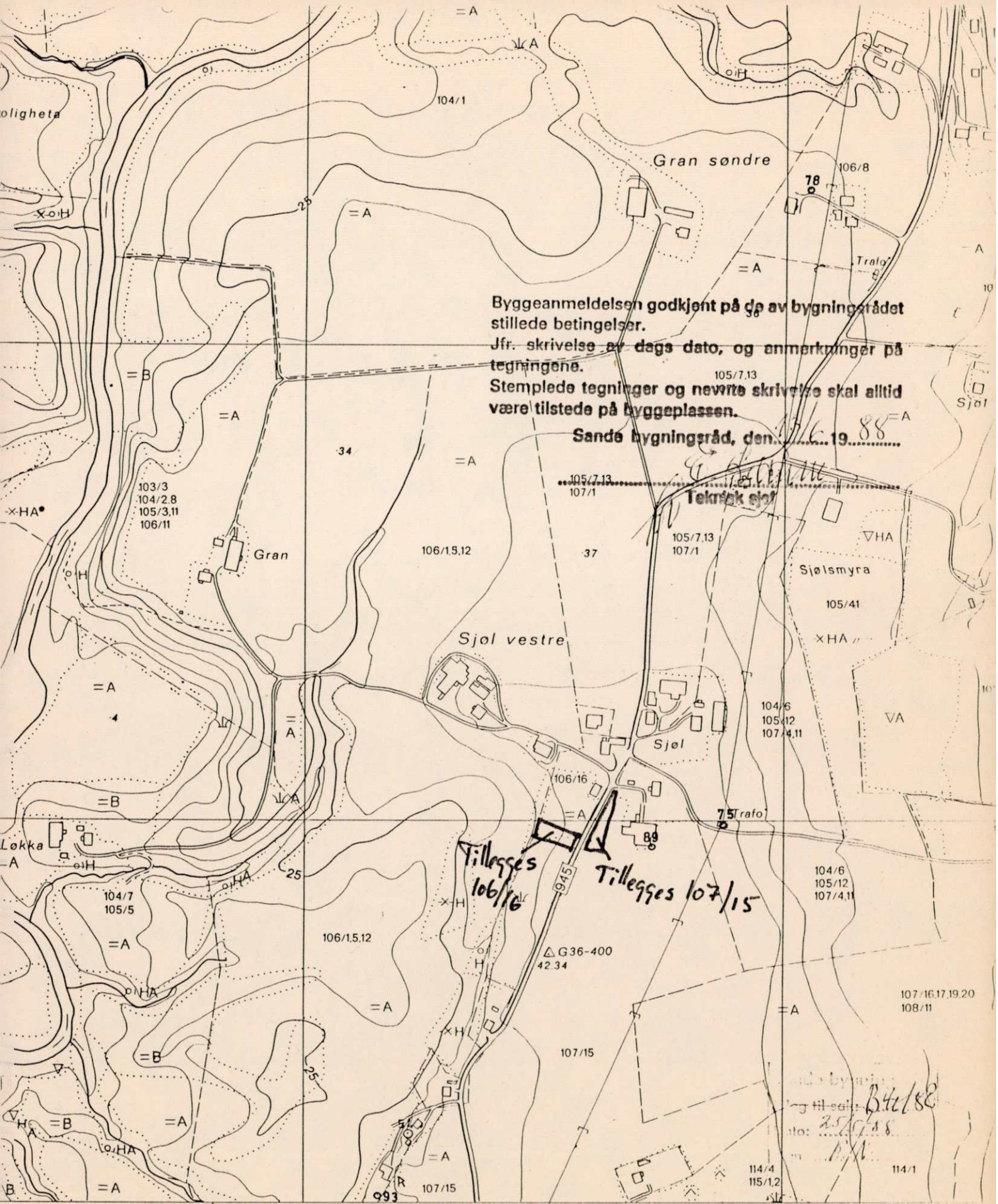
Dato:

Rev. dato:

18. september 2003

3T Tekniske
egnetjenester
v/ Ene Sund
3355 Solummoen

Alt. 3



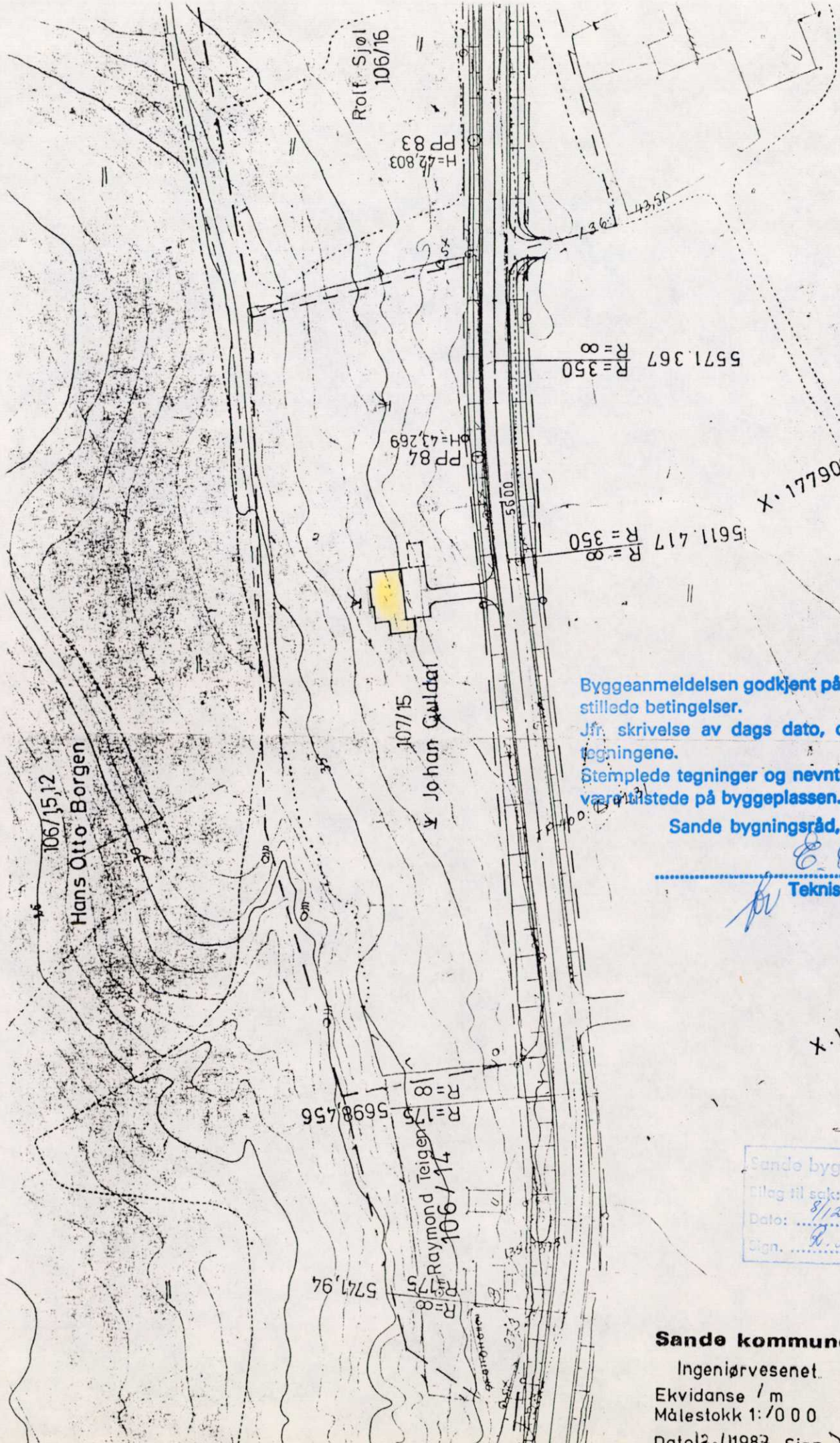
rekantpunkt NGO, andre
lygonpkt., fotogramm. num. best. pkt.
fotogramm. grafisk best. pkt.
resisjonsnivellement, vanlig niv.

iksgrense, fylkesgrense
ommunegrense
eiendomsgrense, servituttgrense
olt, kors i fjell eller stein

2 Riksveg
Fylkesveg (med bru)
Kommunal bilveg
Privat bilveg
Traktorveg
Sli
Veg med bom
Busslomme, møteplass, o.l.
Permanent velteplass

Bebyggelse, ruin el. grunnmur stiple
Kraftledning (mastsymbol
i riktig posisjon)
Telegraf, telefon
Transformator
Master, tårn (radio, T.V. o.l.)
Kolle, situasjonsbest.
Stor stein
Dam

Elveforbygning
inntak og utler
Grunne
Pelebunt med
Sjømærke, lykt
152
Høgste reg.
154/147
laveste reg.
350
Høgde fotog.



Byggeanmeldelsen godkjent på de av bygningsrådet
 stillede betingelser.
 Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på
 tegningene.
 Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid
 være tilstede på byggeplassen.

Sande bygningsråd, den 30/8 1988

E. Lønn
 Teknisk sjef

Sande bygningsråd
 Bilag til sak: 148/88
 Dato: 8/2-88
 Sign: R. N.

Sande kommune

Ingeniørvesenet

Ekvidanse / m

Målestokk 1: 0 0 0

Dato 12.11.1987 Sign. *J. L.*



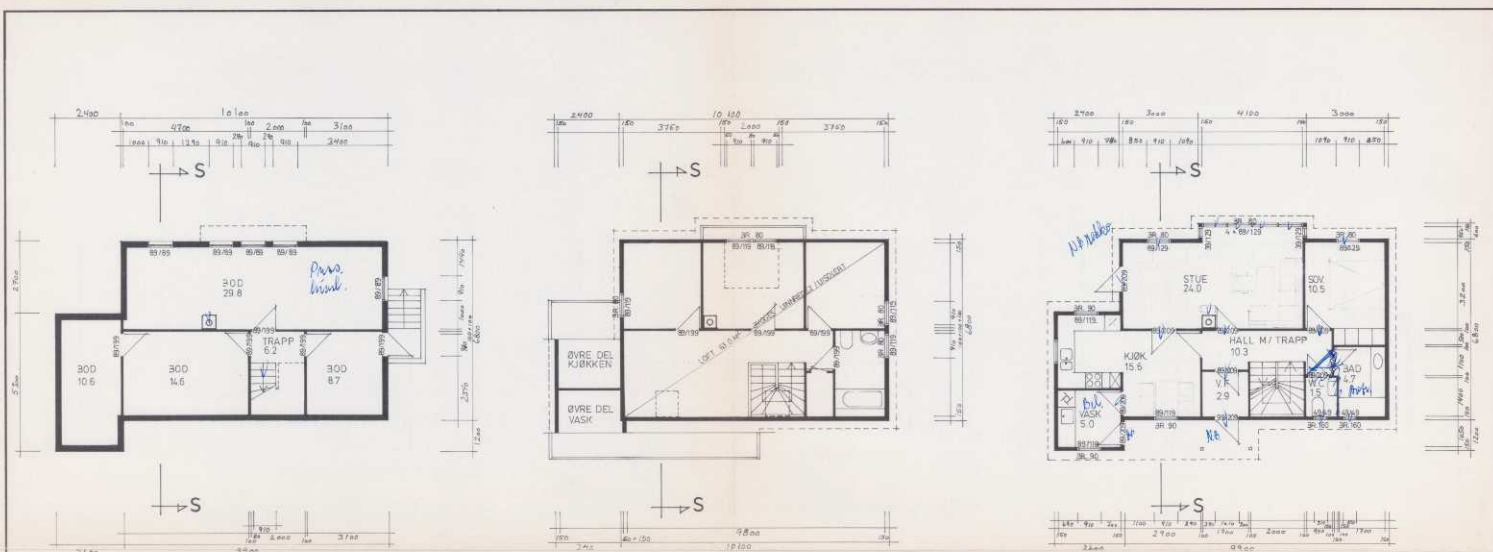


Sande bygningsråd, den 30/8 1988

Teknikas sind

Bands by 148/88
 Ending at 8/2-3
 Date: 9-8

 ARKITEKTkontoret BREKKE HELGE LAND VIKANES MNAL NPA Expediton, 18 Sveinungsgrend 70 044 72 80 89	KARZOLIG SANDE JOHAN GULDAL				
	Date:	Komité / Tegn:	Gudstjett:	Målestokk:	Erstatning for:
	27.11. 87	<i>Arkitekt</i>		1:100	Erstatlet av:
				Tegn. nr.:	
SNITT / FASADE				2 - 46 / 87	



PLAN KJELLERETG. $74.1 \text{ M}^2 \times 0.2 = 14.8 \text{ BA}$

PLAN LOFTSETG. $63.0 \text{ M}^2 \times 0.4 = 25.2 \text{ BA}$

PLAN 1. ETG. $77.0 \text{ M}^2 \times 1.0 = 77.0 \text{ BA}$

TOTAL AREAL : $14.8 + 25.2 + 77.0 = 117.0 \text{ BA}$

Byggesøknaden godkjent på de av bygningrådet
stilte betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på
tegningene.
Stemplede tegninger og navnet skrivelse skal alltid
være tilstede på byggesøknaden.

Sande bygningråd, den 26.8.88

E. Ramm
Teknisk sjef

Sande bygningråd
Sjef og segl: *E. Ramm*
Saksbehandler: *E. Ramm*
Til: *E. Ramm*

bhv ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND VIKANES MNAL NPA Esperviken 18 5050 Haugegrund Tlf. 696 12 90 99	KAR3OLIG SANDE JOHAN GULDAL			
	Dato:	Konstr./Tegn.:	Godkjent:	Malstørrelse:
	25.11.87	<i>E. Ramm</i>		1:100
PLANER				Enslattning for: Enslattning av: Tegn. nr.: 1 - 46 / 87



Holmestrand
kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Formannskapet 24.05.2023

Formannskapet 01.02.2024

Formannskapet 29.05.2024

Kommunestyret 19.06.2024

INNHALDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER	6
§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6)	6
§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8)	6
§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5)	6
§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6)	7
§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6)	7
§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1)	8
§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1)	9
§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2)	10
§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3)	10
§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4)	12
§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5)	12
§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5)	14
§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6)	17
§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7)	19
§ 1.15 MILJØPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8)	20
2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9)	22
§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE	22
§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE	25
§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL	26
§ 2.4 FORRETNINGER	27
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING	28
§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL	28
§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE	29
§ 2.8 IDRETTSANLEGG	31
§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG	31
§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL	32
3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR. 3)	34
§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE	34
§ 3.2 HAVN	34
4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5)	35
§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2)	35
§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK (PBL § 11-11, NR. 1)	35
§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN	35
§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1)	35
§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET	35
§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN	35
§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD)	36
§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN	37
§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET	37
§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1)	37
§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2)	40

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3).....	41
5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6).....	42
§ 5.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5).....	42
§ 5.2 BRYGGER.....	42
§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ.....	42
6. HOLMESTRAND BYSENTRUM (PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3)	43
§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (PBL § 11-9, NR. 5)	44
§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5)	47
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)	44
§ 6.4 FUNKSJONER.....	47
§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6)	47
§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6)	48
§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6).....	48
§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6)	49
§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7)	49
§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING	50
§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.) ...	52
§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91)	52
7. HENSYNSONER (PBL § 11-8)	54
§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A).....	54
§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C)	58
§ 7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d).....	60
§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E).....	61

1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6)

Plankartet med arealformål og hensynsoner samt bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, er juridisk bindende. Retningslinjer er veiledende.

§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8)

Byggegrense mot sjø er fastsatt i plankart i byggeområder.

Retningslinjer:

Utenfor fastsatt byggegrense i byggeområder trer byggeforbudet i 100-metersbeltet inn, jf. pbl § 1-8.

§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5)

§ 1.3.1 Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer og forbud mot handels etableringer langs E 18 (RPBA §§ 1 og 2)

Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer

Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. retningslinje 6 og 7 i RPBA.

Forbud mot handelsetableringer langs E 18

Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. retningslinje 6 og 7 i RPBA.

Retningslinje:

I retningslinje 6 i RPBA heter det at: «... etablering og utvidelse av handelsvirksomhet skal skje i områder avsatt til sentrumsformål eller andre formål som hjemler handel i kommuneplanens arealdel. Generelt unntatt for kravet om slik overordnet planmessig avklaring er:

- *Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1 000 kvm samlet bruksareal.*
- *For etableringer og/eller utvidelser inntil 3 000 kvm samlet bruksareal kan kommunen etter en skjønnsmessig vurdering av virkningen på eksisterende by- og tettstedssentre, fravike kravet.*

I mindre tettstedssentre tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3 000 kvm. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse. Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller

andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan».

RPBA (side 56) legger ingen begrensninger på handelsetableringer i følgende større by- og tettstedssentre i Holmestrand: Holmestrand, Hof og Sande. Videre sier RPBA at i følgende mindre tettstedssentre kan kommunen vedta handelsetablering inntil 3 000 kvm BRA: Eidsfoss, Gullhaug, Selvik og Sundbyfoss.

I retningslinje 7 i RPBA heter det at «...andre områder for handel avsettes etter en overordnet planmessig avklaring med tilhørende handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse. Områdene skal være knyttet til eksisterende byer og tettsteder, og dimensjoneres og tilpasses byen eller tettstedet de er knyttet til. Det skal fastsettes maks tillatt utbygget bruksareal for området samlet, innenfor en bestemt tidsperiode, slik at handelsetableringer ikke gir negative konsekvenser for eksisterende by- og tettstedssentre».

§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6)

Ved motstrid gjelder kommuneplanens plankart og bestemmelser foran kommunedelplan. Så fremt det ikke er motstrid mellom kommuneplan og kommunedelplan, detaljerer kommunedelplanens plankart og bestemmelser arealbruken innenfor planområdet.

Kommunedelplan bysentrum 90001

Kommunedelplanens plankart er et «hjelpekart» som detaljerer arealbruk og områdeinndeling innenfor bysentrum (avgrenset av planområdet til kommunedelplanen).

§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6)

§ 1.5.1 Hovedregel

- 1) Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner). Der det ikke er motstrid skal kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

- 2) Der hvor eldre reguleringsplaner setter begrensninger i garasjestørrelsens BRA/BYA, tillates garasje oppført inntil 50 m² BRA/BYA såfremt øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt innenfor tomtarealet. Maks. gesims-/mønehøyde skal ikke være over 3,0 m/4,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| • HOF-504-415 Bollerudlia (1993) | • 713024 Tuft (1983) |
| • 3034 Bjønneroa – Hillestad (1995) | • 713025 Skafjellåsen 4 (1985) |
| • 3048 Ekebergfeltet (1999) | • 713030 Løkkatoppen (1986) |
| • 713005 Ekebergfeltet (1974) | • 713033 Lersbryggen (1987) |
| • 713006 Skafjellåsen 2 (1975) | • 713034 Selvikåsen1 (1987) |

- 713009 Skafjellåsen 3 (1979)
- 713015 Dunihagen utvidelse (1981)
- 713019 Bølumkollen (1981)
- 713020 Bjerkøya - Del av Bjerkøya (1982)
- 713037 Ekebergfeltet _endring forretningstomt til boligtomt (1988)
- 713038 Ekebergfeltet endring _del av forretning til bolig (1988)
- 713074 Løkkatoppen _endring (1998)

Retningslinje:

- 1) *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil annet ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier, teknisk infrastruktur eller parkbelter/bufferoner i boligområder eller næringsområder.

§ 1.5.2 Unntaksregel

De eldre reguleringsplanene som er listet opp nedenfor skal gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 20100004 Områdeplan for Langøya gnr 8 bnr 1
- 20140002 Områdeplan Sande sentrum (med unntak av del gnr/bnr 318/4 og 318/39 med dyrka mark der kommuneplanens bestemmelser og plankart skal gjelde foran eldre reguleringsplan)
- 20150010 Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge
- 20180005 Områderegulering for Sande sentrum øst
- 2017040 Områdeplan for Gullhaug flerbrukshall og ny Gullhaug barnehage, gbnr. 53/56 m.fl.
- 2015027 Detaljregulering ny vei Sjøskogen – Kleivan
- 3079 Holmestrand kollektivknutepunkt

§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1)

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 innenfor arealer avsatt til utbyggingsformål etter plan- og bygningsloven § 11-7.

Retningslinje:

Med utbyggingsformål siktes det til de arealformål i plan- og bygningsloven § 11-7 som gir mulighet for utbygging. Dette inkluderer § 11-7 nr. 1 bebyggelse og anlegg, nr. 2 samferdsel og teknisk infrastruktur samt underformål oppført under nr. 5 bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende

strandsone, som gir utbyggingsmulighet i sjø. Utbyggingsformål inkluderer også masseuttak/råstoffutvinning samt småbåthavn.

§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1)

§ 1.7.1 Innenfor byggeområder for boligbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

- a) ikke inngår i hensynsoner:
 - H110 nedslagsfelt drikkevann
 - H310 ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire
 - H320 flom
 - H390 forurensset grunn
 - H570 bevaring kulturmiljø
- b) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om minste leke- og uteoppholdsareal, parkering og
- c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
- d) ikke berører fredede kulturminner og
- e) ikke berører viktige naturverdier og
- f) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
- g) ikke medfører mer enn utnyttingsgrad på 30 % BYA og
- h) ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
- i) ikke medfører endring av matrikkeleiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
- j) tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter og
- k) legger avgjørende vekt på stedlig tilpasning og estetiske hensyn, jf. §§ 1.13.1 Landsskap og estetikk, byggeskikk samt byggeskikk og miljøkvaliteter som takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene.

Retningslinje:

Til pkt. f): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. h): Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.

Til pkt. i) Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan:

- Tomt for enebolig er minimum 600 m²
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m²

§ 1.7.2 Innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f § 1.7.1, samt at tiltaket ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser § 2.2 om fritidsboliger og tiltaket ikke gjelder mer enn 1 fritidsboligenhet.

§ 1.7.3 Offentlig infrastruktur

Mindre tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av infrastruktur for jernbanevirksomhet er unntatt plankrav. Unntak fra plankravet gjelder også midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur og veianlegg.

