PRIVATMEGLEREN
HORTEN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE REIRVEIEN 26

Vedlegg

Budskjema

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport fra takstmann

Energiattest

Meglers verdivurdering

Feie og tilsynsopplysninger

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegget

Formuesverdi

Tegninger fra kommunen

Innflyttingstillatelse

Tilknytning til vei, vann og avløp

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Matrikkelkart

Oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Kommuneplankart, Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Tinglyste dokumenter, Løsøreliste

Kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Reirveien 26, 3185 Skoppum
Gnr. 47, Bnr. 108, Horten kommune.

Oppdragsnummer:
141250043

Meglerforetak: PrivatMegleren Horten

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 478 02 733

E-post: andreasrasch.wegger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Sjekk gyldighet på rapport

Fedrelandstakst AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Reirveien 26

3185 SKOPPUM

3901/47/0/108/0/0

Rapportdato

30.03.2025

TG 0	1
TG 1	9
TG 2	24
TG 3	0
TG IU	0

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Befaring utført den 18.03.2025 av:



Hans-Bjarne Johnsen
Fedrelandstakst AS

Giletoppen 6
3159 Melsomvik

+4797884649
post@fedrelandstakst.no

Fedrelandstakst AS

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Reirveien 26 , 3185, SKOPPUM

Matrikkel: 3901/47/0/108/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

Tomt: 707.50 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Liv Hannisdahl

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med papp. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft delvis kontrollert grunnet lagring av diverse ting. Kontrollert rundt loftsluke. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Generell oppussing av vegger og gulv. Nytt kjøkken fra 2012 HTH. Nye benkeplater i 2014. Badet i 1 etasje fra 2012. Nytt toalett og dusjkabinett i 2014. I kjeller er det gjort større oppussing av overflater og lagt varme i gulv. Nytt bad med Bastu ble etablert i 2014. Ny innmat i sikringsskap i 2014 av slagen elektriske AS. Det ble også tatt en generel opprydding av det elektriske. Montert elektrisk markise over terrasse 2015 Ny balkongdør og ytterdør i 2014 Nye vedovner i begge etasjer i 2014 Montert varmepumpe i 2023 Nye innerdører i 2014 bortsett fra 1 dør i kjeller Nye terrassebord i 2014 Takfornying med impregnering i 2014

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

1 etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
100 m^2	0 m^2	100 m^2	108 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre, gang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom	

Kjeller

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
77 m^2	9 m^2	86 m^2	94 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre, gang, stue/kjøkken, bod, soverom og 2 bad	Bod

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
177 m^2	9 m^2	186 m^2	202 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Ikke sjelden finner man at det er rom som i opprinnelig byggesak er godkjent som «hobbyrom», men som brukes som f eks soverom eller stue. I forlengelsen av det oppstår spørsmålet om det er en søknadspliktig bruksendring. Ved utfylling av DIBKs veileder om søknadsplikt ved bruksendring, er svaret at hobbyrom er del av boligens hoveddel, og at bruksendringen som sådan ikke er søknadspliktig.

1 etasje			
BRA-i 100 m^2	**BRA-e** 35 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 34 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje og dukkestue/bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Luftebalkong, Terrasse, platting utenfor inngang

Kjeller			
BRA-i 86 m^2	**BRA-e** 18 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, bod, stue/kjøkken, bod, soverom og 2 bad	**Beskrivelse av BRA-e** Bod/garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 186 m^2	**BRA-e** 53 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 34 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 239 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Ikke sjelden finner man at det er rom som i opprinnelig byggesak er godkjent som «hobbyrom», men som brukes som f eks soverom eller stue. I forlengelsen av det oppstår spørsmålet om det er en søknadspliktig bruksendring. Ved utfylling av DIBKs veileder om søknadsplikt ved bruksendring, er svaret at hobbyrom er del av boligens hoveddel, og at bruksendringen som sådan ikke er søknadspliktig.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

Drenering: Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens med ikke fungerende drenering er fukt i kjeller.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Balkong / terrasse: TG2 er satt på grunn av alder selv om selve dekket er byttet i 2014.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Det ble avdekket bulker og skader på nedløpsrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 1 etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad hybel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk: Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Bad kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Bad kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann. Det er litt forhøyet verdi ved fuktsøk. Dette kan være fukt som sitter i flis/lim.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Gulv på grunn kjeller: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Etasjeskille 1 etasje.: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Det registreres en del slitasje på trappen. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Bod i kjeller: Ved å bytte vindu til rømningsgodkjent vindu kan rommet benyttes som soverom.

Kjøkken 1 etasje: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Kjøkken kjeller: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS Hoveddel: Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

VVS Hybel: Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Bod/dukkestue: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Innvendig mål er 3m2

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
18.03.2025

---

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

Kjeller:
Det er etablert bad i nordvestlige del av kjeller der det var inntegnet Klesbod og matbod.
Det etablert bod i sørvestlige del av kjeller. Rommet det er etablert bod er inntegnet som hobbyrom. Restrerende av hobbyromet er kjøkken/stue.
Hobbyrom i nordøstlige del av kjeller er omgjort til soverom.

1 etasje:
VF og vaskerom er slått sammen.
Kjøkken er åpnet mot stue i sydlig retning.
Vegg fra stue til entre er fjernet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 14.07.1983

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

Kommentar:
Det bemerkes at enkelte vinduer i kjeller rom for varig opphold ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Dette grunnet plassering av høyde over gulv. Maks høyde over ferdig gulv skal ikke overstige 1m fra underkant vindu. Ved større avstand må det være et fastmontert møbel med maks høyde 1m over ferdig gulv.

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

Type fundament/grunnmur:
Blokker, Støpt plate på mark

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur av murte blokker er på et generelt grunnlag sårbar mtp. sprekker og riss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
De fleste plasser er det synlig, enkelte plasser er det fylt masser over listen.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Vestsiden er stort sett flatt terreng, mens det er fall fra mur på de andre sidene.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløp går ned i nedgravd slage.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensrør må påregnes.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens med ikke fungerende drenering er fukt i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales gjennomspyling for å forsikre seg at dreneringen er fungerende.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
De fleste Yttervegger er påforede. Det er gjort fuktsøk på yttervegger som ikke er påforede.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

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

Kommentar:
Det er utført fuktsøk på yttervegger som ikke er påforede. Det er også utført fuktsøk i alle gulv i kjeller uten forhøyet verdi.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i vegger og avtrekk på badene.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Rom i underetasjen er helt eller delvis igjennkledde med plateslåtte vegger og oppforede gulv. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.
Ved fuktsøk på vegger under terreng ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Ingen synlige tegn til fuktinnsig på fritt eksponert flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

6 Yttervegger / fasader

TG 2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning, Murpuss

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.
Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.
- Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Trekarmsdør. 2-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdør byttet i 2014
Balkong dør fra stue byttet i 2014
Alle innerdører byttet i 2014 foruten en i kjeller som ble byttet i 2019.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 2

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

Type:
Balkong, Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG2 er satt på grunn av alder selv om selve dekket er byttet i 2014.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Det var lagret mye på kaldloft som gjorde at det bare ble inspisert deler av konstruksjonen.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Tak fornying med impregnering og maling av takstein.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Det ble avdekket bulker og skader på nedløpsrørene.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

13 Bad 1 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt himlingsplater

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.
Dusjkabinett må flyttes for å få tilgang

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Bad hybel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

Kommentar:
Sluk ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Badet fungerer i dag, men pga alder må det påregnes utskifting/vedlikehold.

15 Bad kjeller

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble bygget i 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.
Dokumentasjonen er ikke fremvist til takstmann.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.
På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.
Det er 3 sluker i gulvet, 1 ved VVB, 1 under badekar og 1 under dusjkabinett. Det er kun det ved VVB som er inspisert.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet ble etablert i 2014 og fremstår fra etableringsår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, under badekar samt et utpå gulvet ved VVB

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket ved VVB. De 2 andre skukene er ikke inspisert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

---

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det dusjes i lukket dusjkabinett slik at overflatene er ikke eksponert for fritt vann.
Det er litt forhøyet verdi ved fuktsøk. Dette kan være fukt som sitter i flis/lim.

Bilde



Litt forhøyet verdi.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

16 Pipe/ ildsted 1 etasje TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Pipen er regelmessig feiet.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Pipen er regelmessig feiet.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:

ⓘ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det måles opp til 11 mm skjevhet i kjellerstue

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

19 Etasjeskille 1 etasje.

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
3-6 mm målt i stue. Dette er godkjent etter datidens forskrifter.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

20 Trapp TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det registreres en del slitasje på trappen.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

21 Bod i kjeller TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Ved å bytte vindu til rømningsgodkjent vindu kan rommet benyttes som soverom.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Vask og benk av rustfri stål.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

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

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

Kommentar:
Målt i skap under vask

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

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

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

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

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Testet i begge etasjer

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert (17.06.2014) og rommer (198) liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert (1985) og rommer (150) liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

26 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Hovedskap er montert i inngangen 1 etasje
Fordelerskap til hybel er montert i inngangen til hybel kjeller

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

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

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.
I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere
som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55
Berederen er datert før 2014 og koblet til med 1-2-3 bryter

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

REIRVEIEN 26 - 3901/47/0/108/0/0

27 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

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

Er det etablert lader for el-bil?
Nei

28 Kjellerbod/Garasje

Kjellerbod
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt m2 BRA 18m2

29 Bod/dukkestue TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Innvendig mål er 3m2

30 Garasje TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
normal bruksslitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horten