§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2)

Kommunen og grunneier eller utbygger kan inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplan vedrørende opparbeiding eller oppgradering av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, felles byrom, gangveier, turveier mv.

§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3)

§ 1.9.1 Vei, vann og avløp

Teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. kommunaltekniske normer i Holmestrand kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens veinorm og veilysnormal.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kommunalteknisk plan for vei, vann, avløp og overvann. Planen skal vise prinsipp-løsning for vei, vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende vei- og ledningsnett.

Retningslinje:

VA-normen gjelder for VA-anlegg som kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde. Det gjelder også for VA-anlegg som private bygger og som kommunen skal overta.

§ 1.9.2 Tilknytning til vann og avløp

1. All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, ref. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.
2. I områder hvor det er/eller vil bli etablert offentlige vannledninger, vil det ikke bli tillatt etablert private vannforsyningsanlegg.
3. I områder hvor det er/eller vil bli etablert offentlig avløpsanlegg vil det ikke bli gitt utslippstillatelser etter forurensningsloven. Dette gjelder både ved utslipp av svartvann og gråvann, og også ved utslipp til tett tank.
4. Utenfor områder nevnt i punkt 3, og hvor andre løsninger ikke er mulige, kan det gis utslippstillatelse etter forurensningsloven til tett tank for svartvann i kombinasjon med

godkjent renseløsning for gråvann. Tett tank for gråvann og svartvann vil ikke bli godkjent for boliger med helårsbruk.

5. I forbindelse med midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt ved bygge- og anleggsarbeider, kan det etter søknad gis tillatelse for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år.

Retningslinje:

Valg av løsninger for vann og avløp skjer på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurdering. Det skal alltid undersøkes og tilstrebes mulighet for tilknytning til offentlig vann og avløp. Ved utbygging av bolig og hyttefelt benyttes fellesløsninger når dette er mulig, og en fagkyndig konsulent utarbeider en plan som godkjennes av kommunen før utbygging tillates. For lokale avløpsløsninger må det utover helhetlig plan for vann og avløp, også søkes om utslippstillatelse.

§ 1.9.3 Overvannshåndtering

1. Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikker flomvei) . Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn jf. NVEs veileder for lokal overvannshåndtering.
2. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.
3. Overvann skal håndteres lokalt og i åpen løsning etter LOD-prinsippet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning. Bortledning av overvann til landbruksarealer skal unngås.
4. Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

Retningslinjer:

Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade.

Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

Lukkede vannveier åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart. Dersom bekker ikke åpnes skal ny bebyggelse plasseres slik at lukkede bekker kan åpnes senere.

Overvann skal planlegges og håndteres i henhold til kommunens gjeldende kommunalteknisk plan. Det vises også til Norges vassdrags- og energidirektorat sin veileder «NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» som grunnlag i videre planlegging.

§ 1.9.4 Vannbåren varme

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 kommunedelplan for klima, energi og miljø skal legges til grunn for energispørsmål etter plan- og bygningsloven.

§ 1.9.5 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4)

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, jamfør plan- og bygningsloven § 11-7, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:

- Barnehage og skoletilbud
- 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
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført
- Samfunnssikkerhet og naturfare, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning
- Tilstrekkelig og tilfredsstillende avløpsløsning og vannforsyning, herunder sløkkevann
- Overvannshåndtering

§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5)

§ 1.11.1 Byggegrenser mot vei

Kommunal vei

Byggegrense mot uregulert kommunal veg er 15 meter fra veiens senterlinje.

Retningslinje:

Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², 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 vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Fylkesvei og avkjørsler

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn langs uregulert fylkesvei. Fylkeskommunen er myndighet og behandler søknad om avkjørsel til fylkesvei samt dispensasjon fra byggegrenser mot fylkesvei.

§ 1.11.2 Byggegrenser mot jernbane

Der byggegrenser ikke er spesifisert i en reguleringsplan eller det ikke er reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrasé 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak. Det vises til jernbaneloven § 10.

§ 1.11.3 Byggegrenser mot offentlig vann- og avløpsnett

Byggegrense til kommunale vann- og avløpsanlegg er 4 meter regnet fra ytterkant ledning/anlegg. Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer samt andre søknadspliktige tiltak, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.

§ 1.11.4 Byggegrenser mot landbruksareal: dyrka mark, dyrkbar mark og skogmark

For nye frittliggende tiltak i framtidig eller eksisterende område for bebyggelse og anlegg til bruk for varig opphold, er byggegrensen mot landbruksareal 20 meter. Ny tomtegrense kan ikke opprettes nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 5 meter.

For tiltak på eksisterende bebyggelse nærmere landbruksareal enn 20 meter, enten i områder avsatt til LNF-formål eller i eksisterende uregulert område for bebyggelse og anlegg, er byggegrensen mot landbruksareal 10 meter eller eksisterende fasadeliv dersom det ligger lenger unna enn 10 meter.

Retningslinje:

Byggegrensen skal forebygge mulige interessekonflikter mellom ny bolig, - fritids, - nærings- og tjenesteytende bebyggelse (heretter bebyggelse) og landbruksdrift samt risiko som følge av vindfall i skogsmark. Landbruksbebyggelse samt nødvendig infrastruktur som ikke er til hinder for landbruksdrift, er ikke omfattet av bestemmelse om byggegrense mot landbruksareal.

Byggegrensen kan fravikes ved dispensasjon eller regulering dersom topografi, høydeforskjell, eller lignende forhold etter bygningsmyndighetens vurdering gir tilsvarende forebyggende effekt. Ved tiltak på eksisterende bebyggelse etter bestemmelsens andre avsnitt er hensikten at evt. konfliktnivå eller ulemper (bl.a. støy, støv og skyggevirkning) ikke forsterkes for henholdsvis boligbebyggelse eller landbruksdrift. Det bør vurderes å sette vilkår om kraftig, flersjiktet stedegen vegetasjon på arealet mellom byggegrense og dyrka mark.

§ 1.11.5 Byggegrense mot hovedvannledning

Retningslinje:

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeposering og horisontal boring, bør ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at VV varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet bør utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskraav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere

enn 10 meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5)

§ 1.12.1 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer, jamfør pbl § 11-7, skal utformes slik at atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier, gir god fremkommelighet for alle. Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Retningslinje:

Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivaretatt.

Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

§ 1.12.2 Krav til uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m². 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 10 m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper skal avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m. Restarealer rundt bolig medregnes ikke.

§ 1.12.3 krav til parkering

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18 m² pr boenhet over 90 m² BRA, og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m² BRA. I de sentrumsnære boligområdene reduseres dette kravet til 1,5 parkeringsplasser for boliger over 90 m² og 1 parkeringsplass for boliger under 90 m² BRA. Arealer til gjesteparkering avklares ved regulering.

§ 1.12.4 krav til sykkelparkering

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.

§ 1.12.5 Lekeplasser (pbl § 11-9, pkt. 5 og 6)

Funksjonskrav (pbl § 11-9, pkt. 5)

Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde	Maks antall boenheter større enn 40 m ² BRA	Minimum størrelse på lekeområdet	Økning pr. boenhet hvis det er etablert flere boenheter enn maks antall
Nærlekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år)	50 m	6-12 boenheter	200 m ²	10 m ²
Kvartalslekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 6-13 år)	250 m	6-50 boenheter	1500 m ²	15 m ²
Områdelekeplass/ballplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 13-18 år)	500-1000 m	50-200 boenheter	5000 m ²	10 m ²

Retningslinje:

Der hvor det på bakgrunn av antall boenheter utløser krav om opparbeiding av lekeplass, vil lekeplassarealet inngå i krav om minste tillatte uteoppholdsareal (MUA).

Nærlekeplass - Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter og sitteplasser. Kvartalslekeplass - Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende. Områdelekeplass/ballplass - Området skal gi mulighet for fri lek, tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Området skal være offentlig tilgjengelig. Områdelekeplassen kan deles inn i 2 mindre enheter – hver del på minst 2500 m².

Miljø- og kvalitetskrav (pbl § 11-9, pkt. 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 trafiksikker 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.

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 ball-lek, 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.

§ 1.12.6 Barn og unges oppvekstmiljø

1. Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:
 - a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter.
 - b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet.
2. I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Retningslinje:

For å få en bedre forståelse av lovgrunnlag og hensikten med planbestemmelsen, henvises det til:

- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*
- *Kommunal- og distriktsdepartementet sin veileder (2021) «Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling».*

§ 1.12.7 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved etablering av nye hybler skal følgende krav være oppfylt:

- Minimum 25 m² uteoppholdsareal per hybel.
- 1 biloppstillingsplass per hybel.
- 1 oppstillingsplass for sykkel per hybel.

Retningslinje:

Hybel omfatter:

- *ett eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller*
- *et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen.*

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6)

§ 1.13.1 Landskap og estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.

Byggeskikk

Ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende skal annen eksisterende bebyggelse, det stedlige byggemønster, den opprinnelige landskapsiluetten, 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.

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 landbruks-virksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

§ 1.13.2 Garasjer

Garasjer må underordne seg huset i takvinkel, form og størrelse.

Garasje og uthus skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygning(er) og eksisterende byggelinjer, samt bebyggelsesstruktur. Fasaden med vindusløsninger skal utformes på en slik måte at byggets funksjon klart fremgår. Takløft/ark og utvendig trapp tillates ikke på garasjer.

Retningslinje:

Garasjer bør ikke overskride:

- 50 m² bruksareal eller bebygd areal.
- 5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde.

§ 1.13.3 Stier- og gangforbindelser

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier/barnetråkk og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafiksikkerhetsplanen legges til grunn.

§ 1.13.4 Høyspent/Elektromagnetiske felt

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

Retningslinje:

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 mikroTesla (μT) i årsgjennomsnitt i bygninger, jf. veileder/brosjyre (sist oppdatert mars 2022) «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg - informasjon om magnetfelt fra høyspenningsanlegg», skal gjøres utredninger for:

- *Hvor mange bygg påvirkes og hvilke feltnivåer får disse. Feltberegningene skal baseres på gjennomsnittlig strøm gjennom ledningen over året.*
- *Beskrive gjeldende kunnskapsstatus og sentral forvaltningsstrategi.*
- *Vurdere tiltak eller alternative løsninger samt kostnader og begrunnelse for tiltakene.*

§ 1.13.5 Plassering av mobilmaster/- sendere

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet 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.

§ 1.13.6 Lysforurensing

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

Retningslinje:

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Ved utforming og valg av belysning i prosjekter som kan ha en innvirkning på omgivelsene, utarbeides det egen plan for belysning. T-1512 «Veileder - Lys på stedet – utendørsbelysning i byer og tettsteder» legges til grunn i arbeidet.

§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7)

§ 1.14.1 Kulturminner

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.

Verneverdien til andre nyere tids kulturminner som veier, alléer, hustufter, røyser, steingjerder, krigsminner, forsvarsanlegg med mer skal avklares. Verneverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart og ikke endres slik at verdien reduseres.

Ved tilbygg til- eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak som visuelt berører og/eller er i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningenes 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.

Retningslinje:

Det er kommunen og/eller fylkeskommunen som avgjør om hvorvidt et kulturminne/kulturmiljø har verneverdi dersom det ikke er fredet etter kulturminneloven.

Kulturminneloven § 3 følges opp i planarbeid og i byggetiltak, også der det tidligere ikke er gjort funn. Undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 gjelder. Dette gjelder også maritime kulturminner eldre enn 100 år.

Kommunens kulturminneplan utgjør en del av vurderingsgrunnlaget ved offentlig og privat reguleringsarbeid og ved behandling av byggesaker.

1.14.2 Kulturhistoriske kirker og deres omgivelser

Retningslinje:

Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser tas det hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal være landskapets dominerende bygning. Kulturminnene som er en del av kirkens miljø skal bevares.

Kirkene i Holmestrand er:

- *Botne kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Holmestrand kirke (listeført)*
- *Hillestad kirke (listeført kirke og middelaldersk kirkested)*
- *Hof kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Eidsfoss kirke (listeført)*
- *Vassås kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Sande kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Bekkestranda kapell (lokal verneverdi, med i kulturminneplan for Sande)*

Middelalderkirkestedene Botne, Hillestad, Sande, Vassås og Hof er automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen innenfor hensynssone d - H730 med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelaldergravplassen er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8)

§ 1.15.1 Stormflo og økt havnivå

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

§ 1.15.2 Grunnstabilitet og skredfare

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivarettatt.

Retningslinje:

Registreringer publisert på NVEs nettsider 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.

§ 1.15.3 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget ved jordflytting 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.

Retningslinje:

Jordflytting gjennomføres fortrinnsvis på en slik måte at potensialet for matproduksjon ivaretas. Det vil i praksis medføre at både matjordlaget og underliggende jordlag flyttes til arealer som i utgangspunktet ikke er dyrkbare. Plan for jordflytting med bestemmelser rundt jordflyttingen utarbeides for hele arealet.

§ 1.15.4 Støy

Statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Retningslinje:

Støyutredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan. Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak. Gjeldene støyretningslinje er T-1442/2021.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9)

§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE

§ 2.1.1 Byggegrense Øvre Rove – Rove

For å opprettholde strøkets karakter i det området langs Roveveien som omtales som «Nordre forstad» på gamle kart, kan bebyggelsen tillates plassert i samme avstand til vei som eldre eksisterende bygninger i samme gate.

§ 2.1.2 Boligtetthet i områder for fremtidig boligbebyggelse

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling, og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Gårds- og bruksnummer	Stedsnavn	Boliger per dekar	Størrelse, ca. antall dekar
412/10 m.fl.	Skafjellåsen (B2) *	Prinsippavklaring i KST 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21	263,7
303/51	Holm	1-3	12,1
365/5 m.fl.	Galleberg	1-3	15,2
359/51 m.fl.	Bølumkollen	1-3	3,5
390/3	Kløvstad	1-3	5,1
350/1	Holsrud/Fjellskarveien (B4) *	1-3	19,4
383/4	Berg (B3) *	1-3	52,0
224/1	Rydningen	1-3	66,7
242/11	Veset*	1-4	31,4
270/11	Voldshagan*	2-4	21,5
202/2	Kolstad	1-2 boenheter totalt på arealet	1,2
124/1	Grellandsfeltet*	1-3	24,4
38/6	Nordre Berg/Gullhaug-Berg	2-4	47,6
71/16	Søndre Kleivan	2-4	28,6
71/3 m.fl.	Nordre Kleivan	2-4	148,9
78/1 m.fl.	Vestre Ramberg*,	2-4	5,9
78/5 og 51	Olav Duuns vei 1	2-4	6,2
128/65	Bilet 50	4 eller flere	11,9

Retningslinje:

Tettheten skal beregnes ut fra brutto tomteareal. Det vil si at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

Områder markert med stjerne *, er arealer for fremtidig boligbebyggelse som videreføres fra tidligere kommuneplan. Øvrige områder er arealer som er tatt inn i samband med kommuneplanrevisjonen 2023-2035.

Som et utgangspunkt for oppgitt tall for boliger per dekar, er følgende prinsipp lagt til grunn:

- Boligområder innenfor LUG eller i tilknytning kommunens hovedsentra Holmestrand, Hof sentrum samt Sande, skal utnyttes med 2-4 boliger per dekar. For arealer med sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt, bør en vurdere en høyere utnyttelse enn 4 boliger pr. dekar. Arealer som videreføres fra tidligere kommuneplan, er videreført med uendret retningsgivende tall for boligantall per dekar.
- For arealer utenfor LUG, er antallet boliger per dekar anbefalt med en lavere tetthet i tråd med at hoveddelen av fremtidig vekst og boligutvikling skal skje i og rundt kommunens hovedsentra, jamfør kommuneplanens arealstrategi 2023-2035.

§ 2.1.3 Krav til utbygging i områder for fremtidig boligbebyggelse

For alle fremtidige boligområder som inngår i tabellen i § 2.1.2, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Der er et krav at utbygging av samtlige fremtidige boligområder ikke kan finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav i § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert. I tillegg påpekes det særskilte krav/forhold som skal vektlegges ved fremtidig regulering og utbygging for enkelte av boligområdene som nevnes i § 2.1.2.

Områder for fremtidig boligbebyggelse markert med stjerne* er videreført med bestemmelsene og/eller retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og/eller retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Skafjellåsen* (412/10 m.fl.)

Prinsippavklaring i kommunestyret 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21, ligger til grunn for videre reguleringsplanarbeid.

Galleberg (365/5 m.fl.)

Etablering av trafikksikker løsning i form av gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Bølumkollen (359/51 m.fl.)

Etablering av trafikksikker løsning i form gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Kløvstad (390/3)

Løsning for trafikkavvikling internt i boligfeltet samt påkobling og kryssløsning til Kløvstadveien-Gamle Sørlandske fv313 er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Rydningen (gnr/bnr 224/1)

Hensynet til drikkevannskilden Eikeren skal særlig vektlegges i det videre reguleringsplanarbeidet. Teknisk infrastruktur og løsninger for vann og avløp, i særskilt grad renseanlegg, er i denne sammenheng viktige utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Grellandsfeltet* (gnr/bnr 124/1)

Arealet skal 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.

Retningslinje:

For Grellandsfeltet (gnr/bnr 124/1) er følgende retningslinje videreført fra tidligere kommuneplan:*

Forslag til reguleringsplan for Grellandsfeltet 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 Grellandsfeltet også omfatter ny gang- og sykkelvei på hele eller deler av nevnte strekning.

Nordre Berg/Gullhaug-Berg (gnr/bnr 38/6)

Teknisk infrastruktur i form av veiløsning og vannforsyning er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeid. Fremtidig veiløsning sees i sammenheng med etablert internveinett i tilgrensende boligfelt Nordre Berg. Det vil bli stilt krav om ringkjøring på vannledning opp til Guranveien. Utbygging av boligområdet forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet

Søndre Kleivan (gnr/bnr 71/16)

Hensynet til naturmangfold i form av naturtypelokalitet Nordkollen er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i videre reguleringsplanarbeid. Teknisk infrastruktur, særlig i form av løsninger for vei og vann, er øvrige sentrale utrednings- og avklaringstema i regulering og utbygging, herunder belastning og kapasitet på eksisterende vannledning til Kleiverud.

Nordre Kleivan (gnr/bnr 71/3 m.fl.)

Før realisering av boligområdet kan finne sted, skal veiforbindelsen Sjøskogen-Kleivan være ferdigopparbeidet. Og før regulering kan igangsettes, skal det foreligge en analyse/mulighetsstudie for utviklingspotensialet i områder med fokus på boligtypologi og utnyttelsesgrad. Boligområdet skal bebygges slik at landskap-, natur- og friluftsverdier ivaretas i størst mulig grad.

Til opplysning:

Det vises til protokoll fra meklingsmøte 16.05.24 om kommuneplanens arealdel 2023-2035 mellom Holmestrand kommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold fylkeskommune.

«Område Nordre Kleivan

Innsigelse fra Miljødirektør hos Statsforvalteren knyttet til SPR-BATP. Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune med bakgrunn i retningslinje R1, R3 og R13 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA Vestfold).

Løsning

Innsigelsene frafalles under følgende forutsetninger:

- *Ved revisjon av RPBA skal det legges til rette for at fylkeskommunen og Holmestrand kommune arbeider sammen om hvor og hvordan bygge for både å tilrettelegge for høy vekst og bærekraftig utvikling og samtidig ta hensyn til naturverdier.*
- *Det må legges til rette for grønnstruktur og -korridorer i videre planarbeid.»*

Bilet 50 (gnr/bnr 128/65)

Grunnstabilitet og skredfare er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet. Av andre viktige utrednings- og avklaringstema er parkeringsløsning. Utbygging forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

§ 2.2.1 Maksimal grunnflate og gesimshøyde

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, under formål nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, tillates ikke oppført hytte med samlet grunnflate over 120 m² BYA inkludert eventuelle boder. Fritidsbygg med saltak kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsbygg med flatt tak kan ikke ha byggehøyde over 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng eller 5,0 meter for bygning med pulttak og flatt tak.

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.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø

For tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen gjelder følgende:

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebyggd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m².
- Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- 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 utvidelse av eksisterende bygninger skal ikke skje i retning mot sjøen.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomtedopparbeiding 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.

Retningslinje:

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. Ved brann og/eller naturkatastrofer bør alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

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.

§ 2.2.3 Byggeområder for fremtidig fritidsbebyggelse

Ødegården* (gnr/bnr 302/16)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Ødegården markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Smørstein* (gnr/bnr 74/1)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Smørstein markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

§ 2.2.4 Eksisterende fritidsbebyggelse langs Eikerenvassdraget utenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren (§ 11-9, nr. 3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL

2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål

Senterinndeling

Retningslinje:

Holmestrand sentrum, Hof sentrum og Sande sentrum er kommunens hovedsentra. Langsiktig utviklingsgrense (LUG) avgrenser utbredelsen av kommunens tre hovedsentra. Sentrumssonene i kommunens hovedsentra er vist med sentrumsformål i kommuneplankart.

Gullhaug, Sundbyfoss, Eidsfoss og Selvik er mindre senter som betjener sitt lokal, - nær- eller tettstedsområde.

Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 1.3 for mer utfyllende opplysninger om handelsetableringer i hovedsentra og mindre senter.

Holmestrand: Holmestrandstoppen og Kleivbrottet

Retningslinje:

Holmestrandstoppen og Kleivbrottet er mindre senter/bydelssenter innenfor by- og tettstedsområdet Holmestrand og kan fortettes med bymessig boligbebyggelse (leilighetsbygg). Områdets samlede areal for service/handel/kontor tillates ikke utvidet. Planlagt utvidelse behandles gjennom én reguleringsplan.

2.3.2 Innenfor områder for sentrumsformål fremtidig

Holmestrand: Kleivbrottet*

Retningslinje:

Området er mindre senter/bydelssenter for Holmestrandsplataået – syd og kan utvikles forutsatt dette skjer i form av fortetting med bymessig boligbebyggelse. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvitvingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes.

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan etter føringene som er lagt til grunn for mindre senter, jf. § 1 og retningslinje 6 i RPBA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbl § 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.