Oppdragsnr.
141250043

Selger 1 navn
Liv Hannisdahl

Gateadresse
Reirveien 26

Poststed	Postnr
SKOPPUM	3185

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 7423200

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250043

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp to bad
Arbeid utført av	Rørlegger Jan-Roger Birkelund a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 etg. vet ikke, før min tid. Bad i kjeller: det ble bygget nytt bad i kjeller høst 2014. Jeg kjenner ikke til detaljene, men arbeidet ble satt bort til firma.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved mye nedbør/ sne smelting kan det komme fukt i sportsbod under terrassen, langs vegg mot gårdsplassen En gang ila snart 11 år har det vårsmelting etter vinter med mye, mye sne, kommet litt fukt på garagegulvet ved vegg mot veien En høst, husker ikke årstallet, ble pipehatten byttet som følge av liten lekkasje rundt pipen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da jeg flyttet inn i ca 2014 var det litt mauer ved terrasse trappen ute i grusen og mot sportsboden. Ca 10 år siden musår i Horten, fanget da to mus på loftet. Mener jeg fant muselort det året i garagen òg sportsboden. Ikke sett noe siden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap Nye varmekabler i entré, i gang nede, i det store rommet øst for det store badet nede og i badet nede Ny belysning i nesten alle rom
Arbeid utført av	Slagen Eletriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lede var innom om monterte ams-måler

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250043

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takbehandling Polyproof ink takvask i 2015
Arbeid utført av	PTM salg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Er hybel, ikke egen enhet. Takstmannen bekrefter at hobbyrom er del av boligens hoveddel, og at bruksendringen ikke er søknadspliktig. Se tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet nede Overbygg over inngang i kjelleren

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger innflytningstillatelse

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport ifm dette salget

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 141250043

Tilleggskommentar

Rørledninger går under gårdsplassen til info På kjøkken i hovedetasje, under vasken har rørlegger montert ekstra del, slik at oppvaskmaskinens rør lager minst mulig lyd.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 avhendigsloven § 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 141250043

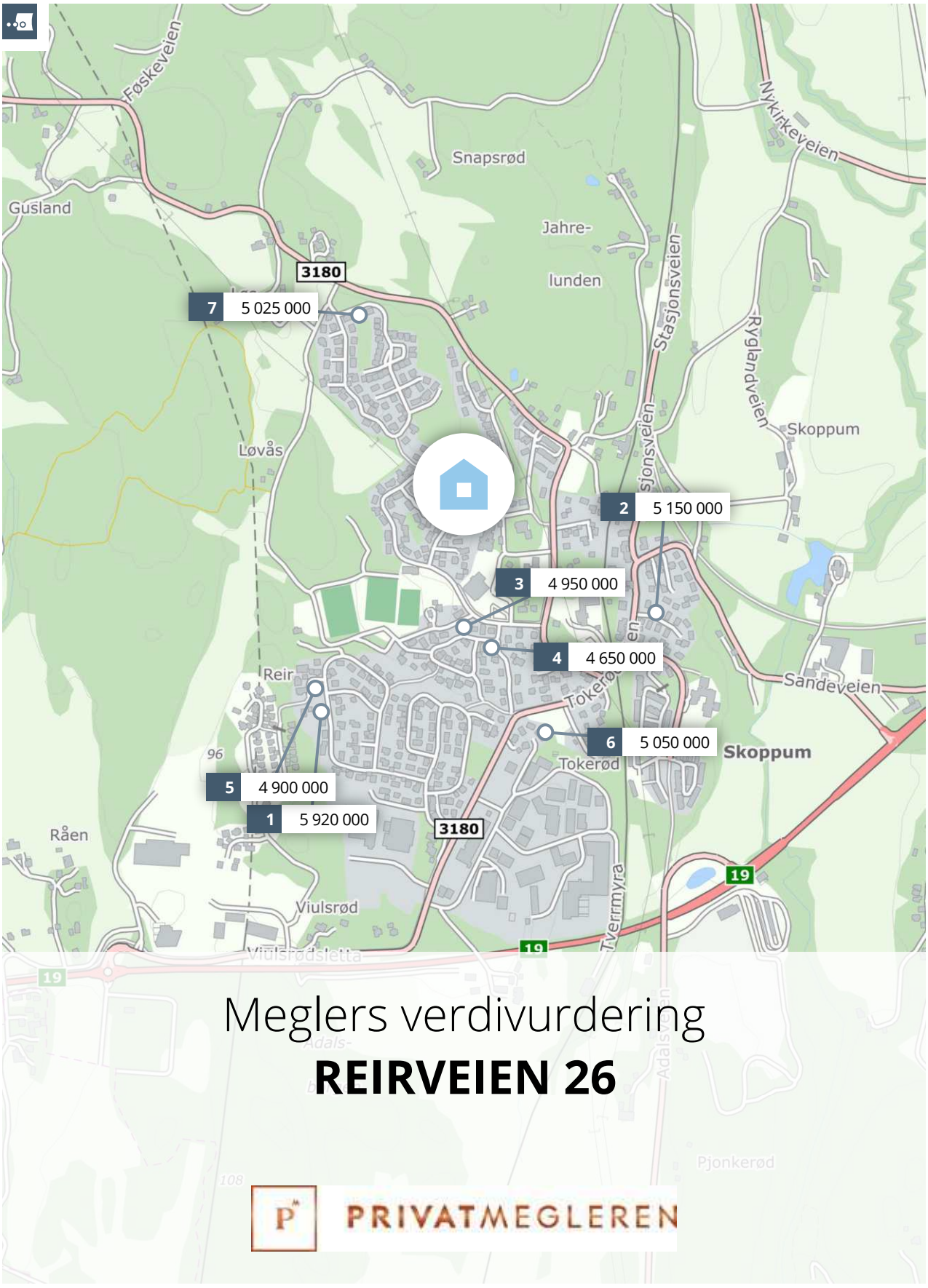
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Hannisdahl	d407cac266c37803522998 9bd8f094cea30905ec	02.04.2025 10:28:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250043

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering

REIRVEIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 02.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Reirveien 26, 3185 SKOPPUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 47 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3901
HORTEN GRUNNKRETS Skoppum

Verdivurdert til
4 990 000

-	4 990 000	26 828
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	186 m²	53 m²	0 m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt						708 m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skomakerveien 24 198 m² 1998 810 m² 3 sov	23.12.2024	6 150 000	**5 920 000**	0	5 920 000	**29 899**
2 Skrenten 4 A 194 m² 1980 572 m² 5 sov	17.06.2024	5 300 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**26 546**
3 Tunveien 7 192 m² 1981 687 m² 3 sov	25.02.2025	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**25 781**
4 Tunveien 2 195 m² 1980 630 m² 3 sov	22.04.2024	4 650 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**23 846**
5 Skomakerveien 28 132 m² 1996 864 m² 4 sov	24.08.2023	4 480 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**37 121**
6 Langmyra 20 184 m² 1988 703 m² 4 sov	25.05.2023	5 290 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**27 446**
7 Løsveien 62 185 m² 1986 645 m² 6 sov	20.09.2022	4 890 000	**5 025 000**	0	5 025 000	**27 162**

Lys, flott og innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og gode parkeringsmuligheter. Boligen går over to plan; hybel i underetasjen har egen inngangsdør samt dør inn til hovedboligen. Populær og barnevennlig beliggenhet på Skoppum med kort vei til barneskole, barnehage og dagligvare. Kort vei til den nye togstasjon som bygges på Skoppum. 15 min på sykkel til sjøen og strand. Lysløype om vinteren like ved. Solrik terrasse og trivelig hage - trivsel for store og små. I 2014 ble det gjort en rekke oppgraderinger, bl.a. nytt bad i underetasjen med badstue, oppgradering av el-anlegg, to nye peisovner, flere nye dører og takfornying med impregnering. Varmepumpe fra 2023.

Innhold

H. etasje: gang med skyvedørsgarderobe, bad, 3 soverom - det ene med utgang til balkong, HTH-kjøkken og stue med utgang til terrasse.
U. etasje: Gang, stue/soverom og stort bad med badstue i hoveddelen. Gang, bad, bod (små vinduer), kjøkken og stue i hybelen.

Dobbelgarasje. Dukkestue. Bod under terrassen

Velkommen!

PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS 02.04.2025

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

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

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

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

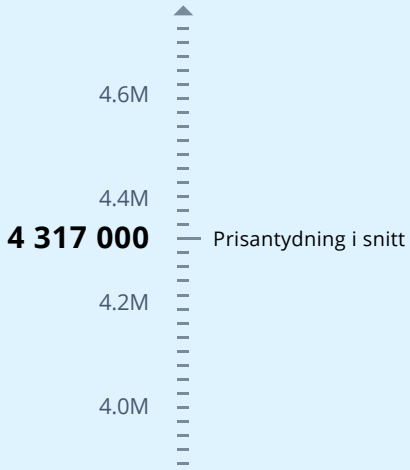
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2014	23.06.2014	20.08.2014	2 390 000	2 410 000	0	2 410 000	3
17.04.2001		17.04.2001	-	1 360 000	-	1 360 000	
01.07.1996		01.07.1996	-	830 000	-	830 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er oppgradert siden sist omsetning - ref. tilstandsrapporten.

Eneboliger til salgs i Skoppum grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

27
dager

Eneboliger solgt i Skoppum grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

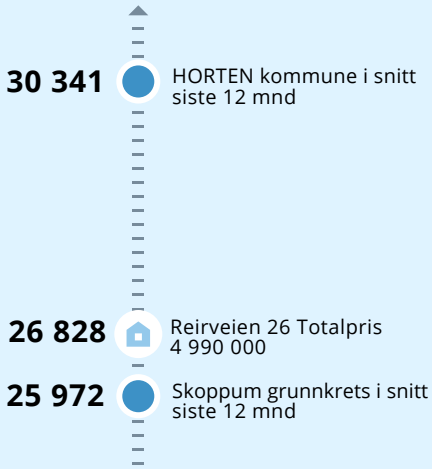


Solgt i snitt i løpet av

86
dager

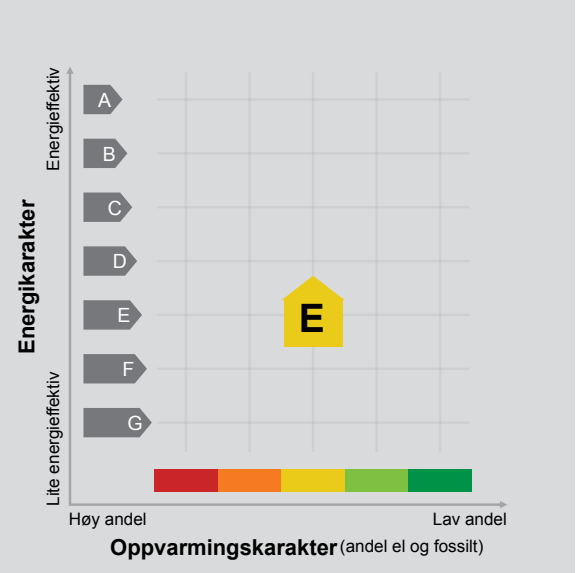
for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Reirveien 26
Postnummer	3185
Sted	SKOPPUM
Kommunenavn	Horten
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	3395685
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97246
Dato	25.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	188
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS Dato: 14.03.2025
Postadresse: Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Telefon: 930 04 797
E-post: feier@vibr.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**47**	Bnr:	**108**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Reirveien 26, 3185 SKOPPUM**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 11.03.15
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☒	
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 30.04.24
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:1
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar:

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visulet tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
11.03.2015
Deres dato

Vår referanse
05/1110-8 /GBN-0047/0108, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Marie Thorup Surlien, tlf 40 62 85 64

Liv Hannisdahl
Reirveien 26
3185 SKOPPUM

REIRVEIEN 26 - 0047/0108 - HORTEN KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 11.03.15 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. De materielle kravene til eier/bruker er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2.

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier:	Liv Hannisdahl
For VIB:	Marie T. Surlien

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 sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn
Sign.

Mona Larsen
Feiermester
Sign.

BORRE KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
BOKS 83 - 3195 BORRE

Innflyttingstillatelse

Dag Gjelsten
Reirveien 26
3185 SKOPPUM

Saks nr.

Eiendom: Reierveien 25, Skoppum

Gårdsnr. 47 bruksnr. 108

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

se nedenfor

Gjenstående arbeide:

Må utføres umiddelbart:
Gjennomføringer for lufting soil, ventilasjon over tak.
Pipe mures til over tak
Ferdigstillelse, tak m/takhatter, pipebeslag, stein, rønner og nedløp
~~Utføres innen 3 mnd~~.

Utføres innen 3 mnd.
1. etg.: Resterende tapetsering og belistning.
Innsetting spalt-ventiler.
Belegg over vask i kjøkken.

Kjeller: Yttermur kostrappes og slemmes.
Vinduer innpusses.
Delevegger i tre
Dører monteres
Ventilkleffer monteres.
Feieluke festes.

Utvendig: Terasse opparbeides. Terassedør holdes avlåst til dette er utført.
Permanent hovedinngangstrapp. Vaskeromsdør holdes avlåst til dette er utført.
Grunnmursplater innfestes i overkant.
Opprydding og planering.

Byggemeldingen mottatt 19.10.1982

Med hilsen
BORRE BYGNINGSVESEN den 14.07.1983

Terje Monsen

T. Monsen
bygningskontrollør

210000173-3

Mottatt 19 OKT. 1982

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Bnr 47/133

Delegasjons nr. 139/82
Godkjent av bygningssjefen
i Borre på delegasjon den 22/10-82

Til bygningsrådet i: BORRE KOMMUNE

Arbeidssted | Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)

Eier/lester av tomt (navn og fødselsnr.) | Adresse | Tlf.

Byggherre (navn) | Adresse | Tlf.

Anmelder (navn) | Adresse | Tlf.

TEGNUS JOHN SULESUND BYGGMESTER | 3100 TØNSBERG | Tlf. (033) 17 303

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon
Annet

2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)
☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr 3, F. kap. 14, 15, 52)
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan - kart påført navn på naboer og gjenboere
☐ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)
Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)
Til eiendomsgrense: 4 m | Til veimidte: m | Til annen bygning på samme eiendom: m
☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen - kartet
Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Bebygd grunnflate:	m²	163,4 m²	163,4 m²
Brutto gulvflate:	m²	m²	m²

Antall etasjer	Antall leiligheter	Tomteareal	Antatt verdi av byggearbeid (ekskl. tomt)
1	1	m²	kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☐ Bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav | Vedlagt godkjennelse | Fra

Nr. 2121 Forlag Sem & Stenersen A.S. Oslo. 1.77

24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) (L. § 75)
Klosetter, bad, sluk etc.
1 STK KLOSETT
1 BADEKAR
1 DRENPUNKT
SLUK I BOD OG VERKSTED

25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)
Beskrivelse
NATURLIG INNTAK
I HHT GJELDENDE FORSKRIFTER
☐ Frisklufts- og avtrekksventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31, 33, 48)
Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27. Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) (L. § 106, F. kap. 49)
☐ Ovner fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type: PANELOVNER ☒ Peis
☐ Sentralvarmeanlegg ☒ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel
☒ Ildsteder og feierløper er vist på tegningene
Annet

28. Brannvern (F. kap. 55)
Bygningen er: ☐ Brannsikret ☐ Brannherdig ☒ Trebygning
For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46-2)
☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

30. Tilleggsopplysninger

31. Underskrifter
TØNSBERG den 19/10-82

Byggherrens underskrift: Dag Gelsten

Anmelders underskrift: TEGNUS

BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei

Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

9. Atkomst (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)

Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg

Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

10. Vann (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne ☐ Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Kopi vedlagt

11. Kloakk (L. § 68, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg ☒ Vannklosett skal installeres

Annen ordning ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/ kart og beskrevet i eget bilag

12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☒ Leire ☐ Annet ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør Antall rør: Rørdiameter: ☐ Kultgrøft ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng

Overvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng

BYGGEBESKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42-4, 31-24, 54-3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

SÅLE PUKK: SIKRET PLATE

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42-3, 54-3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

35 CM LECA

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

15. Yttervegger (F. kap. 43-1, 54-3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

SYNLIG KLEDNING 12 MM UNDERLIT PLATE - 45 MM ISOLASJON A (MINERITT - DIFFUSJONSSPERRE - 12 MM SPONPLATE

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

16. Dører. Vinduer (F. kap. 43-2, 54-3)

Materialer, konstruksjoner

VINDUER: 3 LAGS SVEIS MED ARGON

TERRASSEDØR: BALKONGDØR: 2 LAGS ISOLERT

UTTERDØR: TRE MED GLASS

INNV. DØRER: SLETTFINERT GRAN

☐ Forholdstallet I/F er angitt på plantegningene (F.-Total yttervegg flate) I-vinduer, -dører, -plater

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43,53,55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

3" BINDINGSVERK

5" CM ISOLASJON

12 MM SPONPLATER

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

19. Etasjeskiller (F. kap. 44-1, 53, 54-3, 55-4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

BJELKELAG MED TRESPON FORSKYVNINGS (MIN 22)

15 CM ISOLASJON

12 MM SPONPLATER, GULV MATERIALER

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

20. Tak (F. kap. 45, 54-3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

22°

12 MM SPONPLATER + UNDERTAK + DIFFUSJONSSPERRE,

15 CM ISOLASJON

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur skifer ☐ Metall plater ☐ Annet

☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner Fabrikk, type PLATTNER TRUSSLER

Takets, loftets ventilasjon m.v.: LUFTET

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44-2)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

BALKONG, ÅPEN UNDERSIDE + INNVENDIG KRYSSFINERT BJELKELAG OG SPONPLATEGULV, KLEDNING OG SKJERM I VOLL TRE UTFØRT

Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

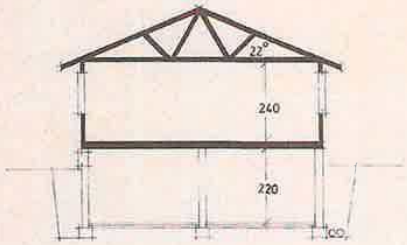
23. Trapper (F. kap. 46)

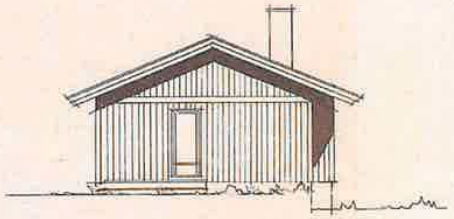
Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

GRAN - LUT. FURU - ÅPEN - 21 CM NEDSENK

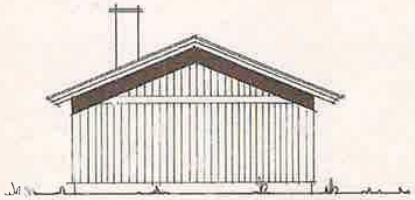
Dokumentasjon: Henv.

Angitt på ☐ tegninger Eget bilag ☐ nr. Jfr. ☐ statlige byggebestem.

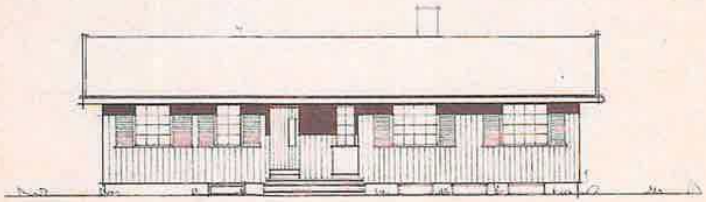




FASADE MOT SYD



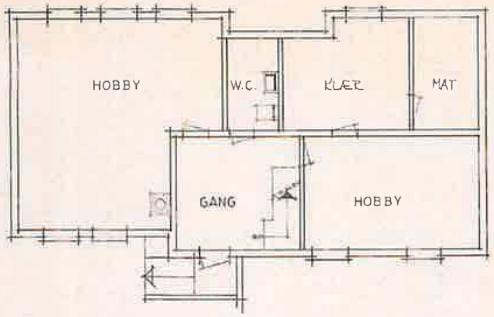
FASADE MOT NORD

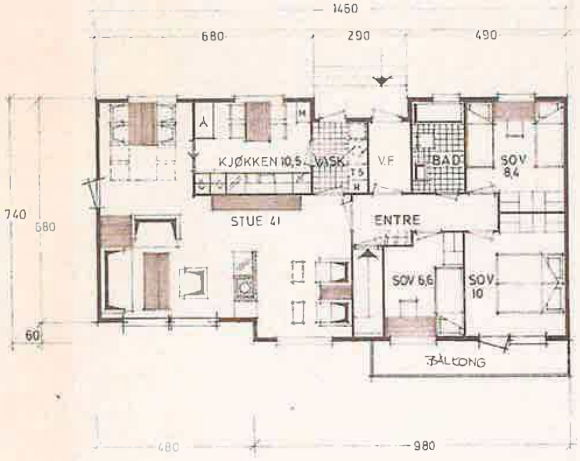


FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST





Dispensasjons nr. 179/82
Vedtatt av byggingsjefen
i Borre på delegasjon den 22/10-82

TYPE 97A

BRUTTOAREAL	103,42 M²
LEIEAREAL	95,30 "

Tønsnår 19-10-82.