Til opplysning: retningslinjen er i hovedsak videreført fra tidligere kommuneplan, men er tilpasset føringene i ny regional plan RPBA 2019.

§ 2.4 FORRETNINGER

§ 2.4.1 Byggeområder for fremtidig forretninger

Gutugata (gnr/bnr 389/1)

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert, herunder kryssløsning vest ved utkjøringen fra eiendommen og mot nord i krysset Gutugata - fv. 313 Gamle sørlandske. Det skal også utarbeides matjordplan, jf. § 1.15.3, for oppdyrking av minimum et tilsvarende areal.

På området tillates det etablering av forretning for dagligvarer på inntil 1 200 kvm samlet bruksareal. Som en del av grunnlaget for etablering, skal det i reguleringsplanarbeidet utarbeides handelsanalyse som belyser konsekvensene for eksisterende handelstilbud i Sande sentrum. For handelsanalysen legges føringene i RPBA, retningslinje 7, til grunn. Andre sentrale utrednings- og avklaringspunkt er trafiksikkerhet, herunder utbedring av kryssløsning Gutugata fv3252-Gamle Sørlandske fv313 og sammenhengende fortausløsning mot Klevjerhagen.

Retningslinje:

Det forutsettes at handelsetableringen skal dimensjoneres til å dekke et lokalt behov for dagligvarehandel i nordbygdene i gamle Sande kommune. Det forutsettes at handelsetableringen ikke er et vesentlig konkurrerende tilbud uten vesentlige negative konsekvenser for allerede etablert handelstilbud i Sande sentrum. Det stilles derfor krav til utarbeiding av handelsanalyse som skal grundigere belyse forholdet og påvirkningskraften etablering av dagligvarehandel ved krysset Gutugata-Gamle Sørlandske har på handelstilbudet i Sande sentrum.

§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 2.5.1 Innenfor områder for fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. For alle områder, med unntak av Botne kirke (gnr/bnr 61/21 m.fl.) og utvidet område tilknyttet barnehagetomt Knutseskogen (gnr/bnr 1/350, 1/2 m.fl.), er bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan videreført uendret. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Barnehagetomt Knutseskogen* (gnr/bnr 1/340, 1/2 m.fl.)

Retningslinje:

Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 8-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak må påregnes.

Barnehagetomt Ekeberg*

Retningslinje:

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 trafiksikkerhetstiltak må påregnes.

Gjøklep ungdomsskole* (gnr/bnr 2/1)

Retningslinje:

Innenfor området kan nåværende Gjøklep ungdomsskole utvides.

Botne kirke* (gnr/bnr 61/29 m.fl.)

Retningslinje:

Innenfor området kan funksjoner knyttet til Botne kirke utvides. Det stilles krav til at arealet inngår i reguleringsplan før utbygging eller større endring i arealbruk finner sted.

Grelland-Hillestad/Grelland fengselstomt (gnr/bnr 124/1, 122/1 og 122/2)

Retningslinje:

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 Hvitvingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 2.6.1 Innenfor særskilte områder for nåværende fritids- og turistformål

Holm brygge (gnr/bnr 303/3), Holmåsen (gnr/bnr 303/1) og Holmsryggen camping (gnr/bnr 302/31)

På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

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

§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 2.7.1 Byggeområder for fremtidig næringsbebyggelse

For alle områder for fremtidig næringsbebyggelse skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte byggeområde opplistet i § 2.7.1. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Områder for næringsbebyggelse markert med stjerne*, er videreført med bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva «BN6» (gnr/bnr 305/1 m.fl.)

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksposering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Hanekleiva (gnr/bnr 304/4, 5 m.fl.)

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksposering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Tollerud-Salmakerhagen Vest (gnr/bnr 340/9 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Tollerud-Salmakerhagen Øst (gnr/bnr 341/6 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Rønningen (gnr/bnr 250/2)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Etablering av teknisk infrastruktur, spesielt for løsninger vei og vann, er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Barkost* (gnr/bnr 86/1 m.fl)

Retningslinje:

Innenfor arealet kan det etableres (videreføring fra KDP Hillestad):

- *Småbedrifter og arealkrevende virksomhet.*
- *Middels til høy bil- eller vegtransportskapende virksomhet.*
- *Virksomhet med lav og middels arbeidsplassintensitet og besøksintensitet.*

- Lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lagervirksomhet, engros- og transportfirma.

Avkjøring fra "Barkost næringsareal" forutsettes nord i området til Rv 35. Ved detaljplanlegging av næringsareal på Barkostmyra, må gang-/sykkelvei langs fylkesvei 35 utredes.

Barstad-Myhre* (gnr/bnr 58/1 og 2)

Retningslinje:

Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

Guran-Bekk* (59/6 m.fl.)

Retningslinje:

Ved regulering av området avsatt til fremtidig næringsbebyggelse ved Guran – Bekk, skal planområdet også omfatte eksisterende tilgrensende næringsareal. Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

Bentsrud (gnr/bnr 11/1, 12/3 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jmfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Bentsrud (markert med 2 i kommuneplankart, gnr/bnr 11/1, 12/1-m.fl.)

Ved regulering av område Bentsrud syd, jf. pbl § 11-9, nr. 6, 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

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re-delen av Tønsberg kommune. Etablering av handel er ikke tillatt, jfr. RPBA Vestfold. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

Gjøklep-Speira/Industriområde på Vesthøy* (gnr/bnr 64/3)

Retningslinje:

Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

Island-Hillestad (gnr/bnr 44/1)

Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. Arealet kan bare utvikles dersom den nye kollektivterminalen etableres. Nye tiltak innenfor områder kan ikke tas i bruk før ny kollektivterminal ved Islandskrysset er etablert.

På arealet tillates det etablering av tilleggfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett, kiosk og kafé. Det kan også etableres parkering med mulighet for lading på arealet. Det tillates også etablering av næring i form av lager og logistikkvirksomhet. Etablering av handel/detaljhandel/forretning, kontor eller annen virksomhet som konkurrerer med eksisterende senter i kommunen, skal ikke etableres på arealet, jf. regional planbestemmelse 2 og retningslinjer 2 og 5 i RPBA.

Retningslinje:

I reguleringsplanprosessen skal en ta særskilt hensyn til landskapspåvirkning- og tilpasning.

Endelig avgrensning mellom næringsarealet og kollektivterminalen fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

§ 2.8.1 Innenfor byggeområder for idrettsanlegg fremtidig

Områder for idrettsanlegg markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging eller tiltak kan ikke finne sted før arealet inngår i reguleringsplan, samt forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Sundbyfoss* (gnr/bnr 255/12)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg for ski- og langrennsarena etableres.

Hvitstein stadion* (gnr/bnr 1/3)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg knyttet til Hvitstein stadion utvides.

§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

For alle områder med formål fremtidig andre typer bebyggelse, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.9. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva-Seteråsen (gnr/bnr 113/2, del av 312/1 m.fl.)

På arealet kan det etableres mottak for gjenvinning, gjenbruk og deponering rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold og skredfare, forholdet til tunneltraséen for Hanekleivtunnelen E18, forholdet til gamle kongevei, påvirkning og avrenning til Løken bekkefelt samt etterbruk er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Haslestad (gnr/bnr 246/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser, med den hensikt å opparbeide arealet til dyrka mark og produktivt jordbruksland. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold, skredfare og flomfare samt påvirkning og avrenning til Rønnebergelva/Sundbyelva og Hillestadvannet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Knattåsen-Greaker (gnr/bnr 30/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Trafikkavvikling og trafiksikkerhet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Næskildsgate (gnr/bnr 129/140 og 130/1470)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

Solli (gnr/bnr 54/1, 3, 5 og 54/39)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av høydebasseng.

Hillestad (gnr/bnr 122/2)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av pumpestasjon/trykkpumpestasjon.

Vike (gnr/bnr 203/8 og 241/112)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGFORMÅL

For alle områder for fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.10. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Område for fremtidig kombinert bebyggelse markert med stjerne*, er videreført med retningslinje fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hof/Tidligere Hof fengsel (gnr/bnr 241/1, 17 og 19)

Det tillates etablering av både funksjoner under formål offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse i form av industri, - håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke etablering av virksomhet innen forretning/handel på arealet. Etablering av næringsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse/funksjoner, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Klevjerhagen (gnr/bnr 366/50, 366/126, 366/132 og 366/139 deler av 372/10)

Innenfor arealet tillates det kombinasjon av underformål boligbebyggelse og idrett. Utvikling av området som helhet skal fortsatt sikre ivaretagelse av idrettsformål og grønnstruktur mot Gryteelva. Det tillates boligbebyggelse på arealet (vestre del av gnr/bnr 366/50, vist med kombinert utbyggingsformål) som i dag består av parkeringsplass og klubbhus for Nordre Sande idrettslag, samt areal på eiendommen (gnr/bnr 366/139, vist med kombinert utbyggingsformål) mellom parkeringsplass ved kunstgressbane (gnr/bnr 366/126 og østre del av 366/139) og konsentrert boligbebyggelse (gnr/bnr 366/146).

Parkering og trafiksikkerhet/fortausløsning er sentrale avklarings- og utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Melkefabrikken*, Felleskjøpets anlegg og Blekvollen (gamle melkefabrikken gbnr 4/186, Felleskjøpets anlegg gbnr 4/52 og Blekvollen gbnr. 4/9, 185):

Retningslinje:

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.

Sørbyen-Blekvollen (gnr/bnr 134/1)

Innenfor arealet tillates det en kombinasjon av underformål boligbebyggelse og næringsbebyggelse. På arealet kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Løsninger for teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp er tema som må særskilt avklares i reguleringsplanprosessen.

Retningslinje:

Sørbyen er et fremtidig transformasjons- og byfornyingsområde i søndre del av Holmestrand.

Utviklingen av området bør ikke skje i form av mindre fragmenterte detaljreguleringsplaner, men en felles plan der man ser området i sammenheng med det tilstøtende transformasjons- og havneområde ved Blekvollen. Innenfor arealet er det særlig viktig at det etableres en egnet funksjonsdeling mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Mossåsen (gnr/bnr 274/1)

Innenfor området kan dagens virksomhet i form av råstoffutvinning/uttak av masser videreføres. Innenfor området kan det i tillegg etableres deponi i form av mottak av rene masser. Mottak av forurensede masser tillates ikke. Næringsbebyggelse- og virksomhet tilknyttet råstoffutvinning og/eller deponidriften tillates etablert innenfor området.

Det tillates ikke deponidrift på arealet før det er utarbeidet reguleringsplan for området, og det foreligger tillatelse til virksomhet fra miljømyndighetene.

Naturmangfold, veistandard- og struktur/trafikkavvikling, påvirkning og avrenning til grunnvann, nedslagsfelt samt bekk- og elvesystem er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR. 3)

§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Retningslinje:

Anlegg for gående og syklende/gang- og sykkelveier er vist i plankartet med formål samferdselslinje (1130). Kommunen har til hensikt å sikre sammenhengende og overordnede strukturer for gående og syklende. Traseer vist i plankartet er ikke uttømmende. Gående og syklende skal tas hensyn til i fremtidig utvikling og arealplanlegging. Detaljerte avklaringer om utforming og plassering av veianlegg foretas i reguleringsplan. Som hovedregel skal gang- og sykkelvei ligge på den siden av veien som brukerne er. Dette av hensyn til blant annet trafiksikkerhet, universell utforming og jordvern. Inntegnet trasé for gang- og sykkelvei i plankartet avklarer ikke nødvendigvis sidevalg, eller om det er behov for tosidig løsning for gående og syklende. I tettbygde områder/områder hvor det fortettes/planlegges for utvikling må det påregnes behov for gang- og sykkelveier også der dette ikke er vist i kommuneplanen.

§ 3.2 HAVN

Havneområdet i Holmestrand sentrum*

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, samt at forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert

Retningslinje:

Området for fremtidig havn markert med stjerne, er videreført fra tidligere kommuneplan.*

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5)

§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2)

Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finne sted uten at området inngår i reguleringsplan. I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1)

For nye landbrukstiltak skal bygningenes størrelse og volum dimensjoneres i forhold til driftsenhetens/brukets behov og ressursgrunnlag. Maksimal mønehøyde for driftsbygning er 12 meter.

§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN

Retningslinje:

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.

§ 4.4 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.

§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET

Retningslinje:

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.

§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN

Retningslinje:

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:

- 1) 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).*
- 2) Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:*
 - Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter*
 - Kommuneplanens utbyggingsstrategi/arealstrategi*
 - Trafikksikker adkomst, kfr. «Rammeplan for avkjørsler» pkt. 1.3*
 - Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier*
- 3) Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.*

§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD)

I LNF-områder og områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag gjelder følgende tiltaksgrenser mot vassdrag: vann, elv og bekk.

Vann

I en avstand på 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, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt.

Elver

I en avstand på 50 meter fra strandlinjen til Lianelva, Kopstadelva, Sandeelva/Bremsa, Vesleelva (opp til Bonden), Selvikelva, Hillestadelva, Bringakerbekken, Mofjellbekken, Løvaldbekken samt Bergantjern og Holtantjern eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv og vei er mindre enn 50 meter, er det ikke tillatt å;

- arealoverføre/fradele areal til byggetomt
- oppføre bygninger
- eller utføre andre tiltak som kan;
 - øke faren for erosjon og uønsket avrenning
 - redusere naturmangfoldet
 - eller vanskeliggjøre for allment friluftsliv

For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring gjelder det samme i en avstand på 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.

Kantsone

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på minimum 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (PBL § 1-8 OG 11-11 PKT. 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen 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. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt og unntatt plankrav, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

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 natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET

Retningslinje:

Ved behandling av søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, for tiltak på eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse vil det bli lagt avgjørende vekt på at:

- *Tiltaket holder seg innenfor rammen av begrensninger gitt i bestemmelsen for tilsvarende bebyggelse i byggeområde for fritidsbebyggelse med tydelig margin. Maks. begrensning på 90 m² samlet BYA på eiendommen er absolutt.*
- *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene ved at tiltak skal vende bort fra sjøen, og allmennhetens ferdselsrett etter Friluftsløven vurdert sikret ved skilting eller utbedret ved fysiske tiltak.*
- *Ved tillatelse til oppføring av erstatningshytte eller bolig etter riving skal ny bygning fortrinnsvis trekkes lenger vekk fra sjøen og søkes plassert lavere i terrenget eller med lavere byggehøyde enn opprinnelig bygning.*

§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1)

§ 4.10.1 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt boligbebyggelse i LNF). I tilknytning til boligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg på bestående godkjent boligbebyggelse til maks. 300 m² BRA.
- Riving og oppføring etter brann eller annen skade.
- Frittliggende bod, uthus, garasje og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
- Arealoverføring som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.10.2 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse nåværende

Hulebak (gnr/bnr 248/9 m.fl.), Hostvedt (gnr/bnr 272/2 m.fl.) og Vassås (gnr/bnr 289/10 m.fl.), I områdene avsatt til LNF spredt boligbebyggelse 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 trafikkikker 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 jordvern hensyn 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.

Omfang: Omfanget av spredt utbygging i hvert enkelt av områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås fram til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 8 boliger, totalt 24 boliger for nevnte områder samlet.

A - Eplerød-Auerød (del av gnr/bnr 111/1, 112/1, 108/1 m.fl.), B - Løken (gnr/bnr 117/1, 117/3 m.fl.), C – Bergan-Hillestad (gnr/bnr 120/5, 120/3 m.fl.), D - Soa (del av gnr/bnr 91/3, 91/4 m.fl.) E - Gjøgri (gnr/bnr 95/1, 96/41 m.fl.), F - Hallingsrud (del av gnr/bnr 85/1, 86/6 m.fl.)

Spredt utbygging av boliger er tillatt innenfor avmerkede soner/områder A-F vist på plankartet, totalt inntil 40 boliger i planperioden (12 år). Innenfor 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 landskapstilpasning.

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 trafiksikker 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 jordvern hensyn 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.

Retningslinje:

Bestemmelsen er videreført fra kommunedelplan for Hillestad. Til områdebetegnelse Hillestad nord (1), Hillestad sør (2) og begrepet husklynge (3) siktes det til:

- *Hillestad nord (1) = avmerket sone for spredt utbygging i området Hillestad – Eplerød (sone/område A, B og C).*
- *Hillestad sør (2) = avmerket sone for spredt utbygging i området sør for Kronlia (sone/område D, E og F).*
- *Husklynge (3) = gruppe med 3 eller flere bolighus, utenom stedbunden næring.*

§ 4.10.3 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse fremtidig

Sjue (del av gnr/bnr 288/1 og 288/4)

For utbygging av området skal de samme krav som for områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås, jf. § 4.10.2, legges til grunn. Omfanget av spredt utbygging i området Sjue frem til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 6 boliger.

§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2)

§ 4.11.1 Spredt fritidsbebyggelse for innenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren

Eksisterende fritidsbebyggelse i tidligere områder for bebyggelse og anlegg i gamle Hof kommune er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt fritidsbebyggelse i LNF). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Bod/uthus og tilbygg til bestående godkjent fritidsbebyggelse innenfor en ramme på samlet maks. 120 m² BYA for hele eiendommen. Ny bebyggelse skal vende bort fra vann, elv eller bekk. Tilbygget kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Rivning og oppføring etter brann eller annen skade.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvern hensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.11.2 Særskilte områder for LNF spredt fritidsbebyggelse nåværende

Killingholmen (gnr/bnr 444/22, 444/141 m.fl.)

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.

Retningslinje:

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 (TEK17) § 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.*

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

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

§ 5.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5)

- a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
- b) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- c) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring og mudring innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn kan tillates. Det må kunne dokumenteres at tiltaket ikke er en førstegangsmudring og konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
- d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
- e) Flytende konstruksjoner, eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

Retningslinje:

Til punkt e): Flytende konstruksjoner, som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.

§ 5.2 BRYGGER

Retningslinje:

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon. Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slitedeler, som for eksempel toppdekke.

§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

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 friluftsinteressene.

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM (PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3)

§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (§ PBL 11-9, NR. 5)

For bolig skal følgende krav for parkering oppfylles:

- minimum 0,3 bilparkeringsplass for leiligheter mindre enn 50 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 0,5 bilparkeringsplass for leiligheter fra 50-70 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 1 bilparkeringsplass for leiligheter over 70 m², og 2 plasser for sykkel.

For forretning/kontor/tjenesteyting skal følgende krav til parkering oppfylles:

- minimum 1 bilparkeringsplass/ 150 m² BRA og 2 plasser for sykkel/ 100 m² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Etter avtale med kommunen kan bilparkeringsplasser frikjøpes eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet.

Utbyggingsprosjekter for bolig, - forretnings-/kontor- og næringsbygg skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal- og anlegg. For nye utbyggingsprosjekt bør parkering løses under bakkenivå.

§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5)

Retningslinje:

På sikt skal det etableres felles anlegg for parkering i bysentrum. Fellesanlegg for parkering gir fordeler ved reduserte etableringskostnader og mer effektiv arealbruk. Det anbefales ikke parkeringsløsninger som arbeides frem løsrevet i det enkelte utbyggingsprosjekt.

I videre utvikling av byen er det viktig å etablere felles parkeringsanlegg med god tilgjengelighet og kapasitet i kort avstand til kollektivterminal og sentrumsfunksjoner. Lokalitetene tett ved nordre og søndre stasjonsinnganger peker seg ut som egnede lokaliteter med kort avstand til togstasjon og bussterminal.

Aktuelle lokaliseringer for fremtidig anlegg er følgende:

- *Område S8 og S34: areal ved søndre stasjonsutgang vist med formål sentrum, veg og kollektivknutepunkt nåværende.*
- *Område S35: Innenfor transformasjonsområdet Nordbyen*

For utvikling av nevnte områder skal fellesareal- og anlegg for parkering være prioritert hovedfunksjon. Fellesareal- og anlegg for parkering kan kombineres med andre funksjoner som bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

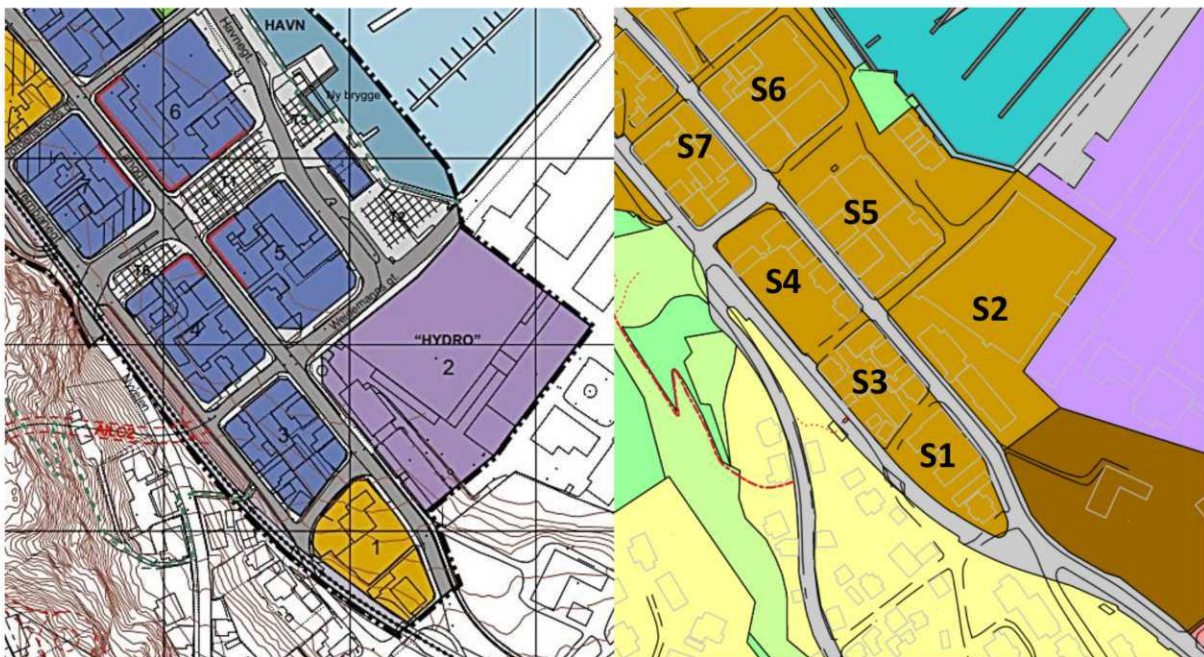
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

Byggehøyder skal vurderes ut fra landskapshensyn og tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal etterstrebes variasjon i høyder, for å best mulig utnytte tomtens egnethet og egenskaper. Byggehøyder, oppgitt i påfølgende paragrafer, er retningsgivende. Endelige byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 6.3.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, S3, S4 og S7: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Mot langgaten kan etasjehøyde være opp til 5. etasjer. Mot fjellet kan etasjehøyde være opp til 6. etasjer.
- Del av område S2, Langgaten 45: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S5: Det kan tillates byggehøyder høyere enn 7. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S6: Det kan tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.



Figur 1: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

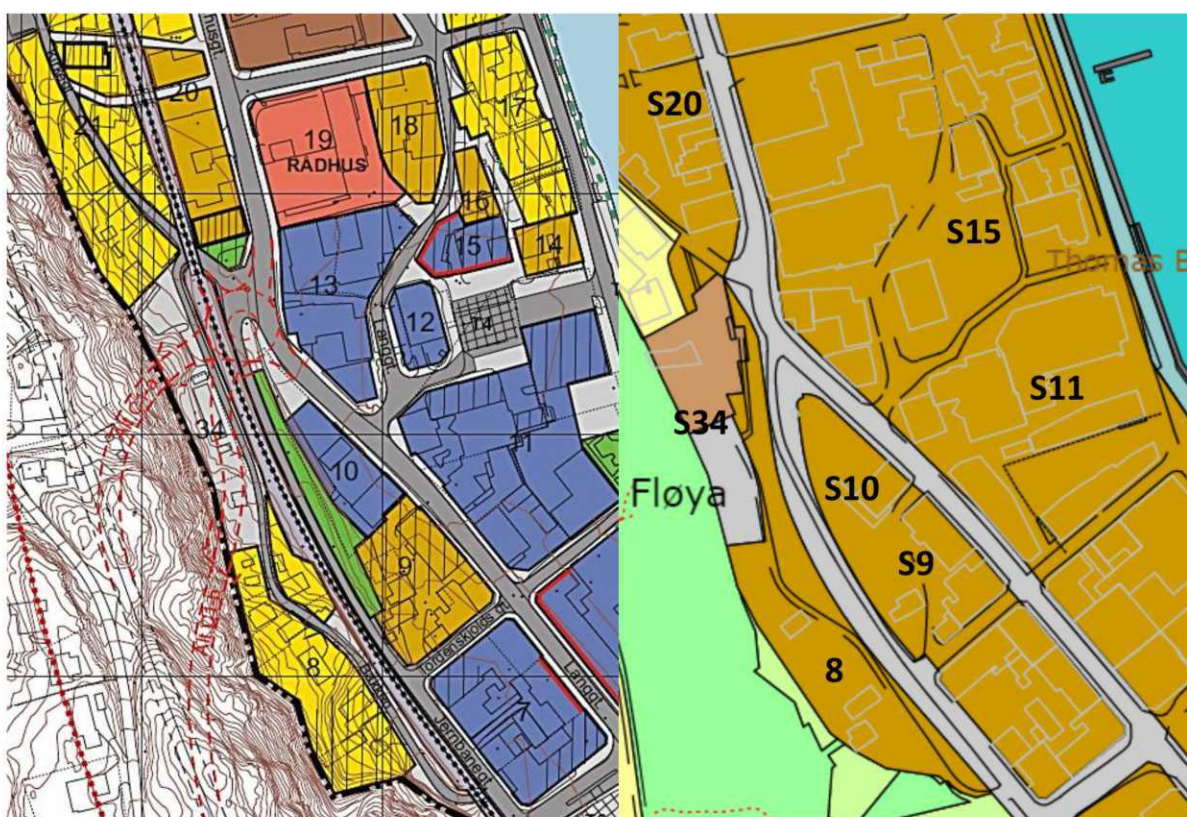
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

Backergården og Bakgaten i område 9, søndre stasjonsinngang i område 34 samt den gamle politistasjonen i område 20, Kirkegaten.

- Område S11, nord-Bachekvartalet: For område 11 i nordre del av kvartalet, gnr/bnr 127/34 og 17, kan det tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. I søndre del av kvartalet, gnr/bnr 127/55, videreføres dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S15: For område 15 kan det tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område S8 og S34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7. etasjer. Bebyggelse på områdene skal kombineres med parkeringsanlegg for byen.



Figur 2: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

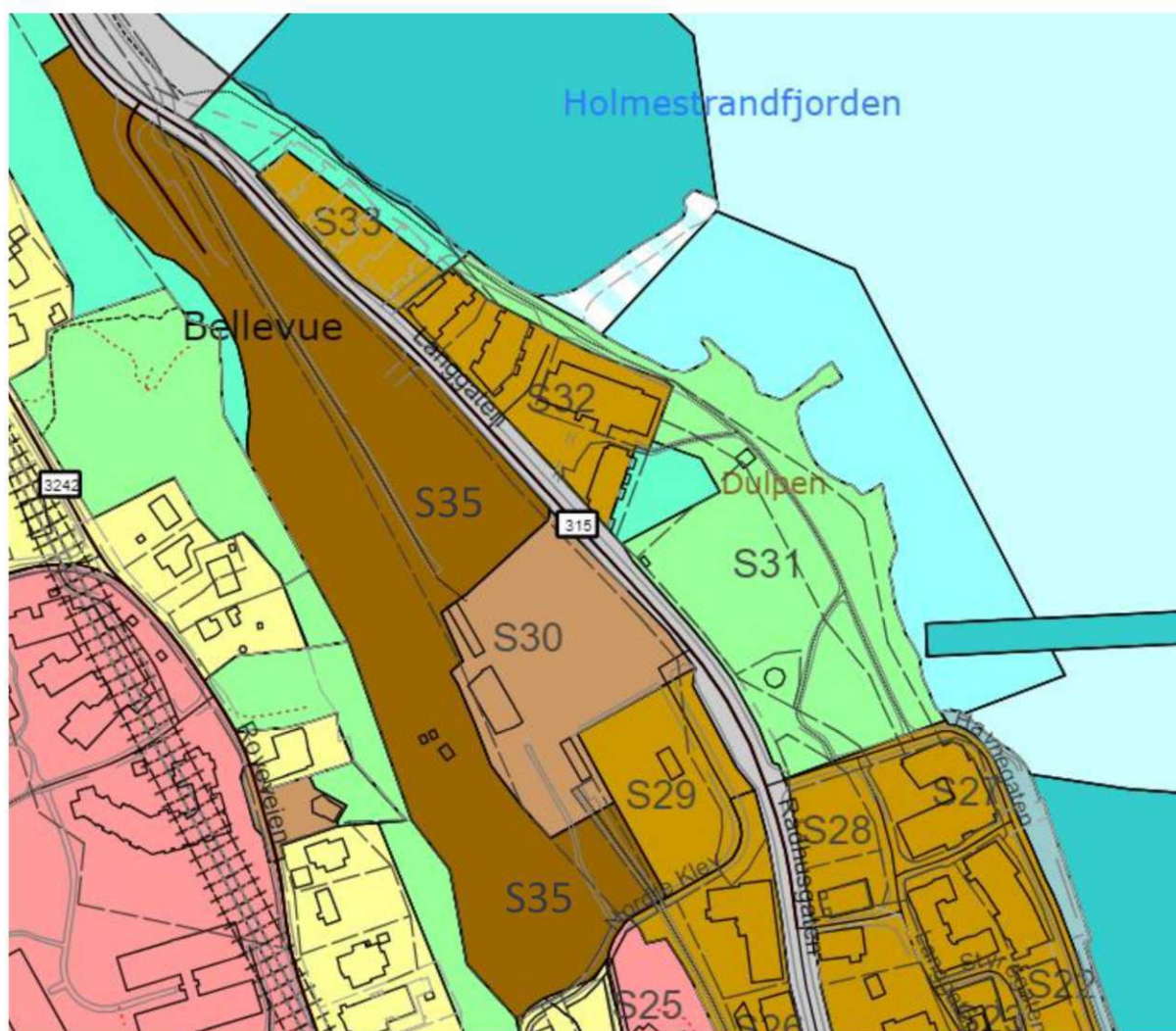
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: På eiendommen kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet knyttet til gamle festiviteten (gnr/bnr 127/84) samt park- og rekreasjonsområdet på Dulpen i område 31 (gnr/bnr 127/71 m.fl.).

§ 6.3.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende byggehøyder i kan tillates:

- Område S29: På verkstedtomta kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til kirken (gnr/bnr 126/81), Nordre klev og nordre stasjonsområde.
- Område S35 (inkludert vegareal for gamle E18 gnr/bnr 126/87 og eiendommene gnr/bnr 80/1, 30, 37 og 38 på fjellskrenten): Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7 etasjer. Bebyggelse på området skal kombineres med parkeringsanlegg for byen og stasjonen. Området skal planlegges helhetlig under ett.
- Område 30: Arealet skal nyttes til funksjoner tilknyttet kollektivknutepunktet Holmestrand stasjon i form av beredskapsplass, stasjonsinngang, kollektivterminal og drosjeholdeplass.



Figur 3: Illustrasjon som viser plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 med nummerering av områder.

§ 6.4 FUNKSJONER

§ 6.4.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende funksjoner i sentrumskvartalene skal prioriteres innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, del av område S2 (Langgaten 45), S3, S4, S5, S6 og S7: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktivitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 6.4.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende funksjoner innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S9, S10, S11 og S15: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktivitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område 8 og 34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Prioritert hovedfunksjon for området skal være parkeringsanlegg, jf, kommuneplanens bestemmelse og retningslinje om parkering §§ 6.1 og 6.2.

§ 6.4.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktivitetsskapende virksomhet offentlig eller privat tjenesteyting eller boligbebyggelse.

§ 6.4.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende funksjoner tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område 29: På verkstedtomta skal hovedfunksjonen være publikumsrettet virksomhet innen offentlig/privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablering av boligbebyggelse på området.

§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6)

Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen, og gjennom utforming og plassering bidra til at det skapes gateløp og byrom og plasser med klare adkomst- og trafikkforhold. Viktige byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Kulturminner og bygningsmiljø med kulturhistorisk verdi skal tas hensyn til. Ny bebyggelse skal ta hensyn til målestokk, struktur og arkitektur i omgivelsene. Hjørnene på kvartalenes fasader kan markeres spesielt, i tråd med tradisjonen i Holmestrand (brutte hjørner).

Bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon, kan tillates å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Retningslinje:

Med bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon siktes det blant annet til rådhus, politistasjon, skole, kollektivterminal/stasjonsanlegg, helseinstitusjon og kulturhus.

§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6)

Det er et overordnet prinsipp for utviklingen av byen at Holmestrandfjellet-fjellskrenten skal tas hensyn til og ivaretas som landskapselement.

Stykkevis nedbygging av terrenget, vegetasjonen og det sammenhengende grøntbeltet på Holmestrandsfjellet-fjellskrenten skal unngås.

Retningslinje:

Holmestrandsfjellet-fjellskrenten er et tydelig identifiserende landskapselement og en kvalitet i Holmestrand bysentrum- og område. Arealene som det er særlig viktig å ta hensyn til, er vekselvis vist med formål blå/grønn struktur, LNF og friområde i kommuneplan samt hensynsoner for landskap.

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter og siktlinjer. Dette gjelder både bygninger og anlegg på fjellskrenten og i bysentrum. Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten og styrker kommunikasjonen mellom fjellskrenten og byen, så fremt tiltaket tilpasses landskapet, kan tillates.

Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten kan eksempelvis være etablering av park, stier, turvei og utsiktspunkt. Et element i denne sammenheng er utvikling «heis-tomta» som en attraksjon. Med kommunikasjon mellom fjellskrenten og byen siktes det til utvikling av eksisterende, herunder Nordre sikksakk, Søndre sikksakk og Nordre Klev, samt fremtidige forbindelser og ferdsselsårer i form av eksempelvis stier, veier og heis.

§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6)

Sjøfronten og strandlinjen skal holdes åpen og være tilgjengelig for allmennheten. Nedbygging av sjøfronten og strandlinjen, med havne- og strandpromenade samt kyststien, skal unngås.

Retningslinje:

Havne- og strandpromenaden, kyststien og parkområder utgjør en sammenhengende tverrforbindelse fra sør til nord i gjennom hele byen. I kommuneplankartet er tverrforbindelsen hovedsakelig vist som gangveg og gang- og sykkelvei, noen steder med formål friområde eller LNF. Den samme tverrforbindelsen utgjør også et viktig byrom i alle delene av byen som både sikrer og kobler sammen allmenn ferdsel, opphold og aktiviteter tilknyttet sjøen. Dette er en kvalitet som både skal tas hensyn til og aktivt brukes i byutviklingen, og skal sikres i byggesakssammenheng og reguleringsplanarbeid. Det vises til byggegrense til sjø markert i kommuneplankart.

Tiltak som fremmer allmennhetens tilgjengelighet til sjøfront og strandlinje samt trivsel, kan tillates. Slike tiltak kan eksempelvis være knyttet til utvikling av nye eller eksisterende parkområder og ferdselsårer, samt aktiviteter som ferdsel, opphold, fiske, bading m.m

§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6)

Byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Viktige byrom og fellesarealer skal tas hensyn til i fremtidig utbygging ved at de holdes åpen, tilpasset og tilgjengelig for allmennheten. Særlig viktige områder innenfor bysentrum er:

- Park og friområdet Dulpen (område S31)
- Dr. Graaruds plass (område T1)
- Fiskebrygga med kaiområde langs Havnegaten (område T2)
- Havne- og strandpromenaden
- Holmestrandsfjellet og fjellskrenten
- Tverrforbindelsene mellom sentrum og Holmestrandsfjellet:
 - Nordre sikksakk og Bellevue (ved område S30)
 - Søndre Sikksakk og utsiktspunktet Lallahompen (ved område S3)
 - Nordre Klev (ved område S25 og S30)

Retningslinje:

Med viktige byrom og fellesarealer siktes det i denne sammenheng til en rekke områder som kjennetegnes av ulike grønne, blå eller grå kvaliteter, herunder; parker, friområder, grøntområder, stier- og gangforbindelser, torg, gatetun, gateløp, havne- og strandpromenade, lekeplasser o.l.

Hensikten ved at byrom og fellesarealer ikke skal bygges ned er å sikre muligheten for allment opphold og aktivitet sentralt i byen, samt at tverrforbindelser som kobler byrom og bydeler i sammen holdes åpen og tilgjengelig.

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7)

Områder og enkeltbygninger med bevarings- eller verneverdi er markert med båndleggingssoner H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) og hensynsoner h570 (bevaring kulturmiljø) i plankartet. Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares.

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares så langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, takteking, fargebruk, osv.

Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader og lignende, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler. Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming/opprinnelig byggestil.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp/gaterom.

Bygninger innenfor bevaringsområdene kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkelt saker innenfor bevaringsområdene skal sendes til kulturminnemyndigheten for uttalelse før vedtak fattes.

Retningslinje:

Følgende kulturmiljøer i bysentrum har regional og nasjonal verneverdi: Leira (område S14, S16, S17, S18, S22 og S23) Kirkegata-Nordre Kleiv (del av S20, S21 og S25), Backergården og Bakgaten (område S9). Andre enkeltstående fredede kulturminner er vist med båndleggingszone h730, herunder Holmestrand politistasjon og fattighuset. Kommunalt verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer er vist med hensynsone h570 i plankartet.

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Det stilles krav til områdereguleringsplan for område omfattet av hensynsone H810 Nordbyen (gnr/bnr 127/94, 136/1 m.fl) før det kan vedtas detaljreguleringsplaner eller godkjennes rammesøknad innenfor området (jfr. pbl. 11- 9, nr. 1).

I områdereguleringsplanen skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnsstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem, parkering og kollektivbetjening for området avklares. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling.

Det skal stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelsystemet, felles byrom og øvrig infrastruktur som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal tas inn i senere arbeid med detaljreguleringsplaner dersom det stilles krav til dette. Ytterligere krav til innhold i planarbeidet, inkludert tema som skal inngå i konsekvensutredning og ROS-analyse skal defineres nærmere i eget planprogram for områdereguleringsplanarbeidet. Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

Det er unntak fra krav til områderegulering dersom:

- arealet allerede er regulert sentrumsbebyggelse eller
- arealet inngår i et pågående reguleringsplanarbeid.
- Tiltaket på arealet er knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av funksjoner knyttet til kollektivknutepunktet som beredskapsplass, stasjonsinngang, parkeringsplass for biler for togpendlere, drosjeholdeplass, og kollektivterminal.

Retningslinje:

Områdereguleringsplanen skal konkretisere et godt byplangrep hvor følgende forarbeider legges til grunn: Byarealstrategien og Utviklingsstrategi for Holmestrand Nordbyen.

Holmestrand Nordbyen skal utvikles til en aktiv og klimasmart bydel med funksjoner som supplerer, uten å konkurrere med Holmestrand sentrum. Området bør utvikles med en variasjon av funksjoner og en god del boliger. Følgende utbyggingsformål er aktuelle (jfr. pbl. § 12-5): Bebyggelse og anlegg (blandet formål), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utbyggingsområder (felt) i områdereguleringsplanen bør utformes, på en slik måte at arealene utnyttes godt uavhengig av eksisterende tomtegrenser.

Som en del av planarbeidet skal det utvikles et miljø- og kvalitetsprogram som definerer ønskede kvaliteter og funksjoner i området. Dette bør f.eks. omhandle funksjoner som kan etableres tidlig i området / lavthengende frukter, uteområder / byrom, arkitektur / bygningstypologi, forbindelselinjer for gående og syklende – inkludert kyststi / allment tilgjengelig sjøfront.

I bydelen bør det legges til rette for nye boformer og med boligstørrelser og boligkonsept som legger til rette for delekultur og mange ulike husholdningsstørrelser og livsfaser.

Hele sjøfronten skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal legges til rette for universell utforming.

Det skal utvikles attraktive byrom i bydelen for besøkende og innbyggere i alle livsfaser. På viktige plassdannelser skal det være en aktiv førsteetasje i bygningsmassen med funksjoner som henvender seg til allmenheten. Bydelen skal ha en middels til høy utnyttelse med varierende høyder.

Det skal tas hensyn til omkringliggende eksisterende bebyggelse. Det skal utvikles sammenhengende gang- og sykkelforbindelser gjennom området, både langs turvegsystem / kyststi langs sjøfronten og i tilknytning til øvrig infrastruktur for gående og syklende i Holmestrand sentrum og i retning nord.

Det bør søkes å utvikle fellesanlegg for parkering i bydelen som gir stordriftsfordeler og som bidrar til å redusere kostnader for å bygge parkeringsplasser. Samtidig bør det utvikles framtidsrettede mobilitetsløsninger som reduserer behovet for eget bilhold og som i stedet fremmer kollektivtransport, sykkel og gange. Bussterminalen bør på sikt reduseres i størrelse og / eller transformeres til en gateterminal.

Det skal søkes å utvikle bebyggelse og infrastruktur med et lavt klimafotavtrykk; dvs. fokus på klimavennlig materialbruk, energiløsninger og mest mulig fossilfrie byggeplasser. «Grønne anskaffelser» bør vektlegges i gjennomføringsfasen.

I Holmestrand Nordbyen vil det være aktuelt å ha en høyere detaljeringsgrad i planen der det er «modne» prosjekter for gjennomføring på kort sikt. Dette kan bli aktuelt i kvartaler lengst i sør eller f.eks. for prosjekter ute i sjøarealer. I deler av området vil det derfor være naturlig med krav om detaljregulering, mens i andre delområder kan prosjekter realiseres gjennom byggesøknad.

Det vil være aktuelt å definere rekkefølgekrav til områdereguleringsplanen som knyttes til en utbyggingsavtale.

I arbeidet med områdereguleringsplanen skal det legges særlig til rette for gode prosesser og bred medvirkning med innbyggere, næringsliv, politikere og organisasjonsliv.

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.)

Retningslinje:

Havneområdet Hakan-Krana er ansett som et fremtidig transformasjonsområde i den videre utvikling av Holmestrand sentrum. Fremtidig utvikling av Hakan-Krana bør ikke skje uten forankring i en samlet/felles plan som gir grunnlag til å utvikle havneområdet/transformasjonsområdet innenfor en helhetlig ramme. Utviklingen bør ikke skje stykkevis i form av mindre og løsrevne detaljreguleringsplaner. Kommunen avgjør hvilken plantype som er best egnet for videre prosess. I den videre plan- og utviklingsprosessen for Hakan-Krana bør byarealstrategien og Mulighetsstudie Hakan-Krana legges til grunn.

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91)

Innenfor byggeområde sentrumsformål fremtidig

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert.

På arealet tillates det funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Sentrale utrednings- og avklaringspunkt i reguleringsplan er knyttet til naturmangfold, herunder registrert naturtype parklandskap utforming alléer, samt kulturminner/kulturmiljø knyttet til eiendommen.

Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes den eksisterende bebyggelsen på eiendommen i plassering, høyde samt arkitektur, utforming og materialbruk.

Retningslinje:

Nedre Gausen gård med hageanlegg er vedtaksfredet, mens døveskolen er forskriftsfredet. Det forutsettes at en fremtidig utvikling av arealet skjer etter de premisser som følger av den enkelte fredning på eiendommen.

De delene av eiendommen som er vedtaksfredet og forskriftsfredet inngår i hensynsone h730 – bevaring etter annet lovverk (kulturminneloven). Dette gjelder også mesteparten av hageanlegget (vist med formål park).

Innenfor område formål park

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor Nedre Gausen hageanlegg inkludert parkallé. Nødvendig skjøtsel og parkmessig vedlikehold er tillatt.