DAG GJELSTEN
REIRVEIEN 2G
BORRE KOMMUNE

ARKITEKT
HARALD HEGGHEIM
2340 LOTEN

MÅL 1:100	DATO	5-4-79
	REV	
	TEGN	H. Heggheim

JOHN SULESUND 3100 TØNSBERG
BYGGMESTER Telf. (033) 17 ...

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.

Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket anlagt med omgivelser
- planer, snitt og fasader, målt 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. a.

Krav til situasjonsplan

Det etter de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal legges inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartskopiene. Situasjonsplanen[1] kartet skal vise følgende:

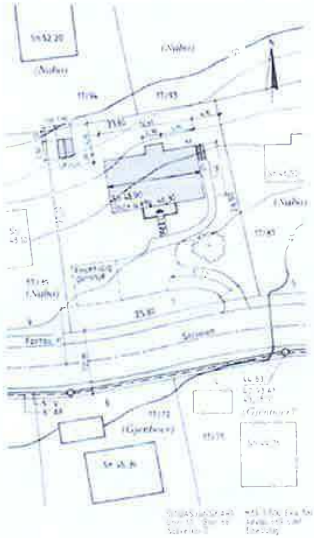
- grunnriss av bygningen påtenkt ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller tilbygg forbundet med bygninger
- målsetning på tiltaket
- forslag til sokkelhøyde (overkant gulvkonstruksjon) og/eller til høyde på overkant gulv (ved gulv på grunnen). Høydene angis i meter over nivået beregnet ut fra colleavdenne angitt på kartet.
- avstand fra bygningen/anlegget til nærmeste nabogrenser, av- og andre bygninger på eiendommen og til vegens/jernbanens midtlinje.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det stilles gjelder ved innsendelse av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden/ meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon (d v s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l.), må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde mindre utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn vegloven bestemmer, dispensasjon fra brannkravene i byggeforskriften o.s. Slike søknader bør begrunnes og som regel utarbeides på forhånd med angjeldende myndighets som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



Situasjonsplan som viser eiendom, utbus og forslag til plassering av fremtidig garasje.

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Enebolig krever byggetillatelse. Også søknad til bygningsrådet.

Utbuset skal oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet i bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Fremtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse eller søknad da garasjen i denne tilfelle vil ligge midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra vegloven § 29.

8127271

Q 9401232
7 9401779

BYGGETEKNISKE ETAT
25 MAI 1994
L 42 (47/108)

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
2100017352-1

MELDING OM ARBEID etter plan og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
- visse konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun de ruter merket M)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.

Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
,19	,19	

Til bygningsrådet i: BJERKE KOMMUNE

Bunadsen er utformet i samarbeid med Statens Byggningstekniske «Tull og skjemaråd i alle kommuner» BF87 kap. 14.1

Søknaden / meldingen gjelder

Eiendom/ byggested — Gnr. 47 Bnr. 108 Festenr. Seksjonsnr. Adresse: REIKVEIEN 26

Arbeidets art — Nybygg, Påbygg / tilbygg, Endring, Bruksendring, Rehabilitering, Riving, Mindre byggearbeid. Annet. Beskriv:

Byggets art — Bolig, Garasje, Uthus, Fritids-/ bolig, Driftsbygning. Annet. Beskriv:

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningslov / Forskrift / Vedtekter / Plan

Dispensasjonen gjelder:

Koordinater

Kartdata:
Koordinatsystem:
X-koordinat:
Y-koordinat:
Z-koordinat:

Vedlegg

Gjenpart av nabovarsel; Situasjonsplan på/om naboeiendommens nivå; Fasade-tegninger; Etasjeplan; Snitt; Konstruksjons-tegninger; Statiske beregninger; Rapp. om grunnundersøkelser; Uttalelse/samtykke fra andre off. myndigheter; Andre vedlegg:

Byggesaksreferanse mm.

Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtektet reguleringsplan med til de ellers bestemmelser og alminnelig god skikk.

Byggherre	Søker / melder
Navn: Tor Gulbrandsen	Navn: T.S. Bygg A/S
Adresse: Reikveien 26	Adresse: Granåsen 21
Postnr.: 3145 Poststed: Nedre Eiker Tlf.: 33070078	Postnr.: 3145 Poststed: Hauerseter
Enebolig / rekkehus / Tomannsbolig / Annet:	Org.nr.: 330 600 104
Dato: 21/5 Sign.: Tor Gulbrandsen	Dato: 7/6-94 Sign.: Trond Eriksen

Kolofonen 5131 Forlag: Semi & Stenersen Prokom AS Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område: [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttelsesgrad:

M Oppmålt tomt: [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: ca. 707 m²

M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 vegloven — Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense: – m; Vegmidte: – m; Annen bygning: –

Avstanden er målsatt på situasjonskart: [ ] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftledningskabel over tomta: [ ] Ja [X] Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67 — Tomta har atkomst til følgende veg som opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

Riksveg / fylkesveg: Er vegsystem avklaringstrasséen gitt: [ ] Ja [ ] Nei

Kommunal veg: Er kommunens avkj. tillatelse gitt: [ ] Ja [ ] Nei

Privat veg: Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring: [ ] Ja [ ] Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold: [ ] Ja [X] Nei

M Byggegrunn: [ ] Fjell [X] Grus [ ] Sand [ ] Leire [ ] Annet — Beskriv:

M Fundament: [ ] Grunnmur [ ] Betong/stål/stein [ ] Pæler [X] Annet — Beskriv: Stolper

M Vannforsyning pbl §§ 66,67: Tilknyttet: [ ] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning ikke innlagt vann [X] — Beskriv: – [ ] annen privat vannforsyning innlagt vann — Beskriv: –

M Avløp pbl §§ 66,67: [ ] Off. avløpsanlegg [ ] Privat avl.-anl. — Skal det inngå i off. anlegg: [ ] Ja [X] Nei — Fordelingsnøkkel: [ ] Ja [ ] Nei

M Drenering BF 87 kap. 42: [X] Sikkerdrenering [ ] Kulvert [ ] Sår — Dreneres det til: [ ] overflatesystem [ ] Tørrfall

M Overvann — Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Heis pbl § 70(c) BF 87 kap. 18: Skal bygningen ha heis: [ ] Ja [ ] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70–77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39:

	Eksist. bebyggelse	Nv. bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

vertikale konstr. (maks. 3 kryss): [1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

horisontale konstr. (maks 3 kryss): [1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [9] Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss): [1] Tre [2] Lett-betong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet

Oppvarming (maks 1 kryss): [0] Ved [1] Oljefyr-anlegg [2] Oljefyr ildsted [3] El. [4] Oljefyr-anl./el. [5] Oljefyr-anl./ved [6] Oljefyr ildst./el. [7] Oljefyr ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/områd. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./festenr.	Evt. undernr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 32: Bruksenhetsskillende konstruksjoner mellom ulike brukere: [ ] Ja [ ] Nei

Brann-vern: Bygningen oppføres i bygningsklasse: [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 — Begrunn: [ ] Ikke krav

BF 87 Del 3

Krav fravikes/oppfylles på følgende måte	Er evt. krav oppfylt	dokumentert i vedlegg/tegning nr.
brannforebyggende	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
rømningsveier/ brannslukking	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
ventilasjonsveier	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
personsikring/sikkerhet	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
sikkerhetsnæringer	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
brannvarslingsutstyr	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei

BF 87

	Krav fravikes/oppfylles på følgende måte	Er evt. krav oppfylt	dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 21	romhøyde	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
23.2 (4) og 23.3	tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
43	brukernes beholdninger	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
44	tilgjengelighet	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
44	trapper og ramper	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
45	andre rettesnorer (veiledninger)	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
46	dørbredder	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
47	dørautomatikk	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
48	heiser (se egen søknad)	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
49	rulletrapper og rullefortau	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
50	tilgjengelighet for funksjonshemmede	[X] Ja	[ ] Ja [ ] Nei
52	rømningsveier	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
53	ventilasjonsanlegg (se egen søknad)	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei
54	trappetrinn	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja [ ] Nei

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og løsninger som er i samsvar med Norsk Standard (NS), men byggingsmyndighetene kan ikke pålegge at Norsk Standard blir fulgt. Beskriv andre metoder, materialer eller utførelser. Kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er forsvarlige. Dette kan medføre lengre saksbehandlingstid.

A

BORRE KOMMUNE

Dag Gjelsten v/TS-Bygg A/S
Gausengt 21

3080 HOLMESTRAND

L42
94 016808
94 01779

GKH

Deres ref. Vår ref.

DELEGASJONSVEDTAK SAKSNR.184/94.

REIRVEIEN 26, 47/108 - NYBYGG GARASJE

Søknaden om byggetillatelse godkjennes - med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 93 - på vanlige vilkår (jfr. vedlegg) og følgende særvilkår:

1. Garasjen plasseres min 1m fra grense mot vei og 1m fra gnbr 47/107.(Parallell innkjøring).

Søker gjøres oppmerksom på at kabler i veikant må påvises før graving.

Eventuell klage over bygningsrådets vedtak må være fremsatt innen 3 uker fra mottattdato, jfr. PBL § 15.

Bygningsrådet v/saksbehandler varsles ved oppstart av byggearbeidet.