Retningslinje:

Arealet som omfatter hageanlegg inkludert parkallé, er vist med formål park i kommuneplankartet. Arealet inngår i kulturmiljøet Nedre Gausen. Deler av hageanlegget og parkalléen omfattes av fredningsområdet Nedre Gausen og er vist med hensynsone h730. Parkarealet bør sikres som et allment tilgjengelig byrom/grøntareal i Holmestrand bysentrum.

Parkalléen er registrert som naturtype parklandskap – en naturtype med svært viktig verdi, jf. Miljødirektoratets Naturbase.

Skjøtsel og parkmessig vedlikehold av hageanlegget og parkalléen tillates så fremt det ikke er i konflikt med den enkelte fredning på eiendommen.

*Parkmessig opparbeiding av de delene som ikke inngår i areal med formål park, kan tillates.
Parkmessig opparbeiding skjer i samråd med kulturminnemyndighetene.*

7. HENSYNSONER (PBL § 11-8)

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSÅK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A)

§ 7.1.1 Hensynsone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Røysjø (H110_1), Blindevann (H110_2 og H110_4) og Borgelangevann (H110_3)

- 1) Det er forbudt å forurense drikkevann. 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/drikkevannsforskriften av 2016-12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. I vanntilsigsområdene kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikke forurenser drikkevannet.

Retningslinje – Røysjø (H110_1):

I Røysjø med nedbørsfelt foreligger det i tillegg klausuleringsbestemmelsene fra skjønnet (23.11.1957) og restriksjoner for allmennheten som følge av Mattilsynets godkjenning 02.03.2010.

Klausuleringsbestemmelsene og Mattilsynets godkjenning er fastsatt gjennom egne prosesser uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere klausuleringsbestemmelsene og mattilsynets godkjenning er å opplyse om de restriksjoner gjelder i Røysjø med nedslagsfelt.

Fra det privatrettslige skjønnet i 1957 er det lagt følgende servitutter på eiendommene i nedbørsfeltet til Røysjø:

- a) *Det er forbudt å nytte eiendommene på annen måte enn til alminnelig skogsbruk og beiting. Ved utnyttelse må ikke drikkevannet forurennes.*
- b) *Eiendommene må ikke utparselleres eller utleies eller bortfestes til bebyggelse, teltleirer eller lignende og må overhodet ikke bebygges. Unntatt fra forbudet mot bebyggelse er skogshusvær som er nødvendig for skogsdriften, og som Helserådet godkjenner. Hus må ikke i noe tilfelle uten Helserådets godkjenning oppføres nærmere vann enn 100 m og ikke nærmere bekk enn 50 m. Det må ikke legges ledninger for kloakkvann til vann eller bekk, liksom binger og priveter må anordnes slik at det ikke voldes fare for forurensning ved tilsig til vann eller bekk. Til priveter må brukes bøtter, og innholdet må etter hvert besørges nedgravet på en betryggende måte.*

Fra Mattilsynets godkjenning i 2010 er følgende restriksjoner for allmennheten lagt til grunn (vann i feltet er: Røysjø, Langevann, Nordre og Søndre Øksnevann, Tørrfløt, Nordre og Midtre Svanevann og Veslevann. Veslevann er unntatt pkt. 1 og 2):

- 1) *Bading er forbudt i vann og bekker.*
- 2) *Det er forbudt med bruk av kano og andre båttyper i vannene i nedbørsfeltet*
- 3) *Leirslagning er forbudt i nedbørsfeltet.*
- 4) *Det er ikke tillatt å arrangere stevner/samlinger og lignende i nedbørsfeltet.*

- 5) Fritidsfiske med stang og håndsnøre er tillatt mot løsning av fiskekort. Fiskekonkurranser og lignende er ikke tillatt.
- 6) Det er ikke tillatt å kaste fiskeslo, død fisk og agn i nedbørsfeltet.
- 7) Alt avfall skal tas med ut av feltet.
- 8) Organisert ridning og tilrettelegging for slik aktivitet i nedbørsfeltet er forbudt.
- 9) Alle veier inn til nedbørsfeltet skal ha låst bom. Allmennhetens bruk av motorisert kjøretøy i nedbørsfeltet er forbudt.

Retningslinje – Blindevann (H110_2 og H110_4):

I Blindevann foreligger det i tillegg en godkjenning fra Fylkesmannen/Statsforvalteren i Vestfold 28.10.1999 med restriksjoner og beskyttelsestiltak. Denne godkjenning er fastsatt gjennom egen prosess uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere godkjenningen er å opplyse om de restriksjoner og beskyttelsestiltak som gjelder i Blindevann med nedslagsfelt.

Følgende restriksjoner og beskyttelsestiltak i Blindevann med nedslagsfelt lagt til grunn:

1. Hytter og hyttetoalett: Hyttetoaletter skal være utført som biologisk klosett, tett type. Valg av løsning, oppfølging av driften samt kontroll, foretas etter regler fastsatt av kommunene.
2. Innlagt vann: Innlagt vann er forbudt i all bebyggelse i nedbørsfeltet. Vann ført til hyttevegg er tillatt
3. Nybygging: Nybygging i nedbørsfeltet er forbudt. Nåværende hytter kan bli stående. Tilbygg på eksisterende hytter på inntil 30 m² samt ombygginger godkjennes innenfor de generelle rammer som følger av kommunenes bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven. Gjenoppbygging av hytter etter brann er tillatt.
4. Bruksendring: Bruksendring for bebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også endring fra privathytte til foreningsvirksomhet eller tilsvarende. Eksisterende stallbygninger i nedbørsfeltet tillates bruksendret til hytter under forutsetning av at dette ikke strider mot kommunenes generelle regler i henhold til plan- og bygningsloven.
5. Bomveier: Alle veier inn i nedbørsfeltet skal ha låst bom. Nøkkelbom settes opp på Blindevannsveien på anvist sted utenfor nedbørsfeltet. Parkeringsplass opparbeides for inntil tyve biler ved bommen. Blindevannveien Veiforening disponerer bomnøkler til bruk for hytteiere og grunneiere. Ved drift av skog i bommens umiddelbare nærhet kan bommen stå åpen så lenge skogsdriften pågår, dog slik at den skal låses ved avsluttet arbeid hver dag. Hytteiere kan låne ut nøkkel til andre hyttebrukere.
6. Bading: Bading i Blindevann er tillatt. Blindevannverket skal sette opp skilt med oppfordring til å vise hensyn.
7. Telting og leirslaging: Telting og leirslaging innenfor 100 meter fra Blindevann er forbudt. Stevner, konkurranser og lignende arrangementer som involverer mer enn femti personer, kan ikke avvikles uten Blindevannverkets godkjenning uansett hvor i nedbørsfeltet arrangementet finner sted.
8. Motorisert ferdsel i og på vannet: All motorisert ferdsel med kjøretøy på isen og med båt på vannet er forbudt. Motorisert ferdsel på isen i forbindelse med skogsdrift og tømmertransport kan tillates når isen er tilstrekkelig sikker for den planlagte transport. Blindevannverkets godkjenning av slik motorisert ferdsel skal innhentes på forhånd. Blindevannverket kan gi dispensasjon for bruk av andre motorkjøretøy eller motorbåt. Bruk av elektrisk båtmotor er tillatt.
9. Beiting: Beiting i nedbørsfeltet er forbudt. Blindevannverket har rett til å sette opp beitegjerd der som dette viser seg nødvendig.

10. *Olje og oljeprodukter: Lagring av olje, oljeprodukter og kjemikalier er forbudt i nedbørsfeltet. På hytteeiendommene kan parafin lagres i bærbare kanner. For skogsdriftprodukter, inklusive drivstoff, gjelder følgende regler for oppbevaring i nedbørsfeltet: Slike produkter kan ikke lagres nærmere Blindevannet med oppstrøms vassdrag enn 50 meter. Blindevannverket kan i samarbeid med skogsentreprenør anvisa lagringsplasser for oppbevaring av drivstoff mv. hvor eventuell lekkasje ikke vil medføre direkte avrenning til Blindevann. Tanker større enn 100 liter skal ikke ha tapping. Drivstoffet skal overføres med pumpe til maskinene.*
11. *Plantevernmidler mv.: All bruk og lagring av plantevernmidler i klassene X, A og B er forbudt. Bruk av midler i klasse C er tillatt. Bruk av andre slike midler er ikke tillatt uten Blindevannverkets godkjenning. Dette gjelder selv om midlene er godkjent av andre instanser. Blindevannverket kan nekte sprøyting av lagret tømmer i nedbørsfeltet.*
12. *Nydyrking: All nydyrking i nedbørsfeltet er forbudt. Ny grøfting og drenering kan bare utføres etter skriftlig samtykke fra Blindevannverket.*
13. *Nye veier: Anlegg av alminnelige kjøreveier er forbudt. Anlegg av skogsveier er tillatt.*
14. *Avfall og slam: Deponering av slam og avfall er forbudt. Deponering av hygienisert toalettjord fra hyttene tillates etter retningslinjer fastsatt av Blindevannverket.*
15. *Fiske: Fiske fra land er tillatt. Fiske fra båt/isen er forbudt i området inntil 100 meter fra vanninntaket. Organisering av fiskekonkurranser er forbudt uten samtykke fra Blindevannverket.*
16. *Bruk av båt: Bare grunneiere og hyttebrukere har rett til å legge båt ved vannet. Bruk av båt i forbindelse med turisme er ikke tillatt.*
17. *Gjødsling av skog. Skogen tillates gjødslet under forutsetning av at dette ikke skader drikkevannskvaliteten. Gjødsel basert på kloakkslam tillates ikke. Blindevannverket kan forby gjødsling dersom Statens institutt for folkehelse anser at gjødslingen medfører fare for drikkevannskvaliteten.*

Eikeren-Bergsvannet (H110 5)

- 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 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.
- 2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i 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 retningslinje 12 i RPBA.)

§ 7.1.2 Hensynsone H190– andre sikringssoner

Traséer for jernbanetunneler – Holmestrandfjellet-Kleiverud-Skjervik samt Åshaugen

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190, som inkludert sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (Bane NOR) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 7.1.3 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.

§ 7.1.4 H310 - Ras- og skredfare

Ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire

Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Snøskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred, skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Retningslinje:

Hensynsoner H310 ras- og skredfare er inndelt og vist som følgende kategorier i plankartet til kommuneplanen (se særskilt plankart «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3» for lokalisering av kategoriene av H310 ras- og skredfare):

- *H310_kvikkleire aktsomhetsområde/marin avsetning/marin leire (markert med blå farge)*
- *H310_kjent kvikkleiresone (markert med rød farge)*
- *H310_skred i bratt terreng (markert med svart farge og blokkmessig utforming)*

	H310_1 kvikkleire aktsomhetsområde
	H310_2 kjent kvikkleiresone
	H_310_3 skred i bratt terreng

Figur 4: Bilde av tegnforklaring i plankartet «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3».

§ 7.1.5 H320 - 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.

§ 7.1.7 H360 - 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.

§ 7.1.9 H390 – Annen fare – forurenset grunn

Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid i nærhet til lokaliteten før forurensningen er utredet og det eventuelt foreligger en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C)

§ 7.2.1 Hensynsone H530 - hensyn friluftsliv

H530

Retningslinje:

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 enhver 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.

H530 – Smørstein (gnr/bnr 71/3 m.fl)

Retningslinje:

Smørsteinsområdet 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.



§ 7.2.2 Hensynsone H540 - hensyn grønnstruktur

H540 1 (Holmestrandfjellet-Kleivan)

Retningslinje:

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

H540 (Hillestad-Reidvintunet-Hillestad kirke)

Retningslinje:

Området skal ikke bebygges, men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

§ 7.2.3 Hensynsone H550 - hensyn landskap

Retningslinje:

Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordner seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, 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.

§ 7.2.4 Hensynsone H560 – bevaring naturmiljø

Retningslinje:

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planter 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 Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

§ 7.2.5 Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø

H570 - Generelt

Retningslinje:

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, formgivning, 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. 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.

H570 – kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi

Retningslinje:

I Holmestrand er følgende kulturmiljø med regionalt og/eller nasjonal verdi, markert med hensynsoner, h570:

- Eidsfoss
- Hanekleiva
- Nordre Kleiv og Kirkegaten
- Langgaten, Styregaten og Leira
- Prestegårdssalleen i Sande
- Guåker
- Holmesvannet og Revåvannet
- Vesetrene
- Backergården og Bakgaten
- Skolegaten

Innenfor kulturmiljøene nevnt ovenfor, gjelder følgende:

Veier, steingjerder, hustufter, merkesteiner, krigsminner mm skal bevares. Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming. Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke.

§ 7.2.6 Hensynsone H590 – Hensyn mineralressurser

H590 Mineralressurs av nasjonal betydning – Hanekleiva (gnr/bnr 316/1, 316/5 m.fl.)

Retningslinje:

Hensikten med hensynsonen er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Ved Hanekleiva, innenfor h590_1, er det registrert forekomst av pukk og grus med verdi av nasjonal betydning. Det er ikke tillat å igangsette utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av den mineralske ressursen.

7.3 BÅNDEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d)

§ 7.3.1 Hensynsone H720 – båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

Tiltak i hensynsonen H720 reguleres etter lov om forvaltning av naturens mangfold, Jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

§ 7.3.2 Hensynsone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner

Det er forbudt å gjøre inngrep i et automatisk fredet kulturminne uten tillatelse fra fylkeskommunen. Det gjelder også for midlertidige eller reversible tiltak, som for eksempel graving, planering, oppføring av byggverk, anlegg eller gjerder, fjerning av vegetasjon eller jordarbeid.

§ 7.3.1 Hensynsone H740 – båndlegging etter energiloven

Høyspenttraseer markert med hensynsone h740. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier/ledningseier.

§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E)

§ 7.4.1 Hensynsone H810 – Krav om felles planlegging

H810 Transformasjonsområdet Nordbyen

Til opplysning: det vises til kommuneplanens bestemmelse § 6-10 med tilhørende retningslinje for krav for utbygging knyttet til transformasjonsområder Nordbyen.



Holmestrand
kommune



Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	407	15	0	0	Østbygdaveien 54, 3074 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Náværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Båndlegging etter andre lover	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	16559.57m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	3447.34m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	19588.35m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	657544.98m ²
Nedslagsfelt drikkevann	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	127987.55m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	110806.94m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



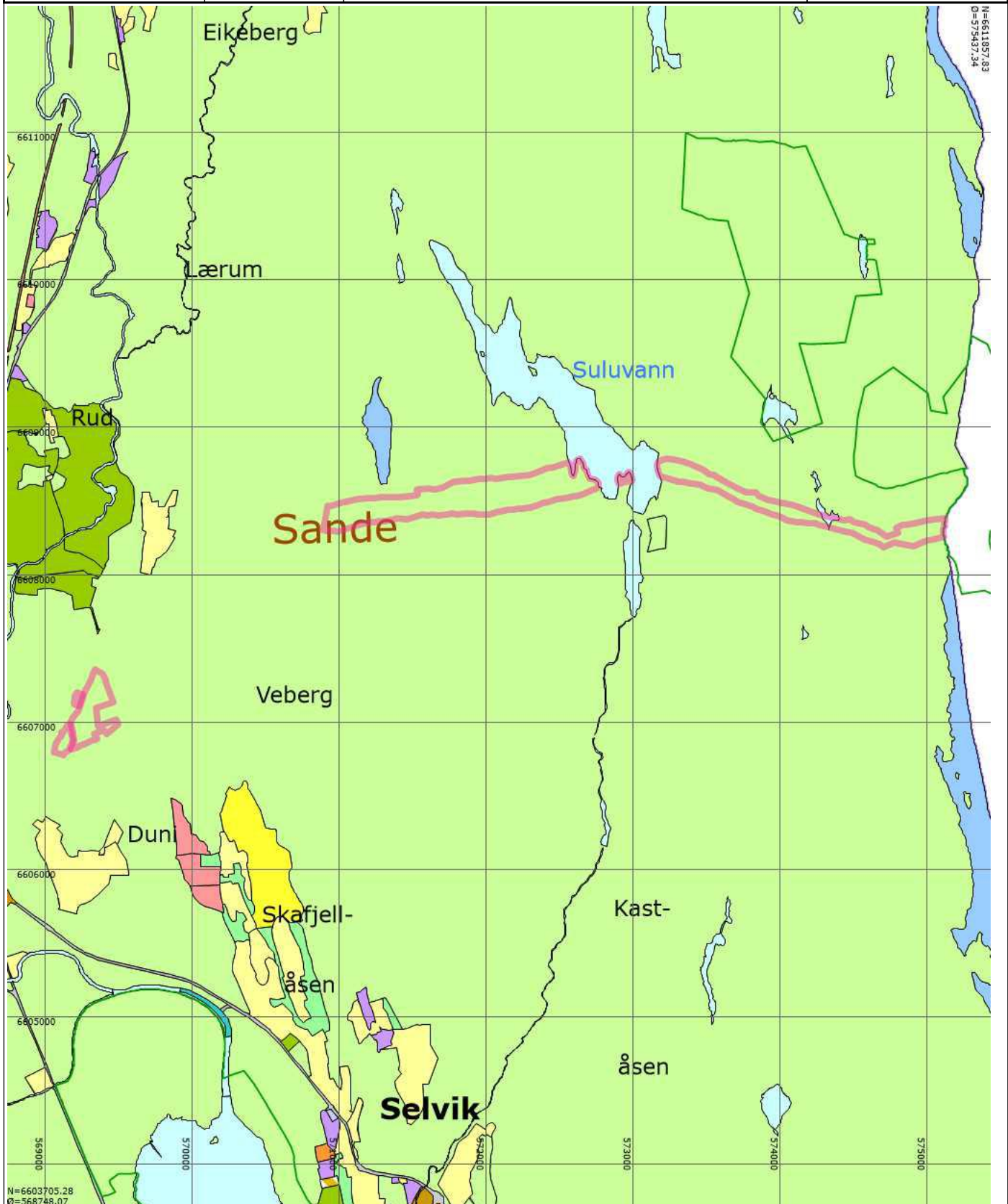
Holmestrand
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østbygdaveien 54 3074 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Målestokk
1:37000



Tegnforklaring

	Naturverngrense		By og tettsted		Bygning og institusjon
	Områdenavn		Kyst, innsjø og vassdrag		Administrative områder
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Forretninger - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Boligbebyggelse - Fremtidig
	Veg - Nåværende		Bane - Nåværende		Parkering - Nåværende
	Friområde - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Småbåthavn - Nåværende		Drikkevann - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Fylkesgrense		Kommuner utenfor samarbeidet		Dam
	Hoppbakke		Luftledning, lav- og høyspent		Lysløype
	Sti		Traktorveg		Vegsperring
	Trigonometrisk punkt		Terrengpunkt		Høydekurve
	Jernbane		Jernbane på bru		Europa- og riksveg
	Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg
	Privat veg i tunnel		Fylkesveg på bru		Kommunal veg på bru
	Elve- og bekkekant		Innsjøkant		Annen næring
	Gardsbruk		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen fiskeri og landbruk		Annen mindre næring		Annen næring
	Liten bekk		Stor bekk		Elv
	Kystkontur		Havflate		Myr
	Innsjø				



Møtested: 13/10/2023		
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 Holmestrand kommune		
Saksbehandlingskde	Sted og/eller saksprioritet	Saksnummer
1	1. gangs behandling (1. gangsinnspill)	2023-2028
2	2. gangs behandling (2. gangsinnspill)	2023-2028
3	3. gangs behandling (3. gangsinnspill)	2023-2028
4	4. gangs behandling (4. gangsinnspill)	2023-2028
5	5. gangs behandling (5. gangsinnspill)	2023-2028
6	Kommisjonsutvalg, utvalg	2023-2028

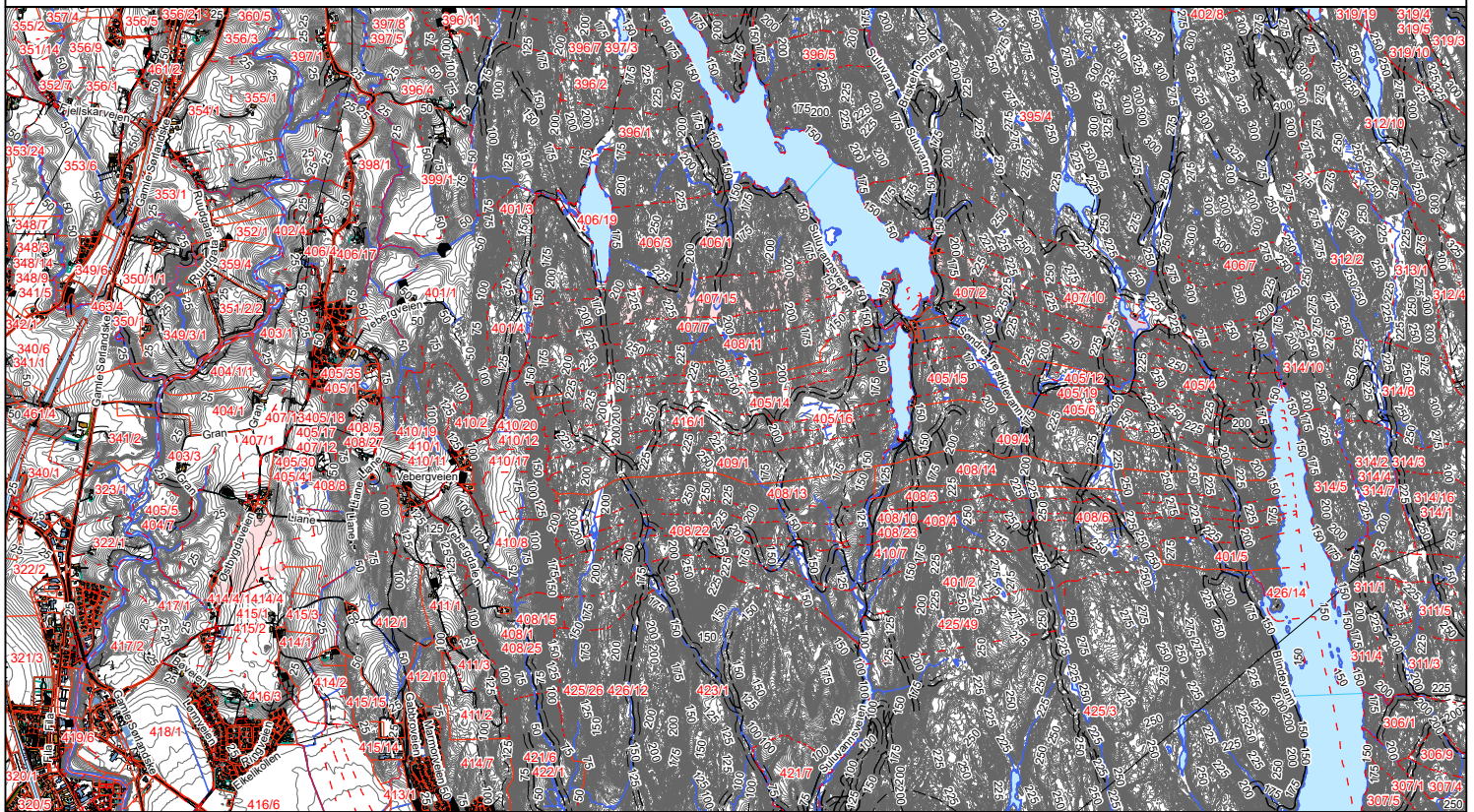
Ansvarstilknyttet: Eirik H. Løp 23
 Kartlegging: TOS, MØ, NØ