Regning på anmeldelsesgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Teknisk etat , 14.06.94

Tore Siljan
byarkitekt

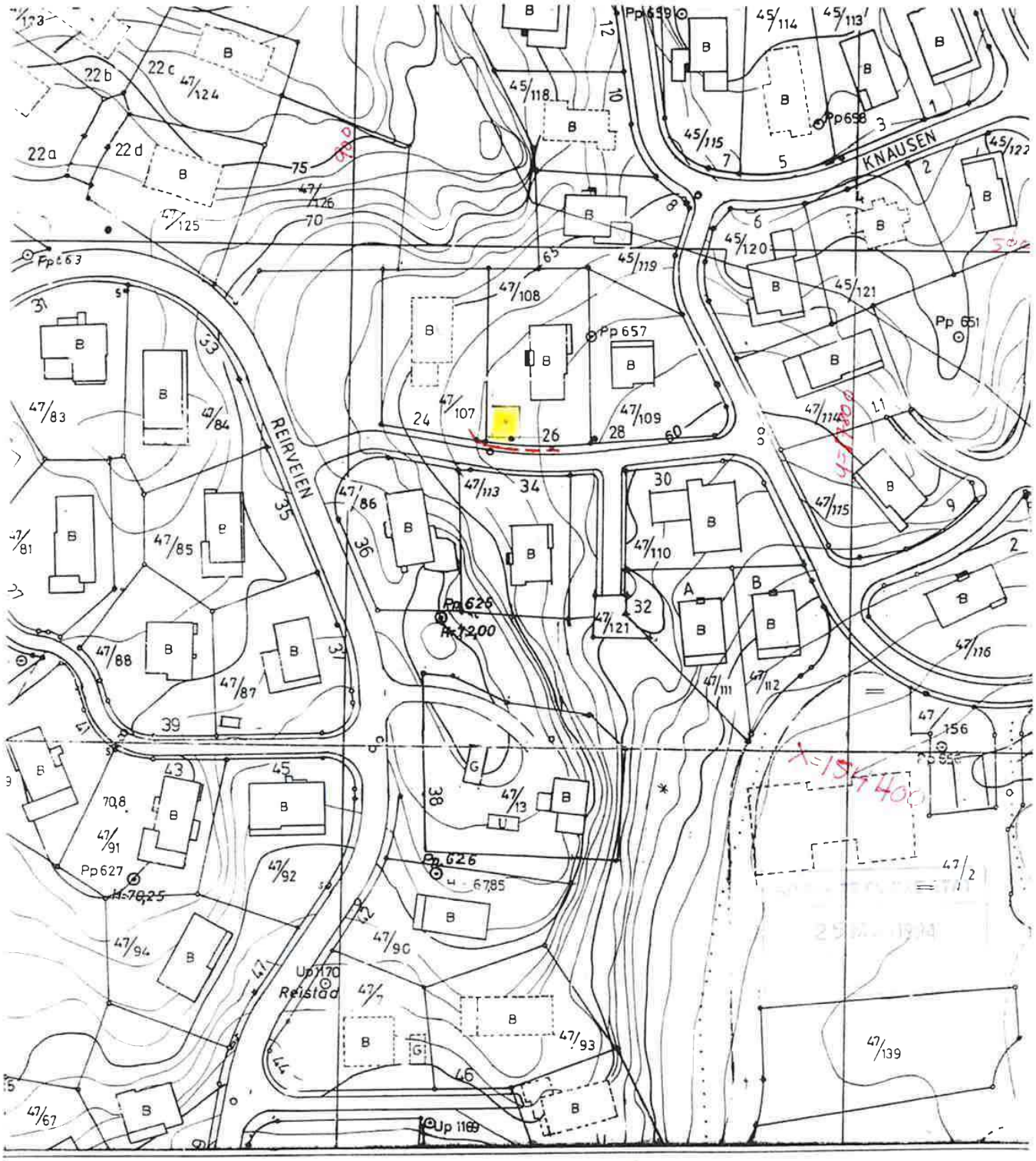
Grethe Kværnstuen Hellum
saksbehandler

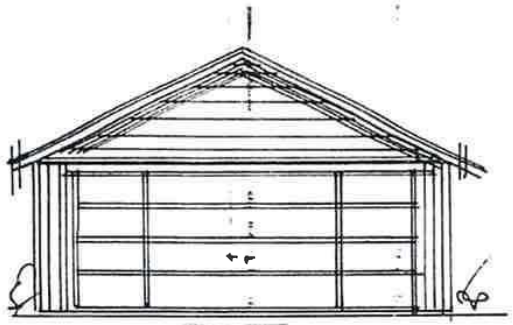
Vedlegg: Godkjente dokumenter

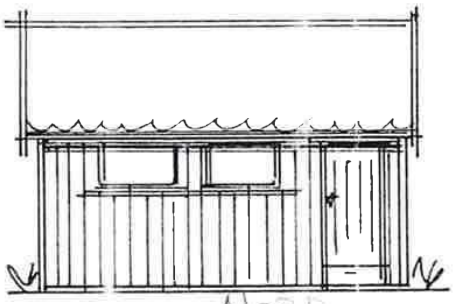
KONTOR OG POSTADRESSE
Torget 6a

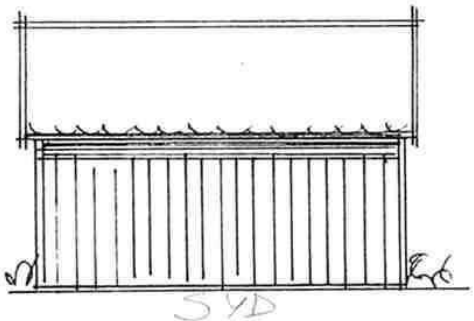
Postboks 10
3191 HORTEN

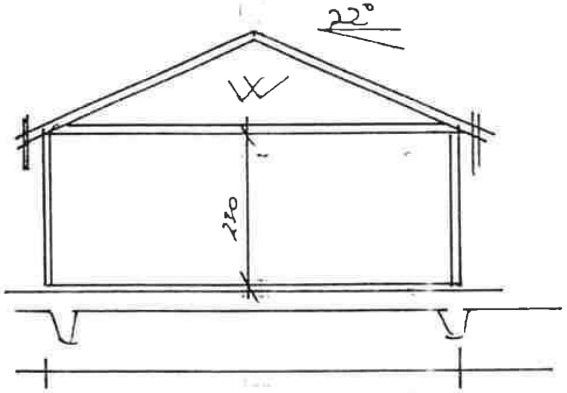
Telefon 330 44111
Telefax 330 49082

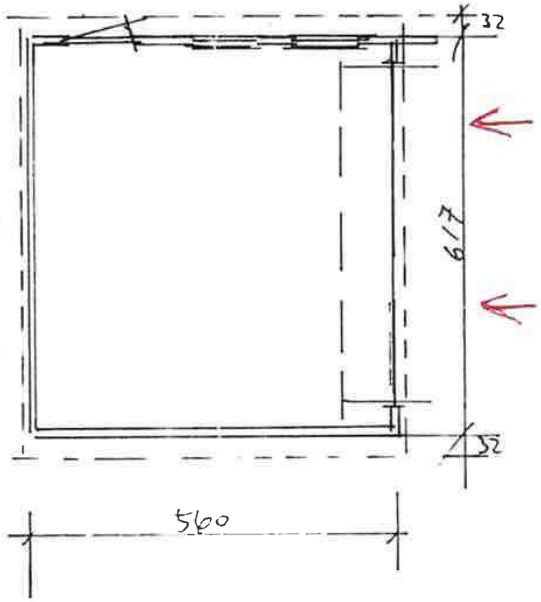

REIRVEIEN
KNAUSEN
Pp 657
Pp 626
Pp 627
Pp 651
Pp 658
Pp 699
Up 1170
Reistad
Up 1189
Fpt 63
22a
22b
22c
22d
47/124
47/125
47/126
47/108
47/107
47/109
47/110
47/111
47/112
47/113
47/114
47/115
47/116
47/117
47/118
47/119
47/120
47/121
47/122
47/83
47/84
47/85
47/86
47/87
47/88
47/81
47/91
47/92
47/94
47/90
47/93
47/67
47/13
47/139
47/156
45/114
45/113
45/118
45/115
45/120
45/121
45/122
X=1200
X=1570
X=1570
X=1570











BORRE KOMMUNE
Teknisk etat, 14.6.94

G.K. Hellum

Innkjøring parallelt med vei

DAG GJELSTEN
SKOPPUM
1:100 18.04.94.
T.s.

Skatteetaten

Dato
01.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3901 HORTEN

Gnr 47 Bnr 108 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Reirveien 26, 3185 SKOPPUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 219 336
Som sekundærbolig:	kr 4 877 344