Oversiktskart

Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/Bnr: 3903/407/15/0/0



Målestokk: 1:30000
Beregnet areal: 660994 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Matrikkelkart

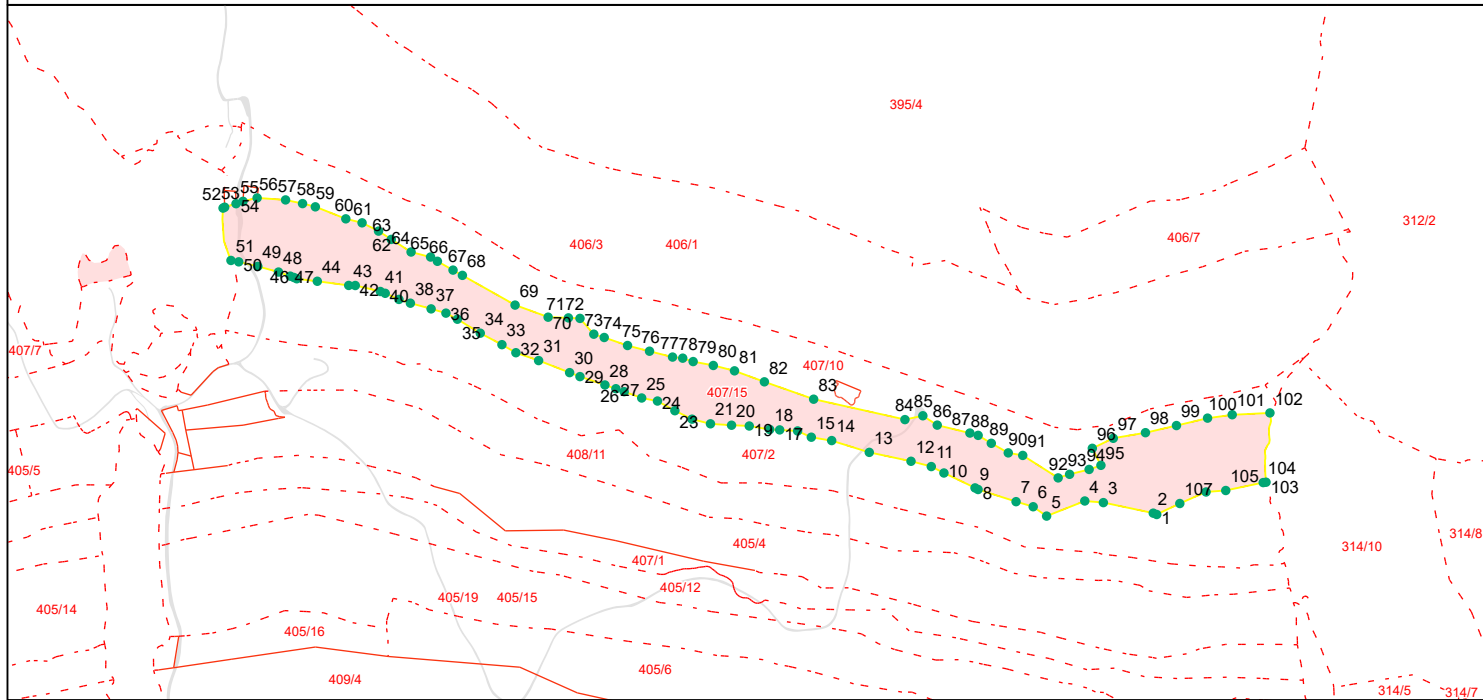
Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/Bnr: 3903/407/15/0/0

Målestokk: 1:10000
Beregnet areal: 198172 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 198172 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6608192.44	574910.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.97	0
2	6608194.98	574904.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	95.26	0
3	6608214.68	574810.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.86	0
4	6608217.73	574776.21	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	76.71	0
5	6608189.5	574704.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.59	0
6	6608206.97	574679.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.38	0
7	6608216.47	574647.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	74.53	0
8	6608239.19	574576.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.42	0
9	6608242.2	574571.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	64.47	0
10	6608270.08	574513.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	26.51	0
11	6608282.1	574489.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	39.15	0
12	6608292	574451.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	79.74	0
13	6608308.67	574373.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	73.61	0
14	6608330.71	574303.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.58	0
15	6608337.01	574265.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.18	0
16	6608348.71	574240.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.55	0
17	6608350.67	574206.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.63	0
18	6608351.45	574188.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.75	0
19	6608357.97	574149.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.13	0
20	6608359.41	574116.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	39.46	0
21	6608362.08	574077.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	35.5	0
22	6608370.73	574043.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	35.77	0
23	6608386.56	574010.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.23	0
24	6608404.67	573978.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.04	0
25	6608410.34	573949.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.81	0
26	6608422.13	573916.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	16.41	0
27	6608427.69	573900.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.66	0
28	6608434.68	573880.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	49.17	0
29	6608450.35	573833.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.73	0
30	6608457.78	573814.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	62.16	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 198172 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6608480.32	573756.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.92	0
32	6608495.02	573714.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.12	0
33	6608510.09	573688.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	45.83	0
34	6608531.55	573647.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	50.11	0
35	6608557.66	573604.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	24.26	0
36	6608569.06	573583.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.79	0
37	6608576.99	573555.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.16	0
38	6608587.66	573517.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	22.52	0
39	6608594.68	573495.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.08	0
40	6608606.13	573470.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	9.69	0
41	6608609.52	573461.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	48.21	0
42	6608620.71	573414.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	12.25	0
43	6608620.86	573402.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	59.16	0
44	6608628.66	573343.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	38.66	0
45	6608633.33	573305.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	5.82	0
46	6608635.71	573299.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	7.33	0
47	6608638.21	573292.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	23.22	0
48	6608645.87	573271.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.15	0
49	6608656.51	573232.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	36.63	0
50	6608664.97	573196.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.74	0
51	6608667.57	573182.25	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	100.42	0
52	6608765.48	573167.48	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	3.45	0
53	6608767.14	573170.5	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.21	0
54	6608773.67	573191.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.77	0
55	6608778.13	573204.73	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.15	0
56	6608784.45	573231.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	53.24	0
57	6608780.77	573284.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.49	0
58	6608773.88	573315.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	24.66	0
59	6608767.83	573339.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	61.19	0
60	6608745.39	573396.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	31.27	0

Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 198172 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6608737.92	573427	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.47	0
62	6608722.45	573457.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.42	0
63	6608706.92	573481.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	43.88	0
64	6608683.34	573518.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.66	0
65	6608673.97	573554.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.04	0
66	6608665.99	573567.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	33.51	0
67	6608649.51	573596.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	20.08	0
68	6608639.68	573614.32	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	113.06	0
69	6608584.08	573712.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	65.76	0
70	6608561.47	573774.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.91	0
71	6608560.15	573812.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	21.66	0
72	6608559.2	573833.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	39.23	0
73	6608529.66	573859.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.43	0
74	6608523.48	573879.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	46.08	0
75	6608508.51	573922.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	42.44	0
76	6608497.84	573963.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.41	0
77	6608486.88	574006.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	19.1	0
78	6608484.82	574025.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.5	0
79	6608478.45	574045.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.4	0
80	6608471.16	574082.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.83	0
81	6608461.12	574122.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	59.51	0
82	6608440.57	574178.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	97.59	0
83	6608408.09	574270.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	174.77	0
84	6608369.92	574440.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.22	0
85	6608377.1	574473.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.09	0
86	6608359.62	574500.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	62.83	0
87	6608344.79	574561.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.96	0
88	6608340.44	574577.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.74	0
89	6608325.63	574601.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	36.42	0
90	6608307.68	574633.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	27.45	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 198172 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
91	6608302.95	574660.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	78.4	0
92	6608260.9	574726.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.42	0
93	6608267.62	574747.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.61	0
94	6608276.74	574784.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.35	0
95	6608284.42	574806.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	35.65	0
96	6608316.22	574790.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	43.39	0
97	6608334.98	574829.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	61.08	0
98	6608345.47	574889.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	59.44	0
99	6608358.79	574947.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	59.72	0
100	6608372.7	575005.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	46.49	0
101	6608379.03	575051.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	70.59	0
102	6608382.43	575121.87	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	132.77	0
103	6608252.84	575114.54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	5.31	0
104	6608252.14	575109.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	71.51	0
105	6608237.33	575039.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	36.92	0
106	6608234.58	575002.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	53.58	0
107	6608213	574953.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.77	0

Matrikkelkart

Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/Bnr: 3903/407/15/0/0

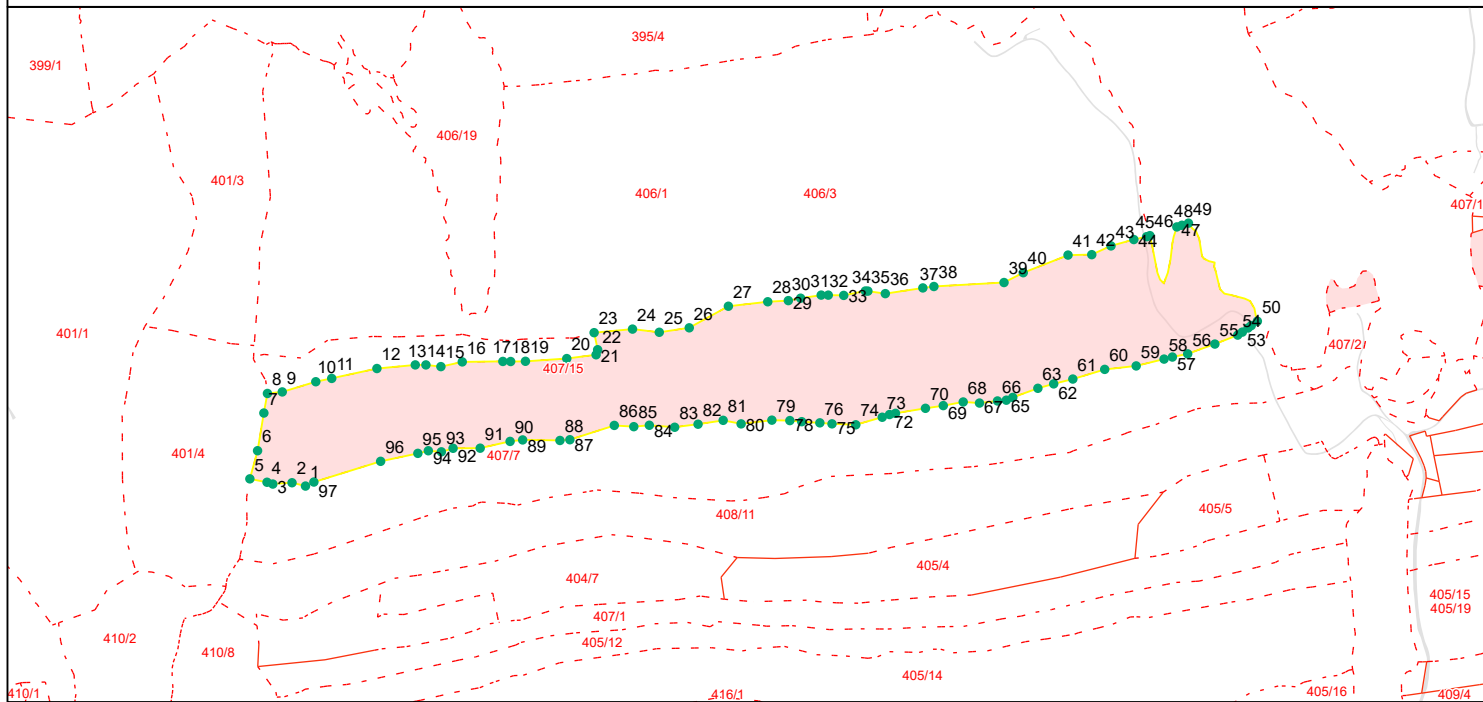


Målestokk: 1:10000
Beregnet areal: 358632 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 358632 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6608293.2	570991.47	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	25.94	0
2	6608299.39	570966.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	35.97	0
3	6608296.95	570930.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	11.32	0
4	6608300.32	570919.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.69	0
5	6608306.67	570887.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	54.6	0
6	6608359.29	570901.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	71.49	0
7	6608429.75	570913.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	37.25	0
8	6608466.37	570920.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	27.83	0
9	6608469.25	570948.08	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	65.48	0
10	6608488.29	571010.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.42	0
11	6608494.5	571040.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	86.44	0
12	6608513	571124.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	71.99	0
13	6608519.76	571196.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	19.86	0
14	6608519.75	571216.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	28.17	0
15	6608516.57	571244.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.88	0
16	6608525.4	571284.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	75.88	0
17	6608526.25	571359.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	14.56	0
18	6608526.11	571374.46	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	27.64	0
19	6608526.54	571402.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	77.38	0
20	6608531.59	571479.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	55.24	0
21	6608538.71	571533.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	9.88	0
22	6608548.15	571536.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.59	0
23	6608580.04	571530.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	72.07	0
24	6608586.74	571601.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	50.35	0
25	6608580.78	571651.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	56.63	0
26	6608589.12	571707.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	83.54	0
27	6608629.49	571780.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	74.02	0
28	6608637.86	571854.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.52	0
29	6608639.99	571892.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.34	0
30	6608644.51	571915.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.92	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 358632 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6608650.31	571954.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	13.22	0
32	6608650.24	571967.4	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	28.86	0
33	6608649.75	571996.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	41.28	0
34	6608657.94	572036.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	4.68	0
35	6608657.78	572041.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	32.94	0
36	6608653.06	572073.9	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	70.92	0
37	6608663.73	572143.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.83	0
38	6608666.39	572164.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	131.2	0
39	6608673.81	572295.48	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.4	0
40	6608692.2	572331.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	89.9	0
41	6608725.16	572414.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.34	0
42	6608725.94	572459.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	39.49	0
43	6608742.3	572495.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.3	0
44	6608754.2	572537.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	24.49	0
45	6608759.52	572561.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	6.41	0
46	6608761.5	572567.8	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	203.2	0
47	6608777.82	572618.09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	10.03	0
48	6608780.92	572627.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	12.78	0
49	6608784.86	572639.77	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	250.53	0
50	6608601.46	572768.43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14.06	0
51	6608593.3	572756.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	7.37	0
52	6608588.87	572751.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	13.25	0
53	6608581.12	572740.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	10.3	0
54	6608575.49	572731.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	45.86	0
55	6608558.76	572689.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	54	0
56	6608540.39	572638.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.18	0
57	6608534.49	572609.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	16.03	0
58	6608530.64	572594.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	53.62	0
59	6608517.86	572542.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	59.19	0
60	6608511.4	572483.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	62.24	0

Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 358632 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6608493.33	572423.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	36.88	0
62	6608484.29	572388.22	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.69	0
63	6608476.02	572358.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	49.93	0
64	6608458.98	572311.8	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	13.12	0
65	6608453.78	572299.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	16.56	0
66	6608452.34	572283.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.82	0
67	6608448.43	572249.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	30.51	0
68	6608450.44	572219.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	37.84	0
69	6608443.64	572182.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.69	0
70	6608438.59	572148.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	56.79	0
71	6608429.21	572092.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	11.35	0
72	6608426.95	572081.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	14.59	0
73	6608421.87	572068.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	51.37	0
74	6608407.78	572018.74	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.44	0
75	6608409.55	571974.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	22.78	0
76	6608411.4	571951.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.96	0
77	6608413.58	571917.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.24	0
78	6608415.65	571895.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.61	0
79	6608416.45	571862.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	57.89	0
80	6608409.48	571804.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.21	0
81	6608416.11	571771.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.47	0
82	6608408.86	571724.3	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	44.1	0
83	6608403.16	571680.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	47.43	0
84	6608406.91	571633.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.18	0
85	6608404.25	571604.34	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	36.51	0
86	6608406.62	571567.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	87.2	0
87	6608379.83	571485.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	18.6	0
88	6608378.46	571466.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	69.71	0
89	6608379.47	571396.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.62	0
90	6608376.7	571373.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	57.28	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 358632 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
91	6608364.04	571317.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	50.66	0
92	6608363.84	571266.97	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.86	0
93	6608357.22	571245.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	24.44	0
94	6608359.23	571220.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.16	0
95	6608354.35	571201.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	71.15	0
96	6608339.44	571131.72	Ikke spesifisert	Stein eller røys	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	130.6	0
97	6608300.71	571007.11	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	17.36	0

Matrikkelkart



Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/bnr: 3903/407/15/0/0

Målestokk: 1:2000
Beregnet areal: 15068 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

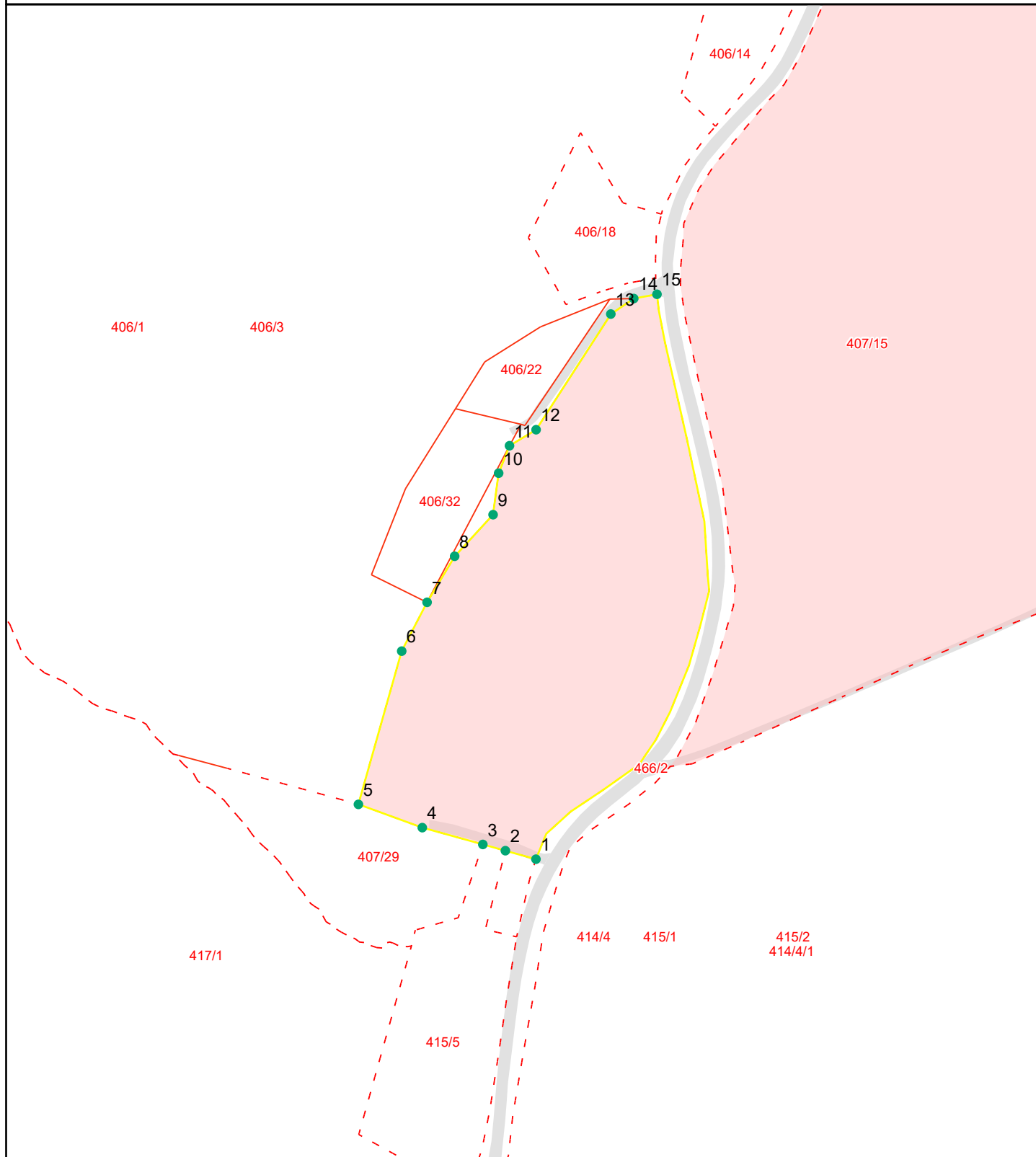


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 15068 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6606778.25	569126.68	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	200	11.65	0
2	6606781.36	569115.46	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	200	8.59	0
3	6606783.65	569107.19	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Direkte innlagt på skjerm	200	23.06	0
4	6606789.8	569084.98	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	24.95	0
5	6606798.32	569061.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	58.37	0
6	6606854.44	569077.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.18	0
7	6606872.32	569086.74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.68	0
8	6606889.18	569096.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	20.76	0
9	6606904.4	569110.95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	15.35	0
10	6606919.6	569112.99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	10.83	0
11	6606929.66	569116.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.39	0
12	6606935.52	569126.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	50.5	0
13	6606977.88	569154.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	10.16	0
14	6606983.56	569162.55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	8.67	0
15	6606985.12	569171.07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Generert sirkelgeometri	200	232.38	0

Matrikkelkart



Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/bnr: 3903/407/15/0/0

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 80995 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

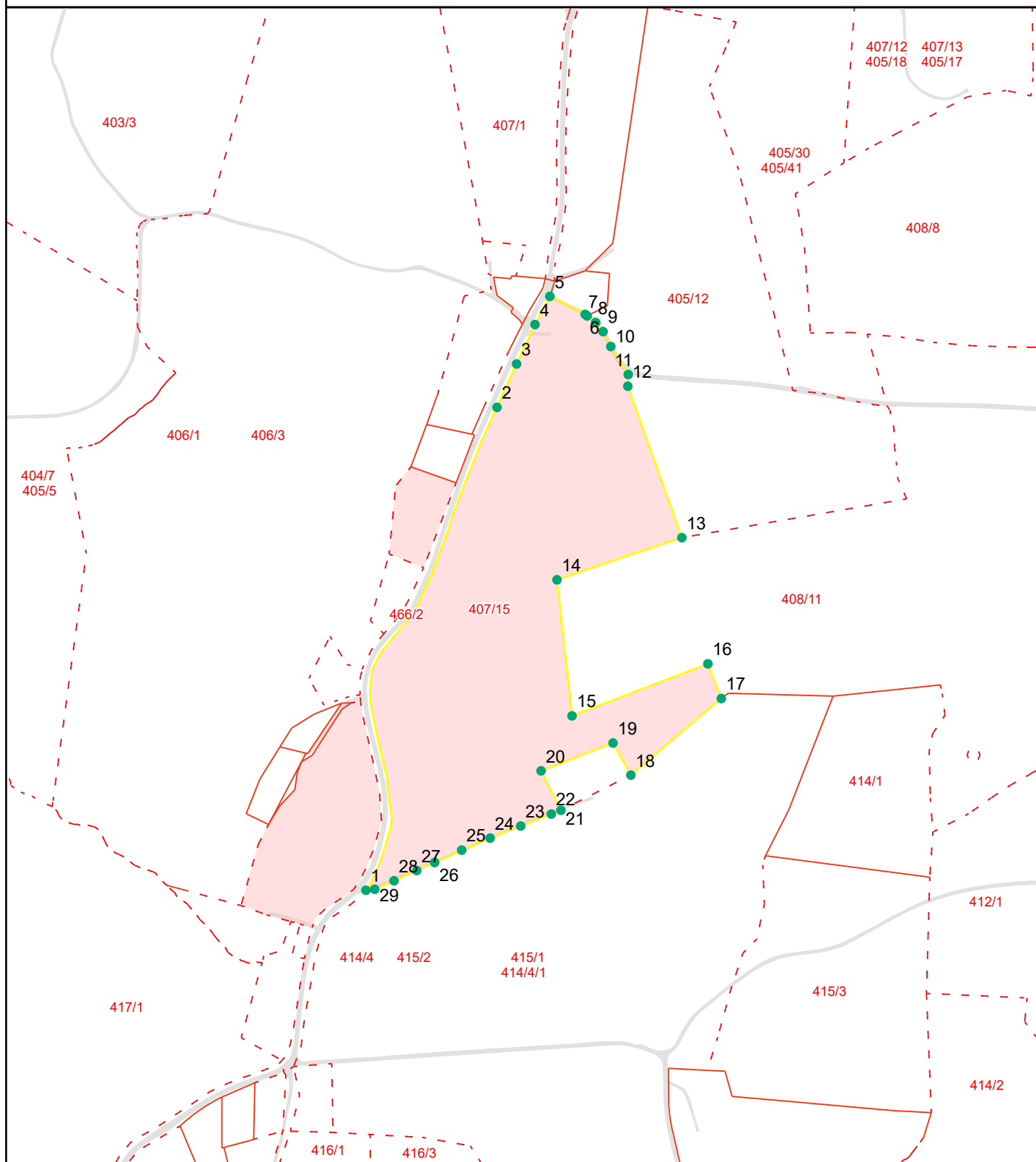


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 80995 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6606812.28	569175.98	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	300	476.46	0
2	6607253.55	569296.06	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	43.57	0
3	6607293.22	569313.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	39.8	0
4	6607329.24	569330.84	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	29.14	0
5	6607354.97	569344.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	36.29	0
6	6607338.52	569376.77	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.28	0
7	6607337.13	569378.57	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.86	0
8	6607331.13	569386.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.77	0
9	6607322.77	569393.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.34	0
10	6607309.17	569400.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	30.19	0
11	6607283.58	569416.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	10.73	0
12	6607272.87	569415.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	200	147.08	0
13	6607134.5	569465.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	120.8	0
14	6607096	569350.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	125.23	0
15	6606971.64	569364.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	133.32	0
16	6607019.21	569489.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.04	0
17	6606987.5	569501.45	Jord	Annet grensemerke	Totalstasjon	10	108.54	0
18	6606917.5	569418.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.59	0
19	6606946.83	569402.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	70.7	0
20	6606921.44	569336.37	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	40.41	0
21	6606885.37	569354.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	9.43	0
22	6606881.9	569345.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	30.1	0
23	6606870.97	569317.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	30.13	0
24	6606859.94	569289.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	28.27	0
25	6606848.97	569263.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	27.24	0
26	6606837.66	569238.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	18	0
27	6606830.34	569222.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	22.81	0
28	6606820.96	569201.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	19.35	0
29	6606813.2	569184.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Stereoinstrument	300	8.1	0

Matrikkelkart



Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/bnr: 3903/407/15/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3589 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

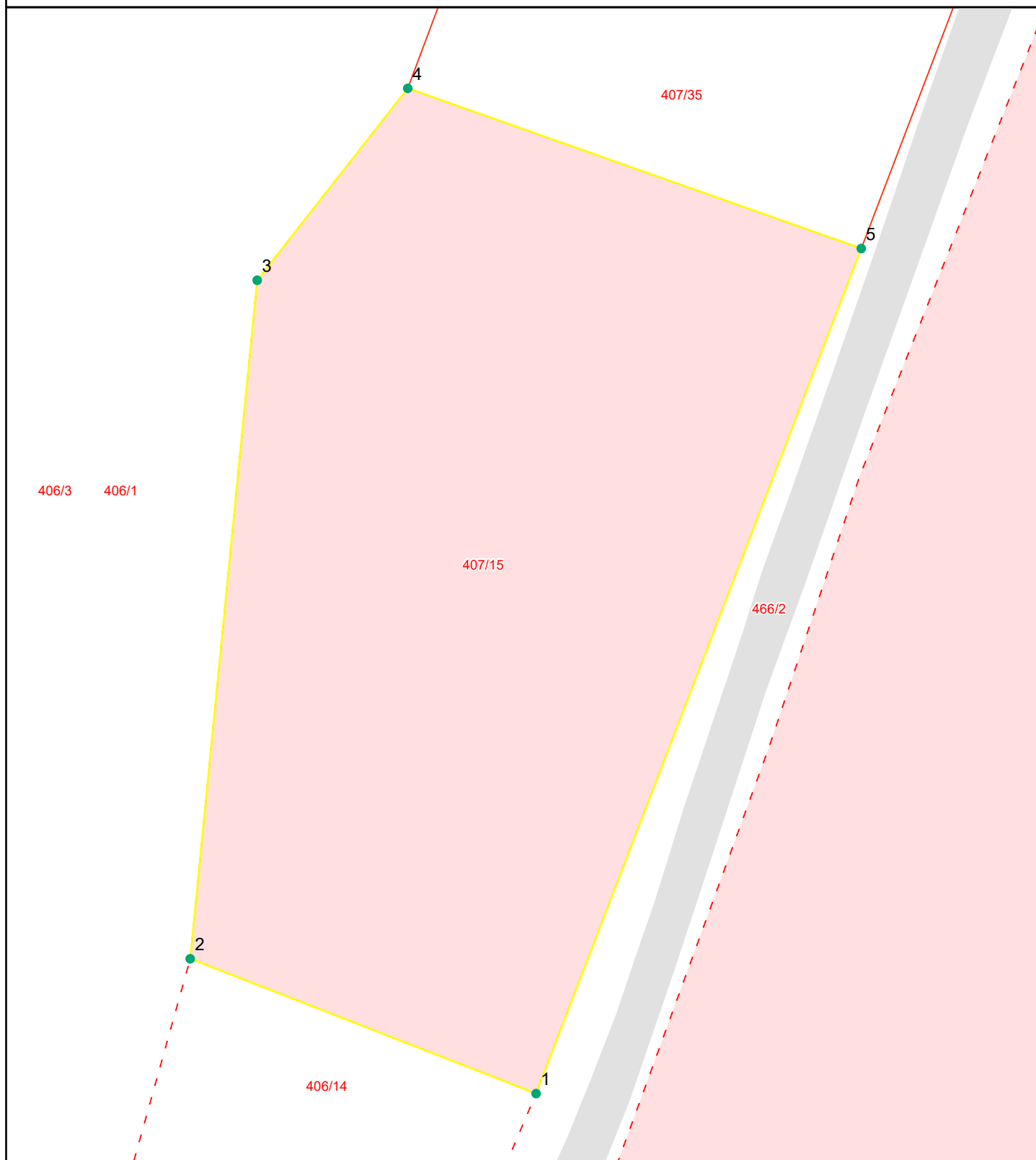


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3589 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6607107.25	569228.86	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	34.06	0
2	6607119.59	569197.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	62.46	0
3	6607181.7	569203.28	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	22.37	0
4	6607199.27	569217.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	44.13	0
5	6607184.61	569258.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	82.98	0

Matrikkelkart

Adresse: Østbygdaveien 54, 3074 Sande i Vestfold
Gnr/Bnr: 3903/407/15/0/0

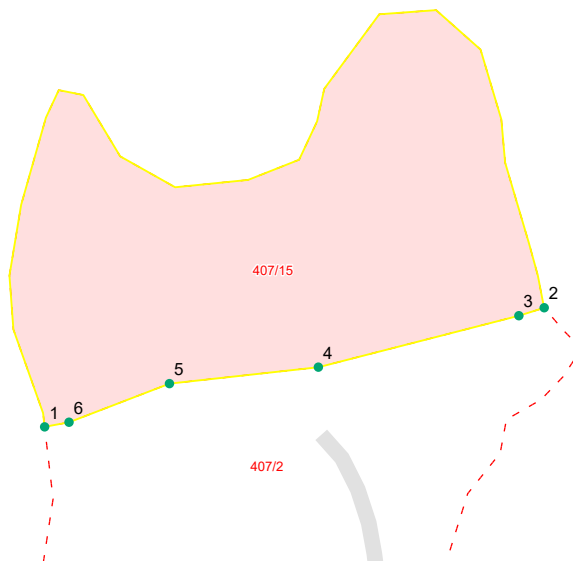


Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4538 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4538 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6608617.91	572902.71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	222.31	0
2	6608640.19	572995.97	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	4.96	0
3	6608638.7	572991.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	38.68	0
4	6608629.08	572953.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	27.99	0
5	6608626	572926.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	20.11	0
6	6608618.78	572907.26	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	4.64	0



Holmestrand
kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østbygdaveien 54 3074 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				



Målestokk
1:37000



Tegnforklaring

	Naturverngrense	A	By og tettsted	A	Bygning og institusjon
A	Områdenavn	A	Kyst, innsjø og vassdrag	A	Administrative områder
	Fylkesgrense		Kommuner utenfor samarbeidet		Dam
	Hoppbakke		Luftledning, lav- og høyspent		Lysløype
	Sti		Traktorveg		Vegsperring
	Trigonometrisk punkt		Terrengpunkt		Høydekurve
	Jernbane		Jernbane på bru		Europa- og riksveg
	Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg
	Privat veg i tunnel		Fylkesveg på bru		Kommunal veg på bru
	Elve- og bekkekant		Innsjøkant		Annen næring
	Gardsbruk		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen fiskeri og landbruk		Annen mindre næring		Annen næring
	Liten bekk		Stor bekk		Elv
	Kystkontur		Havflate		Myr
	Tettbebyggelse		SportidrettPlass		Skog
	Dyrket mark		Åpent område		Innsjø

Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr
25/8581

Oppdragsnr
20647

Matrikkelmyndighet				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Holmestrand	3903	Rådhusgaten 11	3080	Holmestrand

Eiendom					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Østbygdaveien 54	407	15	0	0	Guldal Maia (Hjemmelshaver)

Om forretningen		
Forretningen avholdt:	Dato	Kl
	19.05.2026	13.00
		Sted
		Østbygdaveien 54

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet

☒ Grunneiendom ☐ Festegrunn ☐ Anleggseiendom ☐ Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn

☐ Grensejustering ☒ Klarlegging av eksisterende grense ☐ Nymerking av eksisterende grense ☐ Registrering av ureg. jordsameie ☐ Matrikulering av umatrikulert grunn

☒ Arealoverføring ☐ Annet

Beskrivelse

Fradeling av grunneiendom fra gbnr. 407/15 og arealoverføring fra gbnr. 407/15 til gbnr. 407/35

Saksbehandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering

Rekvirent

Guldal Maia

Rekvisisjonsdato

21.04.2026

Habilitet	
Landmålerens navn	
Arild Storkjørren	
☒	Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.
☒	Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? ☒ Nei ☐ Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte	
Varselet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt frammøte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).	
Ev. merknader til varslingen	
Partene ble varslet om forretningen i henhold til matrikkelforskriften § 37 (5).	

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen				
Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl	Søknad komplett 02.02.2026			
Vedtak (tillatelse) etter pbl	Tillatelse til fradeling og arealoverføring			
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	Rekvisisjon av oppmålingsforretning			
Situasjonskart og situasjonsplan	Situasjonsplan mottatt 02.02.2026			
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.						
Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Beskrivelse	Nøyaktighet (cm)
E201	Veg midt Nedsatt i: Annen terrengdetalj	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N202	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N203	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N204	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N205	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N206	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N207	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N208	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N209	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N210	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N211	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
E212	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Eksist. grense nedsatt på nytt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
E213	Veg midt Nedsatt i: Annen terrengdetalj	Grensepunkt kontrollert	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N218	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N219	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
N220	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Nytt grensepunkt	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10
E221	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jord	Gjenfunnet	Godkjent	GPS Fasemåling RTK		10

Oppsummering og erklæring fra landmåler

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Sted, tid og oppmålingsforretningens formål:

Den 19.05.2026 ble det avholdt oppmålingsforretning på gbnr. 407/15 i Holmestrand kommune. Formålet med oppmålingen var å å fradelet tunet på garden til egen grunneiendom, samt å overføre et areal til tilstøtende eiendom gbnr. 407/35.

Reguleringsplan:

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål.

Rekvisisjon:

Rekvisisjon er mottatt hos kommunen 21.04.2026. Forretningen er rekvirert av hjemmelshaver til eiendom gbnr. 407/15 signert den 21.04.2026.

Tillatelse:

Tillatelse til fradeling og arealoverføring er gitt av kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-1 første ledd bokstav m den 19.03.2026 med saksnummer 143/26.

Dispensasjon og vilkår for tillatelse/dispensasjon:

Til fradeling av gårdstun på gbnr. 407/15 er det gitt dispensasjon:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det gitt dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.
- I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det gitt dispensasjon fra krav i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 1.11.4.
- I medhold av jordloven § 12 er det gitt samtykke til fradeling, jf. landbruksmyndighetens tillatelse i eget brev datert 16.03.2026.
- I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav m er det gitt tillatelse til oppretting av ny matrikkelenhet.

Til arealoverføring fra gbnr. 407/15 til gbnr. 407/35 er det gitt dispensasjon:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 er det gitt dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.
- I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav m er det gitt tillatelse til arealoverføring.

Rettigheter til VA-ledninger for ny grunneiendom over gbnr. 407/15 må tinglyses.

Varsel om oppmålingsforretning:

Varsel om oppmåling ble sendt fra kommunens sakssystem 29.04.2026 til hjemmelshaver pluss naboer med berørt grense. Hvem som er varslet kommer frem av partslisten.

Forberedelse til oppmålingsforretning:

Vestfold fylkeskommune kunne ikke møte til forretningen, men sendte over ferdigvegskart og la denne sammen med tidligere målte grenser langs veien, som sin påstand til forretningen.

I forkant av oppmålingsforretningen ble rekvisisjon, tillatelse, ferdigvegskart fra fylkeskommunen, matrikkelkart og grunnbok gjennomgått av landmåler.

Situasjonskartet vedlagt søknad og tillatelse ble georeferert av landmåler og brukt som grunnlag for stikningsdata.

Oppmålingsforretning og grensebeskrivelse:

Til forretningen møtte Maia Guldal for gbnr. 407/15, Jan Sjøl for gbnr. 405/71, Hans Ludvig Guldal for gbnr. 407/35 og Lars Borgen for gbnr. 406/1 og 3. Vestfold fylkeskommune ga melding om at de ikke kunne møte til forretningen. For oppmøte og signaturer, se partsliste.

Se punktliste og situasjonskart vedlagt protokoll for beskrivelse av grense og grensepunkter. Sidelengder og retninger framgår av arealberegning vedlagt protokoll.

Eksisterende grenser på eiendommen er tidligere delvis målt med varierende nøyaktighet.

Fradeling av tun:

Ny grense ble satt ut av landmåler på bakgrunn av godkjent situasjonsplan og mindre justeringer ble gjort ut fra terreng. Langs veien Liane var grensen tegnet inn langs veikant. Mot naboeiendommen gbnr. 405/71 er grensen målt midt i veien. Partene var enige om at dette var en dårlig løsning, og ville beholde den eksisterende grensen mot gbnr. 405/71 som grense mot den fradelte teigen. Dette medfører at den fradelte parsellen blir 99 kvm. større enn skissert i søknaden. Avviket er på 3,4 og er innenfor reglene for grensejustering.

Fra punkt E201 på, eksisterende grense mot gbnr. 405/71, til N204 går den nye grensen langs åkerkanten.

Fra punkt N204 til N208 følger den nye grensen langs åkerkanten med en varierende avstand på 3-5 meter i henhold til situasjonsplan.

Fra punkt N208 til N210 følger grensen ca. 1 meter fra åkerkanten.

Fra punkt N210 til N211, på grensen mot fylkesveien, følger grensen langs kant til avkjøring.

Fra punkt N211 til E213 følger grensen lang eksisterende grense mot fylkesveien. Fra punkt E213 tilbake til E201 går grensen midt i veien Liane.

Arealoverføring til gbnr. 407/35:

Nytt grensepunkt N218 og N219 ble satt ut 4,5 meter fra midtlinje i fylkesvegen og i henhold til godkjent situasjonsplan. Punkt N220 ble målt inn etter påvisning av parten, og stemte bra i forhold til situasjonsplan. Punkt E221 ble gjenfunnet i marka og kontrollmålt.

Fra punkt N218 til N219 går grensen langs fyllingsfot mot fylkesveien.

Fra punkt N219 til E221 går ny grense gjennom skog uten å følge spesielle terrengdetaljer.

Fra punkt E221 tilbake til N218 vil eksisterende grense mot gbnr. 407/35 utgå etter arealoverføringen.

Grensepunkt E201 og E219 er i midt av vei og er ikke merket. Matrikkelforskriftens §41-2 er benyttet.

Øvrige grensepunkt er merket med offentlig godkjent grensemerke.

Matrikkelforskriften § 27 første ledd bokstav d):

Partene er spurt om det foreligger ikke tinglyste avtaler eller rettigheter på eiendommen. Det var ikke kjent at det foreligger ikke tinglyste avtaler som har betydning for forretningen.

Matrikkelforskriften § 38 bokstav c):

Fremlagte dokumenter som beskriver aktuelle grenser og rettsforhold:

- Ferdigveikart FV445 Haga- Foss fra 1972

Arealer:

Etter oppmålingsforretningen er et areal på 2.993 kvm. fradelt gbnr. 407/15. Et areal på 663,5 kvm er overført fra gbnr. 407/15 til 407/35.

Etablering / sletting av rettigheter:

Det skal tinglyses rett til VA-ledninger for den fradelte parsellen over gbnr. 407/15.

Utpekt landmåler, habilitet og god landmålerskikk:

Field Geospatial har gjennom avtale med Holmestrand kommune mandat til å utpeke landmåler for oppdraget. Landmåler erklærer at hen er habil og har gjennomført oppmålingsforretningen i henhold til gjeldende regelverk og med god landmålerskikk.

Utpekt landmåler er Arild StorkjØrren med landmålnummer 463.

Måle- og beregningsarbeid:

Innmåling av grense er utført med Trimble R12i satellittposisjoneringssystem. Beregningene er gjort i GISLINE Landmåling. Grensene ble målt, merket og beregnet i henhold til standarden "Stedfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser".

Fakturering:

Kommunen fakturerer etter kommunes gebyrregulativ.

Matrikulering:

Kommunen sørger for matrikkelføring av ny eiendom og arealoverføring.

Tinglysing:

Ny eiendom tinglyses i forbindelse med matrikulering. Arealoverføringen tinglyses ved dokumentoversendelse til Kartverket.

Klageadgang og frister:

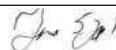
Protokollen sendes parter for gjennomlesing med 14 dagers frist for tilbakemeldinger før saken sendes til matrikkelføring.

Saken føres i matrikkelen av kommunen når matrikkelfører har mottatt protokoll og dokumentasjon. Når saken er matrikkelført vil partene bli underrettet i form av tilsendt matrikkelbrev.

Matrikkelbrevet kan påklages etter matrikkellova §46 og forvaltningslovens § 29.