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

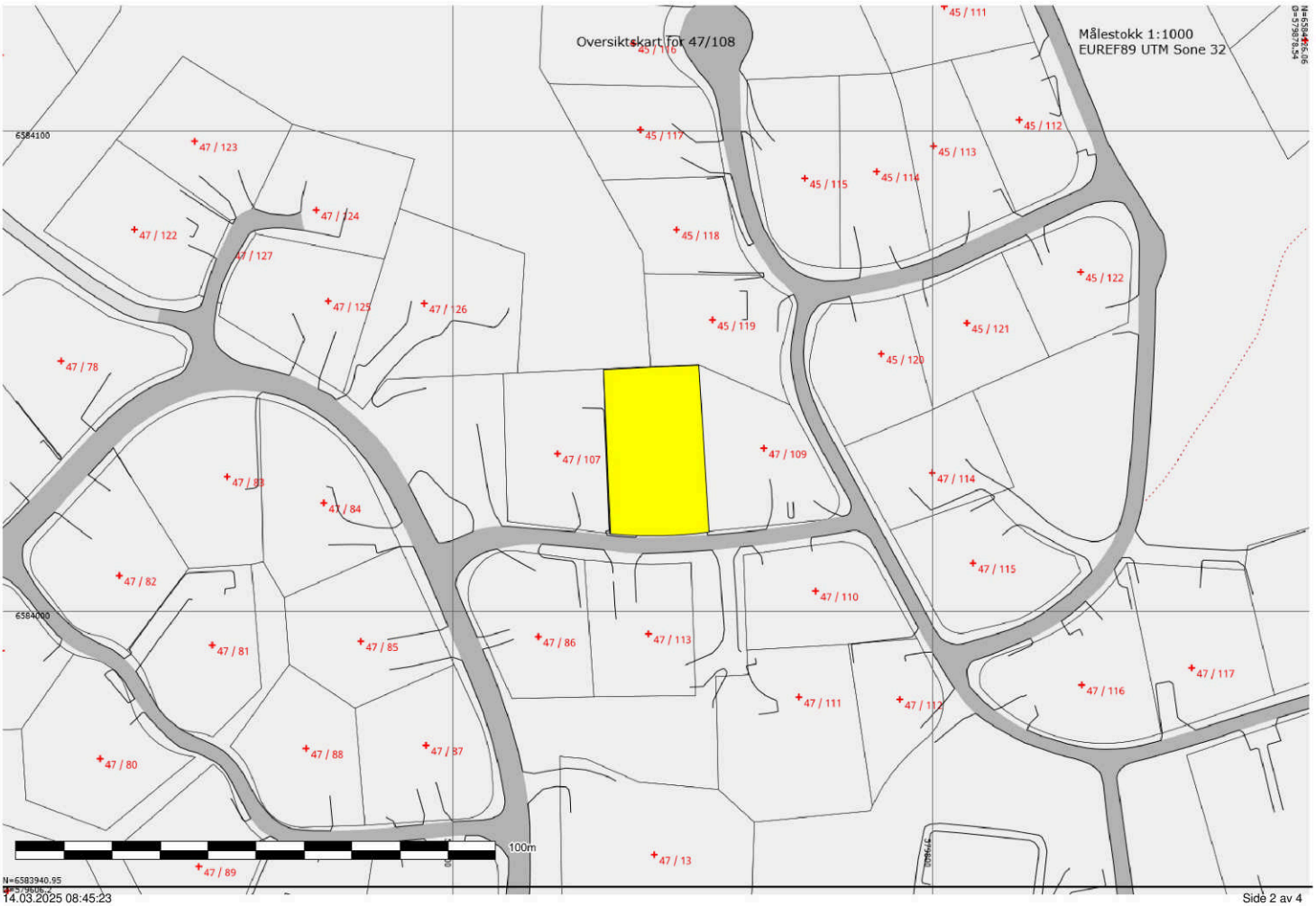
Horten kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3901 - Horten kommune	**47**	**108**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 47/108
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6584100
6584000
47 / 123
47 / 124
47 / 122
47 / 127
47 / 125
47 / 126
47 / 78
47 / 83
47 / 84
47 / 82
47 / 81
47 / 85
47 / 86
47 / 113
47 / 80
47 / 88
47 / 87
47 / 89
47 / 13
47 / 107
47 / 109
47 / 110
47 / 111
47 / 112
47 / 114
47 / 115
47 / 116
47 / 117
45 / 111
45 / 116
45 / 117
45 / 112
45 / 113
45 / 115
45 / 114
45 / 118
45 / 122
45 / 119
45 / 121
45 / 120
100m
N=6583940.95
E=579825.54


45 / 118
47/108 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
47 / 126
45 / 119
45 / 120
2
3
4
9,90
9,98
34,27
34,78
47 / 107
47 / 108
47 / 109
47 / 114
1
5
20,67
47 / 110
6584000
47 / 85
47 / 86
47 / 113
50m
N=6583987.23

Areal og koordinater

Areal: 707,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6584030,25 Øst: 579741,94

Ytre avgrensning

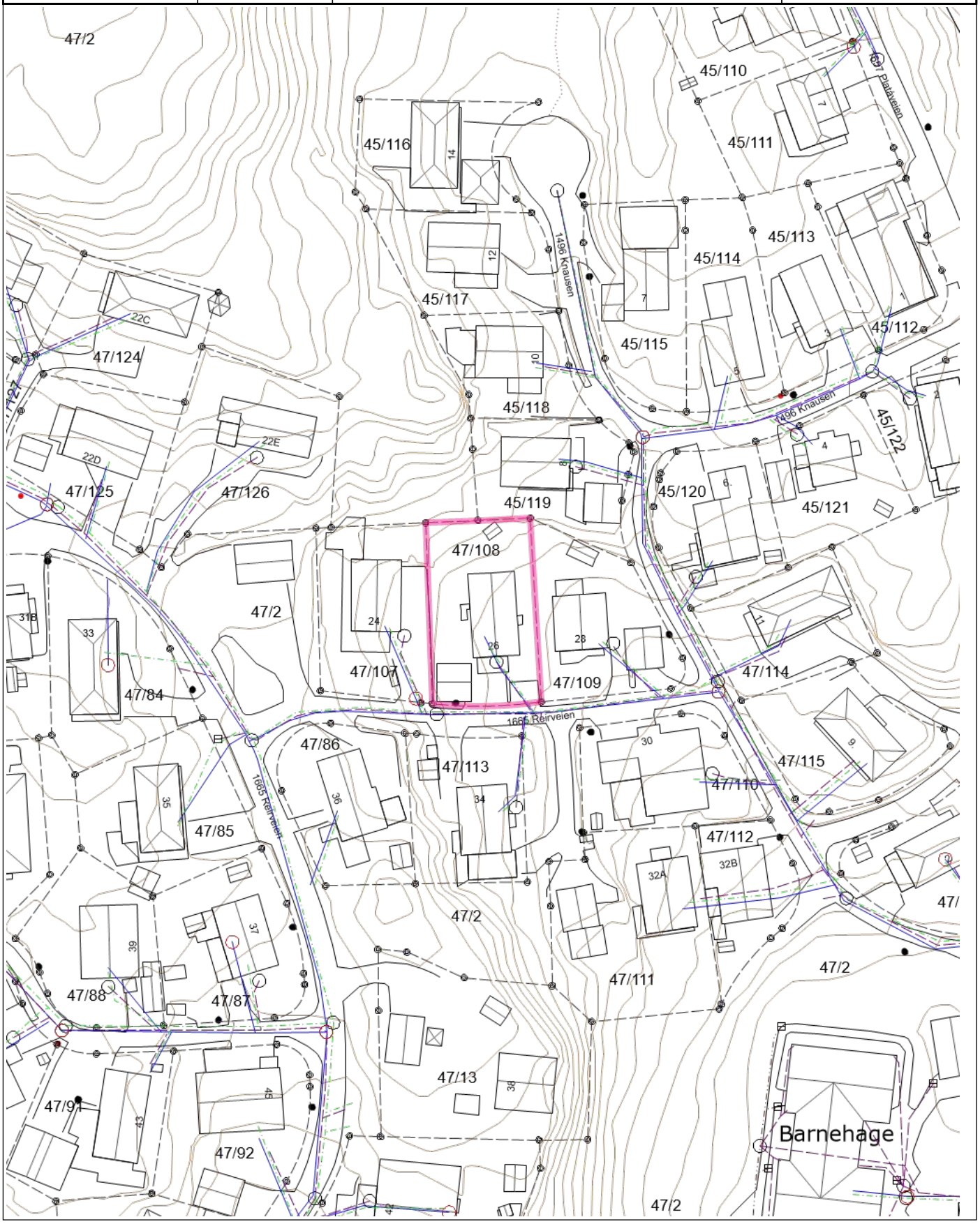
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6584016,17	579732,71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			34,27	Ikke hjelpelinje		13	
2	6584050,42	579731,41	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,90	Ikke hjelpelinje		13	
3	6584050,88	579741,30	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,96	Ikke hjelpelinje		13	
4	6584051,28	579751,25	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			34,78	Ikke hjelpelinje		13	
5	6584016,56	579753,33	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	86,75
			20,67	Ikke hjelpelinje		13	

Horten kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 26 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Høydekurve

Horten kommune
Postadresse: Pb 10
Postnr./-sted:3191 Horten
Telefon: 33 08 50 00
Email: postmottak@horten.kommune.no
Hjemmeside: http://www.horten.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	47	Bnr.:	108	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Reirveien 26						
Dato:	18.03.2025						

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig vei, vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)		**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Kloakk	Off.nett ☒	Privat ☐	☐
Septiktank	☐		☐
Vei	Off.vei ☒	Priv.vei ☐	☐
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			Pålegg gitt dato:

1810 Vannmåler

Vannleveranse etter måler. Ja: ☐ Nei: ☒
Sist avleste dato: []
Forbruk siste år: m^3

1900 Kommunale gebyrer

Kommunale gebyrer utgjør totalt kr 1 391,-* 12 pr. år. I dette inngår bl.a. gebyr for vann, avløp, renovasjon og tilsynsgebyr for skorstein. Forfall 20. i mnd.

2000 Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.2025
Restanse: kr. 0,- + eventuelt påløpte gebyrer.

Kommentar:

Fra 2025 innføres eiendomsskatt i Horten kommune. Eiendomsskatt for inneværende år skrives ut før 30. juni. Alle som skal betale eiendomsskatt vil motta en eiendomsskatteseddel i juni og påfølgende faktura tidlig høst. Eiendomsskatt i Horten kommune - Horten kommune

Det tas forbehold om mulige feil/mangler. Det gjøres oppmerksom om at opplysninger om mulig forurenset grunn på eiendommen er å finne i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andreas Rasch Wegger 141250043
Vår referanse: 3701263/25952985
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 146

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4541	28	14.9.1982	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	47	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Borre

MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr
3807

Målebrev over –

G nr 47 | B nr 108 | Festenr

Bruksnavn
Reirveien 26

DAGBOKFØRT
14 SEP 82 04541
SORENSKRIVEREN I HORTEN
Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, ble det den –

Dato
01.09.1982

holdt –

Beskrivelse av forretningen
Kart og delingsforretning over en parsell av gnr. 47 og bnr. 2

Forretningen ble rekvirert av –

Rekvirentens navn
Borre kommune

Bestyrer ved forretningen var –

Bestyrerens navn
Egil Brudvik

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Borre, den 07.09.1982

Egil Brudvik

Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Delingen er i henhold til stadfesta reguleringsplan.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund
Nr 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2:81
K-blankett 58 14 – Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Målebrevskart over
g.nr. 47 b.nr. 108
M = 1:500
Arealet = 707.6 m²



KOORDINATER

Pkt.	Y	X
A	-17873,01	154495,44
B	-17863,11	154495,64
C	-17853,15	154495,78
D	-17851,97	154461,01
E	-17872,59	154461,16

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HORTEN
APOTEKERGATA 14
3187 HORTEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Andreas Rasch Wegger 141250043
Vår referanse: 3701262/25952980
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 145

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4539	28	14.9.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3901 HORTEN	47	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4539/28
Uthentet 2025-03-14 12:44

19.5.1982

BYGGSØKFORT
14.SEP82 04539
SORENSKRIVEREN I
HORTEN

BORRE KOMMUNE

BETINGELSER VED SALG AV KOMMUNALE ENEBOLIGTOMTER.

1. Tomtene gjøres byggeklare av kommunen. Stikkledninger bringes et kort stykke inn på hver enkelt tomt. Disse ledningene er private fra og med tilkoplingspunktet på offentlige ledninger. -

2. Kjøperen plikter å betale kjøpesummen og bmkostninger når målebrev er utferdiget og skjøte utstedes. Salgsomkostninger (oppmålings- og tinglysingsgebyr samt dokumentavgift) bæres av kjøperen. Tilknytningsavgift for vann og kloakk kommer i tillegg.

   Etter søknad kan formannskapet - dersom det fra kjøperens side av økonomiske grunner er nødvendig - garantere for banklån (simpel kausjon) etter søknad for inntil kr. 15.000.- til delvis dekning av kjøpesummen. Lånet skal sikres ved pant i tomten og hus som oppføres. Kommunen viker vanligvis prioritet for nødvendige lån for oppføring av bolig på tomten. Garanti for lån kan ikke påregnes for hus med større leieareal enn 100 m2. Ordningen er behovsprøvet.

3. Oppmåling og fradeling av tomten foretas av kommunens bygningsvesen. Tildeling av tomt gir ikke eiendomsrett til tomten. Eiendomsretten overføres først ved utstedelse av skjøte. Kommunen kan inntil skjøte er utstedt. som eier av tomten på vanlig måte utøve en eiers rådighet f.eks. bruke tomten som lagerplass m.v. Tomtesøkeren må ikke foreta noe arbeid på tomten før kjøpesummen er betalt.

4. Etter at skjøte er utstedt, har kommunen likeledes rett til å hugge de trær på tomten som kommunen finner ønskelig. Inntekt av tømmersalget tilfaller kommunen. Hugsten forutsettes gjennomført i samråd med byggherren så tidlig at bygging ikke forsinkes.

5. Det er forutsatt at kjøperen selv skal bo i det hus som føres opp. Tomten kan ikke selges i ubebygget stand eller med hus under oppføring uten formannskapets godkjennelse.

   Kommunen har rett til å innløse tomten med påstående bebyggelse, hvis ikke kjøperen selv flytter inn i hovedleiligheten i huset som bygges og blir boende i tre år etter at ferdigattest er gitt. Det samme gjelder ny eier, dersom eiendommen selges de to første årene etter at ferdig-attest er gitt. Prisen ved en slik innløsning skal fastsettes til kjøpesummen for tomten og byggekostnadene, eventuelt med tillegg av verdi for egeninnsats og med fradrag for slitasje m.v. Byggelånsrenter i byggetiden tillegges hvis fastsatte frister for bygging

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4539/28
Uthentet 2025-03-14 12:44

er fulgt. Hvis begge kostnadene overstiger markedspris på byggetiden, sees bort fra de utgifter som er pådratt unødig.

6. Kjøperen plikter innen ett år etter at tomten er tildelt å innsende byggetegninger for bygningsrådets godkjennelse. Byggearbeidet må være i gang senest 6 måneder etter at tegninger er godkjent, og bygget må fullføres uten opphold.

7. Hvis ikke betingelsene under punkt 6 oppfylles, er kommunen berettiget til å ta tomtene tilbake mot å tilbakebetale kjøpesummen, dog ikke betale omkostninger.

8. Angående adkomst fra offentlig vei til tomten må kjøperen henvende seg til kommunen som gir nærmere anvisning herom. Adkomst må opparbeides i.h.t. dette og annen adkomst må ikke uten særlig tillatelse benyttes for transport til og fra tomten. Oppgravde masser, bygningsmaterialer m.v. må ikke legges i veibane og/eller veigrøften. Skader på veien, ledninger, kabler, belysning m.v. som måtte oppstå i forbindelse med utgraving av tomten eller andre byggearbeider skal ansvarshavende gi melding til kommunen om. Hvis det ikke blir avtalt at ansvarshavende skal sørge for utbedring av skaden under kommunens kontroll, blir skaden utbedret av kommunen mot refusjon fra vedkommende kjøper, som ansees økonomisk ansvarlig.

9. Ved snørydding av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier er kommunen uten ansvar for skader forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten.

10. Tilkopling av vann- og avløpsledninger til det kommunale ledningsnett skal skje etter anvisning av kommuneingeniøren.

Angående anlegg av evt. septikktank m.v. konfereres det med ingeniørvesenet.

11. Vann- og kloakkavgifter betales etter de satser som til enhver tid fastsettes av kommunestyret. Reglement for kommunens vannverk som er eller vil bli vedtatt senere, må følges.

12. Hvor kommunale vann- og avløpsledninger går over privat grunn,
har kommunen rett til vederlagsfritt å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge disse. I de tilfelle private vann- og avløpsledninger fra nabotomter må krysse kjøperens tomt, kan kjøperen motsette seg dette. Det forutsettes fri rett til å anlegge samt senere å vedlikeholde disse ledninger. Likeledes har kommunen rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4539/28
Uthentet 2025-03-14 12:44

Eventuell skade på beplantning m.v. ved anlegg av ledninger, som nevnt i foregående setning, forutsettes erstattet av kommunen. Der det er aktuelt, tinglyses rett til slike ledninger og kabler, jfr. punkt 13. Kjøperen må ikke ved gravearbeider eller på annen måte skade ledninger, stolper og kabler.

Uten tillatelse fra kommuneingeniøren, elverksjef og televerket kan ikke tomteeieren heve eller senke terrenget over de ledninger og kabler som de i.h.t. dette punkt og punkt 13 har fri rett til å la ligge på/over tomten.

13. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjørelse - å plassere stolper og barduner for elektrisitet og telefon til kjøperens tomt og nabotomter, samt til å strekke ledninger over tomten. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å føre kabelgrøfter for de formål som nevnt ovenfor over tomten. Dette pkt. omfatter også TV-kabler.

14. Gjerde mot vei er anmeldespliktig. Hvis hensyn til snøbrøyting, terreng m.v.tilsier det kan bygningsrådet kreve at eventuelt gjerde settes etter annen linje enn tomtegrensene.

15. I tillegg til disse betingelser gjelder reguleringsbestemmelser.

16. Fra den dag tomtene blir skjøtet over får tomteeierne ansvaret for sine grensemerker. For rekonstruksjon av grensemerker blir det krevet gebyr etter det til enhver tid gjeldende regulativ.

17. Formannskapet kan etter søknad dispensere fra ovennevnte salgsbetingelser.

.....

I henhold til kommunestyrets vedtak 17. september 1981 og formannskapets vedtak 18. mai 1982 skal disse salgsbetingelser tinglyses på kommunens eiendom gnr. 47, bnr. 2 i Borre, og senere overføres som heftelser på tomter som fradeles denne eiendom.

Ordføreren i Borre, den 24. september 1982.

R.H.Sande

Reidar Hanssen Sande.

Horten kommune

1:1 000

Standard kart
Arealplaner
Offentlige eiendommer

Velg karttype

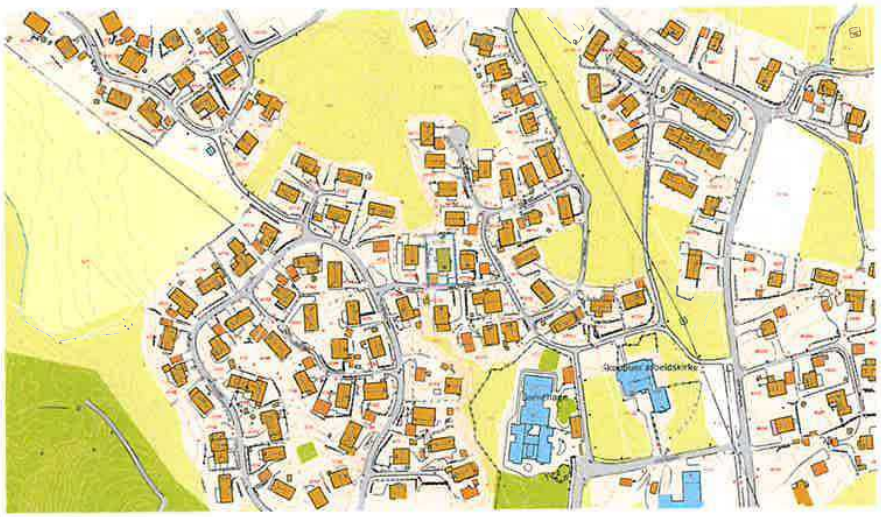
Eiendomsinfo

Forrige søkeresultat
GID: 3901/47/108/0/0
Naboliste

Matrikkeltre

- Type: Grunneiendom
- Bruksnavn: REIRVEIEN 26
- Beregnet areal : 707.5
- Oppgitt areal: 707
- Arealkilde: 1-Målebrev
- Tinglyst: Ja
- Teiger
- Representasjonspunkt
- Grunnboksopplysninger
- Adresser
- Bygninger
  - Bygningsnr 3395685
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Enebolig
    - Næringsgruppe: Bolig
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
  - Bygningsnr 8127271
    - Eiendommer
    - Adresser
    - Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
    - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
    - Status: Tatt i bruk
    - Representasjonspunkt
    - Sefrakminner: Nei
- Kulturminner registrert: Nei
- Grunnforurensing registrert: Nei