Sted	Dato	Underskrift utpekt landmåler
Vækerø	01.06.2026	

(saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen) Vedlegg				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
X	Partsliste	Signert partsliste		1
	Beregningsdokumentasjon	Arkiveres på saken		
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
X	Arealregnskap	Arealberegning med avstand og vinkler		2
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
X	Kartvedlegg til protokoll	Kart med målte grenser og areal		3

Parter			Varsling			Under forretningen			
Navn	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Partsstilling	Dato	Mottakskvitt.	Ev. fullm. 1)	Opp- møte	Godkj.	Signatur	ID 2)
Adresse		Eierforhold	Måte						
Guldal Maia	407/15	Rekvirent	29.04.2026			☒	☐		F
Østbygdaveien 54, 3074 Sande I Vestfold		Hjemmelshaver	Digitalt						
Vestfold Fylkeskommune	466/2	Nabo	29.04.2026			☐	☐		S
Vestfold Fylkeskommune, Sentralt Fakturamottak, Postboks 1213 Trudvang, 3105 Tønsberg		Aktuell eier	Digitalt						
Sjøl Jan	405/71	Nabo	29.04.2026			☒	☐		F
Østbygdaveien 62, 3074 Sande I Vestfold		Hjemmelshaver	Digitalt						
Sjøl Laila Nordås	405/71	Nabo	29.04.2026			☐	☐		F
Østbygdaveien 62, 3074 Sande I Vestfold		Hjemmelshaver	Digitalt						
Guldal Hans Ludvig	407/35	Hjemmelshaver	29.04.2026			☒	☐		F
Østbygdaveien 49, 3074 Sande I Vestfold		Hjemmelshaver	Digitalt						
Borgen Lars	406/1	Nabo	29.04.2026			☒	☐		F
Østbygdaveien 59, 3074 Sande I Vestfold		Hjemmelshaver	Digitalt						
Borgen Lars	406/3	Nabo	29.04.2026			☐	☐		F
Østbygdaveien 59, 3074 Sande I Vestfold		Hjemmelshaver	Digitalt						
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
1) Stedfortreder: (SUF) 2) Førerkort: (F) Stedfortreder med Pass: (P) beslutningsfullmakt: (SMF) Bankkort m/ bilde: (B)									

Dato: 26-05-2026

Side 1

Oppdrag: 407-15 AREALBEREGNING

GIS/LINE

A R E A L B E R E G N I N G

TOMTENAVN: FRASKILT TUN

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.
E201	6607338.52	569376.77				
			29.68	202.55		
N202	6607308.86	569375.58				
			22.91	204.92		
N203	6607286.02	569373.81				
			17.91	212.09		
N204	6607268.43	569370.43				
			12.80	248.42		
N205	6607259.16	569361.61				
			13.22	303.61		
N206	6607259.91	569348.41				
			15.37	351.08		
N207	6607270.96	569337.73				
			15.64	4.15		
N208	6607286.57	569338.75				
			26.74	30.86		
N209	6607310.23	569351.21				
			8.51	364.29		
N210	6607317.44	569346.68				
			20.62	305.38		
N211	6607319.18	569326.13				
			11.11	27.88		
E212	6607329.24	569330.84				
			29.11	30.99		
E213	6607354.97	569344.46				
			36.26	129.98		
E201	6607338.52	569376.77				

Areal = 2993.23 m2 Omkrets = 259.89
Representasjonspunkt: X = 6607307.06 Y = 569351.45

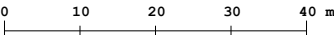
Oppdrag: 407-15 AREALBEREGNING

GIS/LINE

A R E A L B E R E G N I N G
TOMTENAVN: TIL 407/35

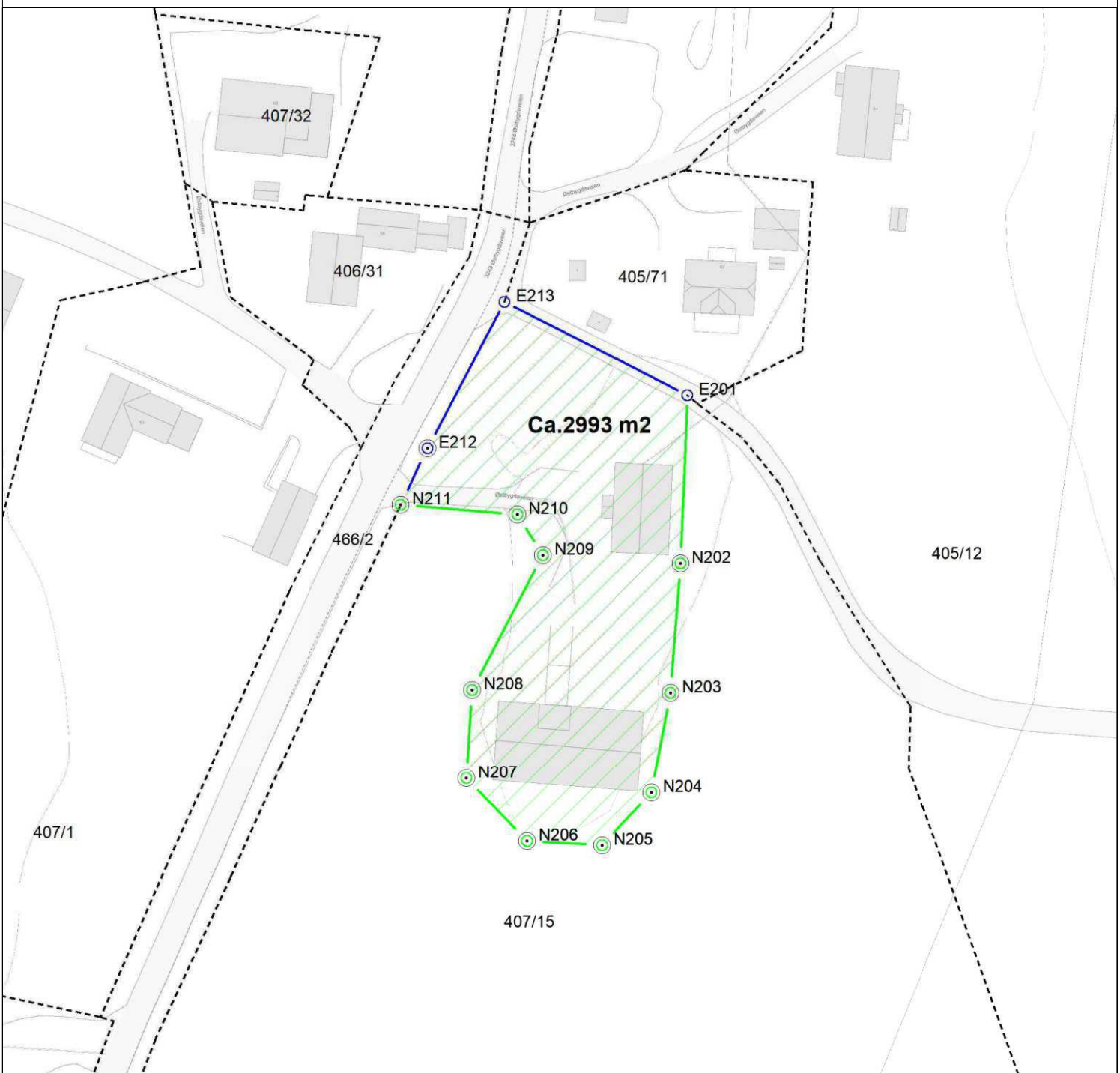
Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.	Radius	Pilh.
N218	6607185.05	569257.42				
			21.11	221.62		
N219	6607165.15	569250.39				
			21.35	323.40		
N220	6607172.82	569230.47				
			29.64	370.19		
E221	6607199.27	569217.09				
			42.76	121.58		
N218	6607185.05	569257.42				

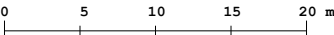
Areal = 663.40 m2 Omkrets = 114.86
Representasjonspunkt: X = 6607182.21 Y = 569237.26

Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning		Holmestrand kommune		
Eiendom 407/15		Saks nr 20258581	Oppdragnr 20647	
Rekvirent Guldal Maia		Forretningsdato 19/5/2026	Landmåler Arild Storkjørren	
		Målestokk 1:1000		
				

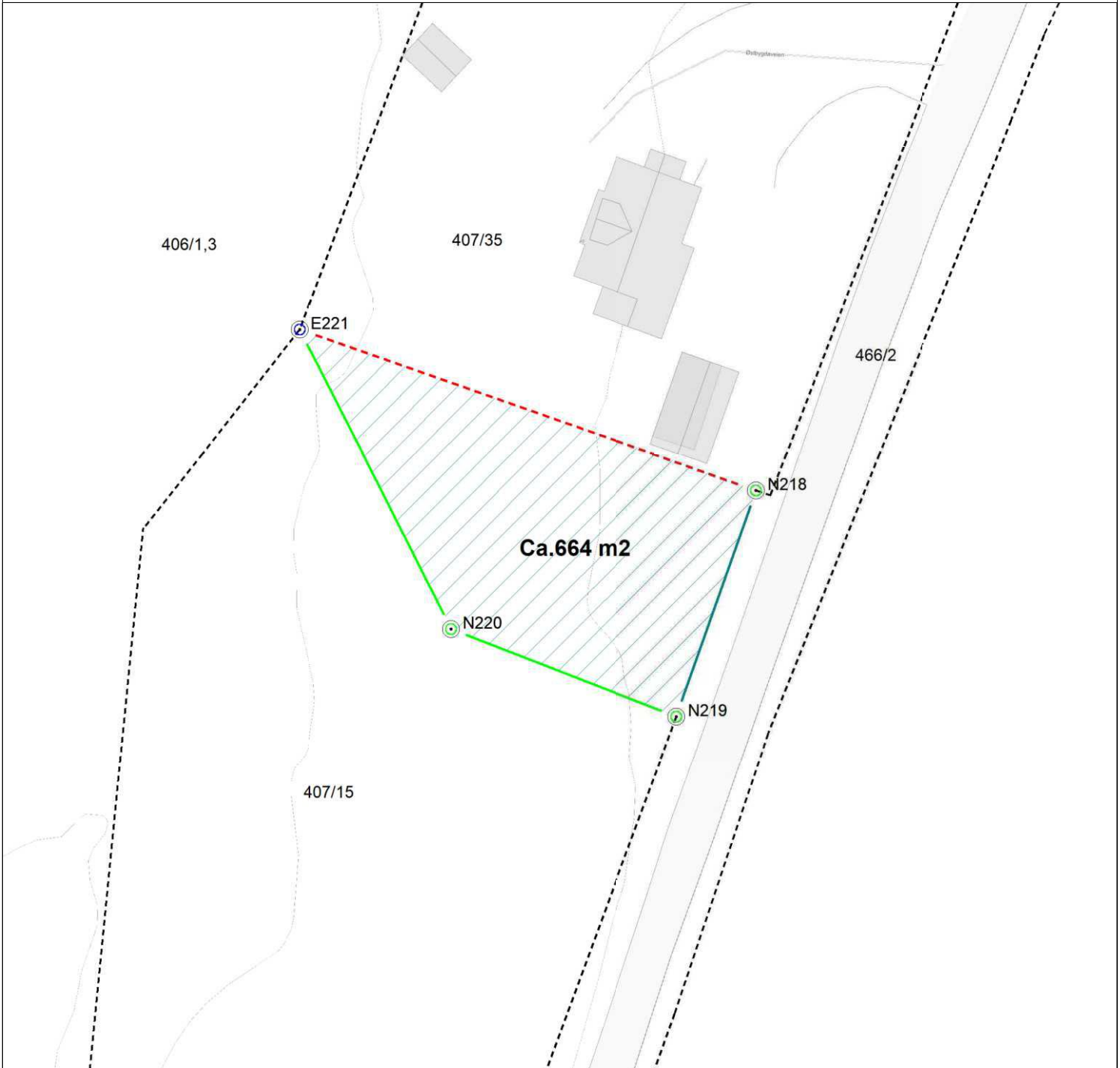
Tegnforklaring

- Protokollkart
- Nytt grensepunkt
 - Eksisterende grensemerke
 - Eksisterende grense
 - Ny eiendomsgrense
- Merking
- Offentlig godkjent
- Areal
- Grunneiendom
 - Arealoverføring
- Grense tilstøtende
- Tilstøtende teiggrense



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning		Holmestrand kommune		
Eiendom 407/15		Saks nr 20258581	Oppdragnr 20647	
Rekvirent Guldal Maia		Forretningsdato 19/5/2026	Landmåler Arild Storkjørren	
Målestokk 1:500				
				

- Tegnforklaring
- Protokollkart
- Nytt grensepunkt
 - Eksisterende grensemerke
 - Ny eiendomsgrense
 - Grense kvalitetsheves
 - Grense utgår
- Merking
- Offentlig godkjent
- Areal
- Arealoverføring
- Grense tilstøtende
- Tilstøtende teiggrense





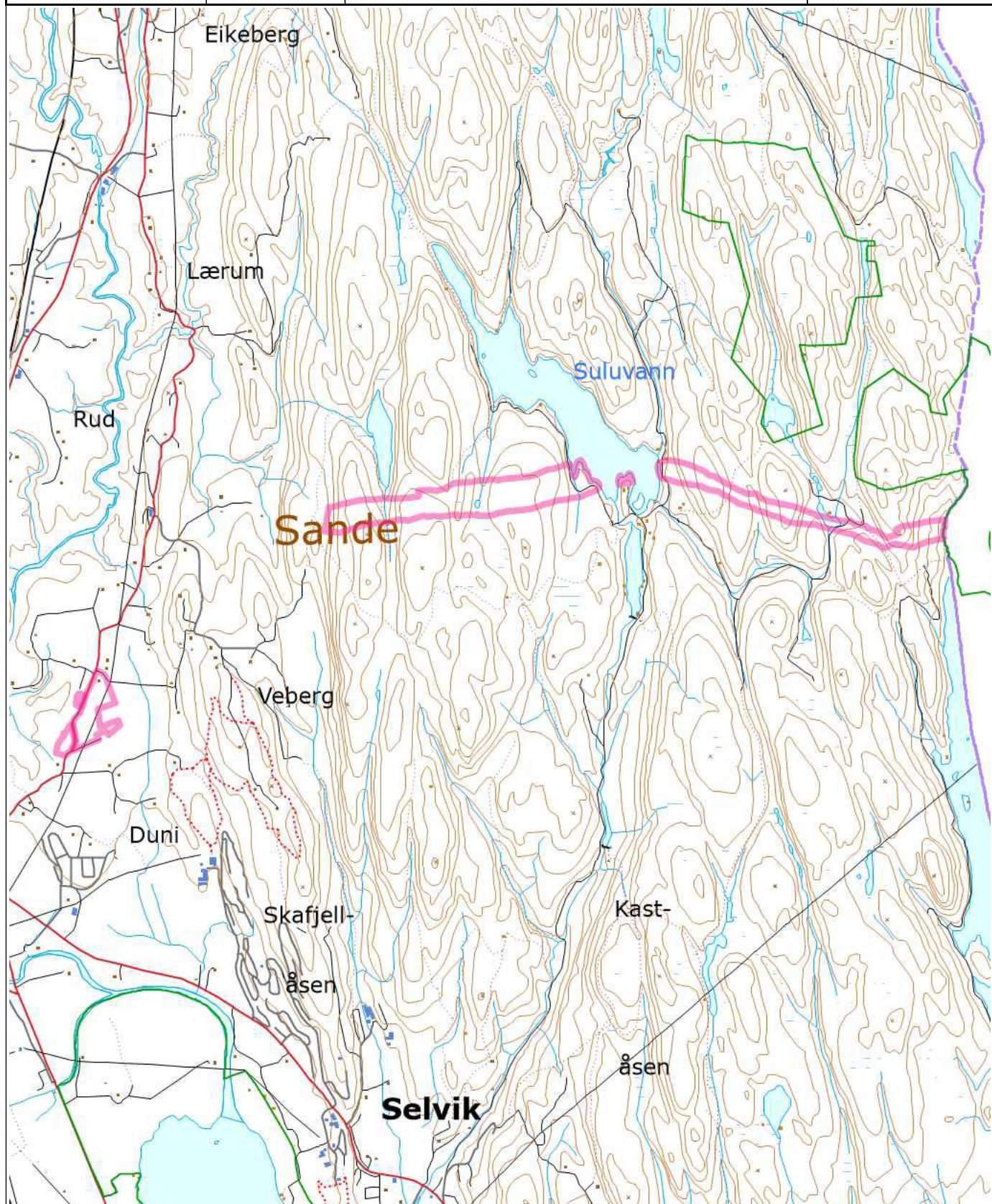
Holmestrand
kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 407	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østbygdaveien 54 3074 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				



Målestokk
1:37000



Tegnforklaring

	Naturverngrense		By og tettsted		Bygning og institusjon
	Områdenavn		Kyst, innsjø og vassdrag		Administrative områder
	Fylkesgrense		Kommuner utenfor samarbeidet		Dam
	Hoppbakke		Luftledning, lav- og høyspent		Lysløype
	Sti		Traktorveg		Vegsperring
	Trigonometrisk punkt		Terrengpunkt		Høydekurve
	Jernbane		Jernbane på bru		Europa- og riksveg
	Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg
	Privat veg i tunnel		Fylkesveg på bru		Kommunal veg på bru
	Elve- og bekkekant		Innsjøkant		Annen næring
	Gardsbruk		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Annen fiskeri og landbruk		Annen mindre næring		Annen næring
	Liten bekk		Stor bekk		Elv
	Kystkontur		Havflate		Myr
	Innsjø				

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.05.2026 09:18



Eiendom 3903-407/15 Sjøl østre

Bruksnavn	Sjøl østre	Etablert dato		Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3903	Beregnet areal	660993,1	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	407	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Ja
Bruksnr	15	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Østbygdaveien 54	3074 Sande I Vestfold	Sjøl	Sande	Sande

Forretninger (23)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.07.1918	Skylddeling	0713-107/25	Mottaker	0
		3903-407/15	Avgiver	0
30.06.1962	Sammenslåing	0713-107/8	Avgiver	0
		0713-107/14	Avgiver	0
		0713-107/3	Avgiver	0
		0713-107/9	Avgiver	0
		3903-407/15	Mottaker	0
		0713-107/21	Avgiver	0
20.03.1981	Kart- og delingsforretning	3903-407/34	Mottaker	398
		3903-407/15	Avgiver	-398
28.01.1992	Grensegang uten reell arealendring	0713-151/9	Avgiver	0
		3903-407/15	Mottaker	0
28.01.1992	Grensejustering	3903-407/15	Mottaker	787
		3903-407/15	Avgiver	-1272
		3802-406/16	Mottaker	1272
		3802-406/16	Avgiver	-787
03.10.2017	Oppmålingsforretning	3903-466/2	Berørt	0
		3903-405/12	Berørt	0
		3903-407/1	Berørt	0
		3903-407/15	Berørt	0
11.10.2017	Oppmålingsforretning	3903-466/2	Berørt	0
		3903-406/14	Berørt	0
		3903-406/1	Berørt	0
		3802-406/16	Berørt	0
		3903-407/15	Berørt	0
		3903-406/3	Berørt	0
13.02.2018	Oppmålingsforretning	3903-466/2	Berørt	0
		3903-407/35	Mottaker	1948,9
		3903-407/15	Avgiver	-1948,9
		3903-406/1	Berørt	0
		3903-406/14	Berørt	0
		3802-406/16	Berørt	0
		3903-407/15	Berørt	0
		3903-406/3	Berørt	0
13.06.2018	Oppmålingsforretning	3903-466/2	Berørt	0
		3903-405/12	Avgiver	-1570
		3903-407/1	Berørt	0
		3903-407/15	Berørt	0
		3903-405/71	Mottaker	1570

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.06.2018	Oppmålingsforretning	3903-407/36	Mottaker	641,3
		3903-407/10	Berørt	0
		3903-407/10	Avgiver	-577,9
		3903-407/37	Mottaker	577,9
		3903-407/15	Berørt	0
		0713-0/1	Berørt	0
		3903-407/10	Avgiver	-641,2
01.01.2020	Omnummerering	3903-407/15	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-407/15	Mottaker	0
	Nymatrikulering			

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Annen landbruksbygning

Bygningsnr	163401266	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 2 av 3: Våningshus

Bygningsnr	163401258	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	225/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	225/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	120/0	0/0	120/0
H02	Hovedetasje	0	105/0	0/0	105/0

Bygg 3 av 3: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Bygningsnr	163401274	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.05.2026 09:18

Eiendom 3903-407/15

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Østbygdaveien 54	3074 Sande I Vestfold

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Guldal Maia Østbygdaveien 54 3074 Sande I Vestfold	290190	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Guldal Maia Østbygdaveien 54 3074 Sande I Vestfold	290190	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Ordre: **91635**



Eiendom: **3903-407/15/0**

Østbygdaveien 54

3074 Sande i Vestfold

K07150019 Små avløpsanlegg

HEGE.KRISTIN.LARSEN@HOLMESTRAND.KOMMUNE.NO, 18.05.2026 12:05:

Leveret til kunde

Offentlig avløp.



Adresse

Østbygdaveien 54, 3074 SANDE I VESTFOLD

Dato for energimerking

30.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-325168

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

163401258

Gårdsnummer

407

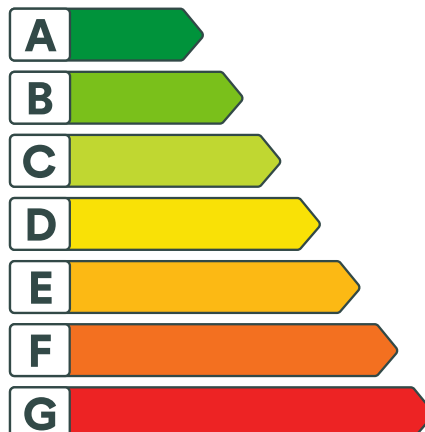
Bruksnummer

15

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

242,0 m²

Oppvarmet bruksareal

242,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,24 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

165,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 725 kWh



Østbygdaveien 54, 3074 SANDE I VESTFOLD



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Østbygdaveien 54, 3074 SANDE I VESTFOLD



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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. Monter 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Østbygdaveien 54, 3074 Sande I Vestfold
Gnr. 407, Bnr. 15, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:

83260151

Meglerforetak:

PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler:

Magnus Fevang Landgraff

Telefon / Mobil:

40 00 23 28 / 452 66 210

E-post:

magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-