Logg inn



UTM 32 Euref89 EPSG:25832

opplysninger i kartet. Visning av reguleringsplaner er en tilnærmet gjengivelse av planvedtaket. Eksakt informasjon finnes i

Horten kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3901 - Horten kommune	**47**	**108**	**0**	**0**	Grunneiendom	REIRVEIEN 26	Ja	707,5	707	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.09.1982	Nei	Nei	Nei			Nord: 6584030.25 Øst: 579741.94 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			47/108	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			47/108	0
Kart- og delingsforretning	07.09.1982			Mottaker	47/108	707
				Avgiver	47/2	-707

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
3395685	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
8127271	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	32	32

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Reirveien	26			Nord: 6584033 Øst: 579744 System: EPSG:25832		Tettsted 2602-Skoppum Kirkesokn 1-Borre Postnummerområde 3185-SKOPPUM Stemmekrets 2-Borre SKOLEKRETS 2-Lysheim Grunnkrets 305-Skoppum

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 3807 R-Reguleringsplan: 181280

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
707,5	Nord: 6584030,25016051 Øst: 579741,93999485 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

KOMMENTARFELT:

Horten kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3901 - Horten kommune	**47**	**108**	**0**	**0**	Reirveien 26, 3185 SKOPPUM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Skoppum (18.2.2021)	706.53m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3901 B0033	Skoppumskogen (11.10.1978)	Frittliggende småhusbebyggelse	592.65m^2
	3901 B0033	Skoppumskogen (11.10.1978)	Gang-/sykkelvei	113.88m^2
	3901 B0041	Skoppumåsen øst (18.12.1980)		
	3901 B0046	Skoppumåsen Vest (25.1.1982)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00401	IC Nykirke-Barkåker, jernbane og deponier (19.6.2018)
B0041	Skoppumåsen øst (18.12.1980)
B0046	Skoppumåsen Vest (25.1.1982)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

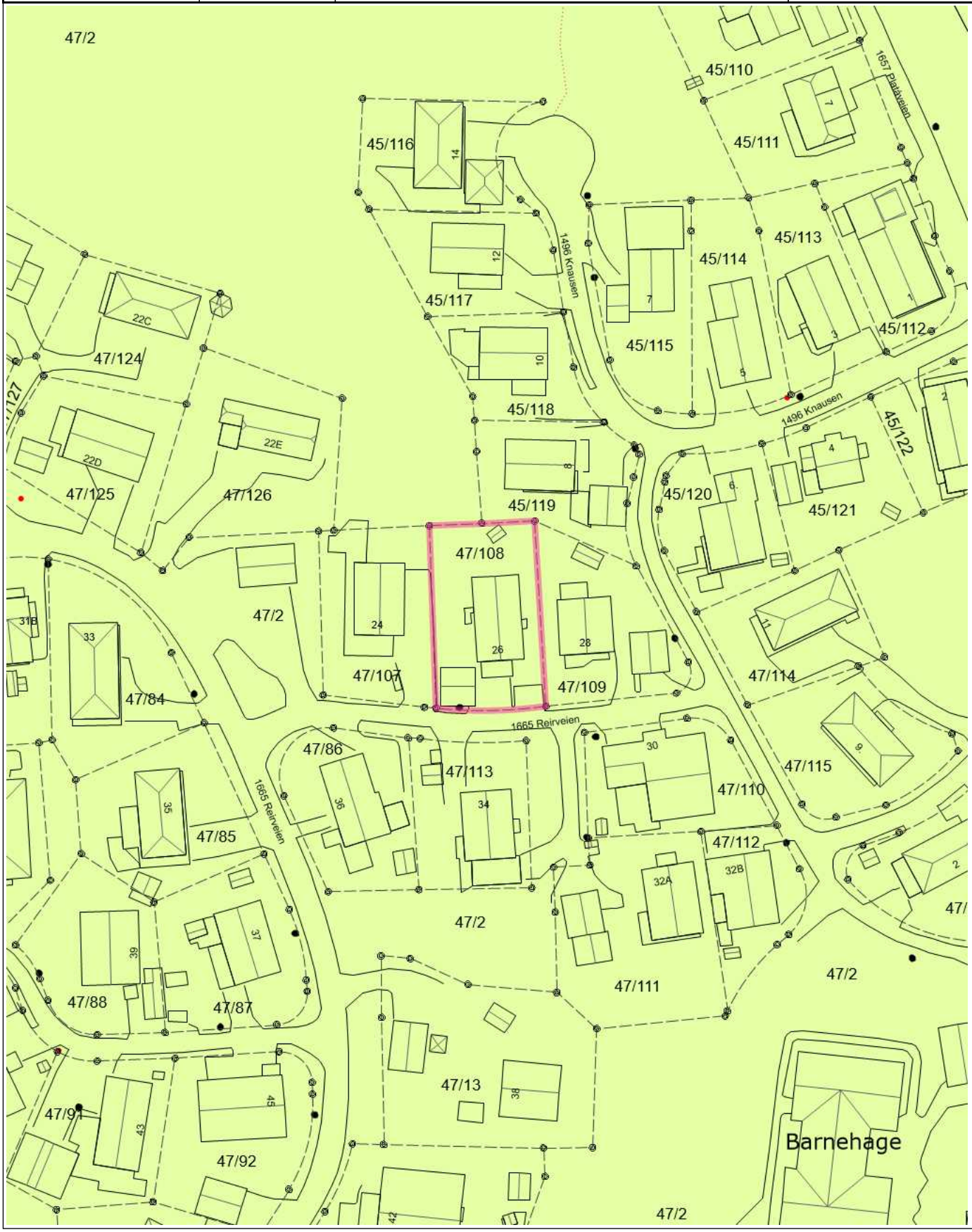
Det tas forbehold om feil og mangler.

Horten kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 26 3185 SKOPPUM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt

A Bygg og anlegg

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


KpOmråde igangsatt

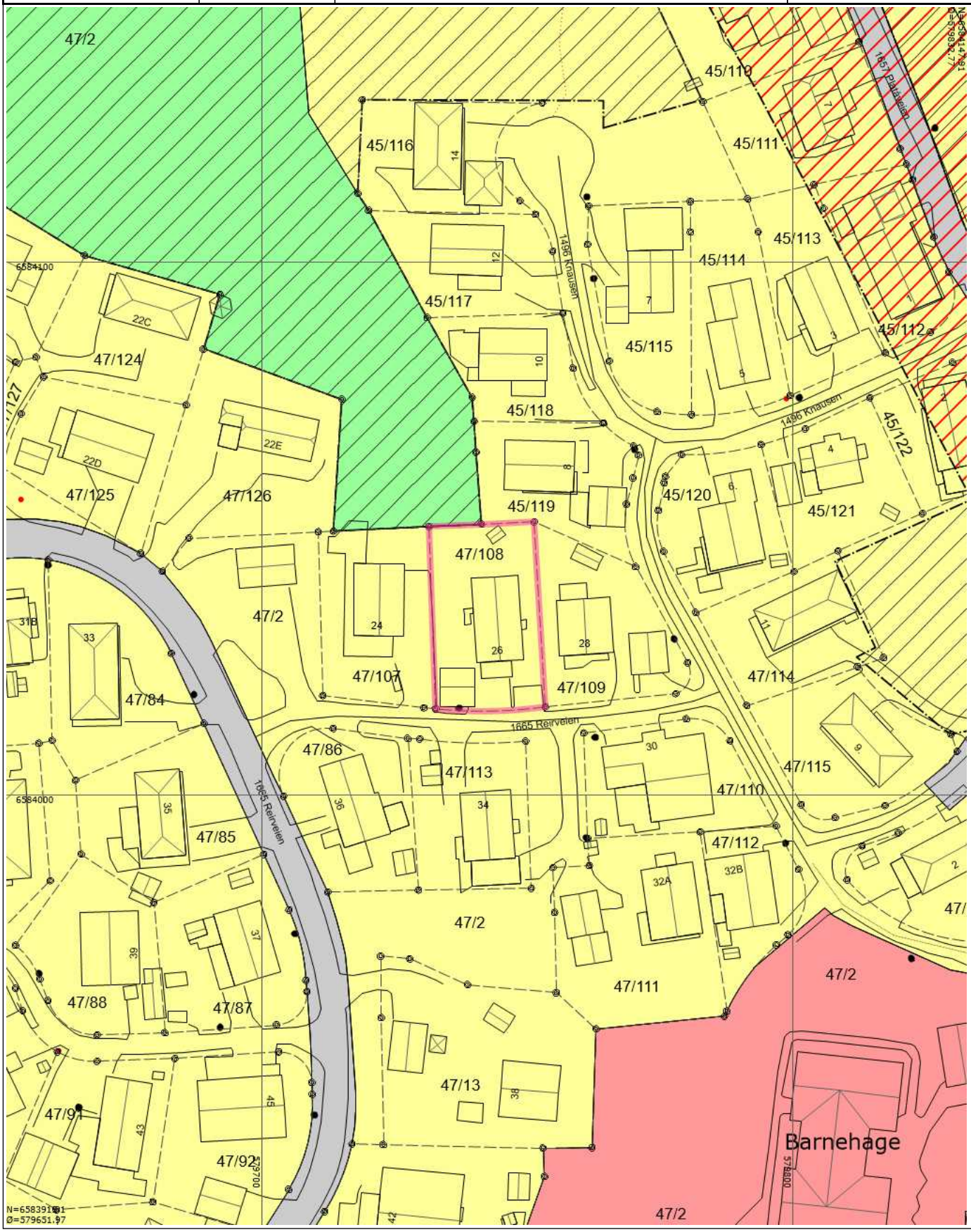

Høydekurve

Horten kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 26 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Kommunedelplan Skoppum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


KpOmråde gjeldende

A Bygg og anlegg

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Trase


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Hensyn friluftsliv


Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


Boligbebyggelse - Nåværende


Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende


Veg - Nåværende


Friområde - Nåværende

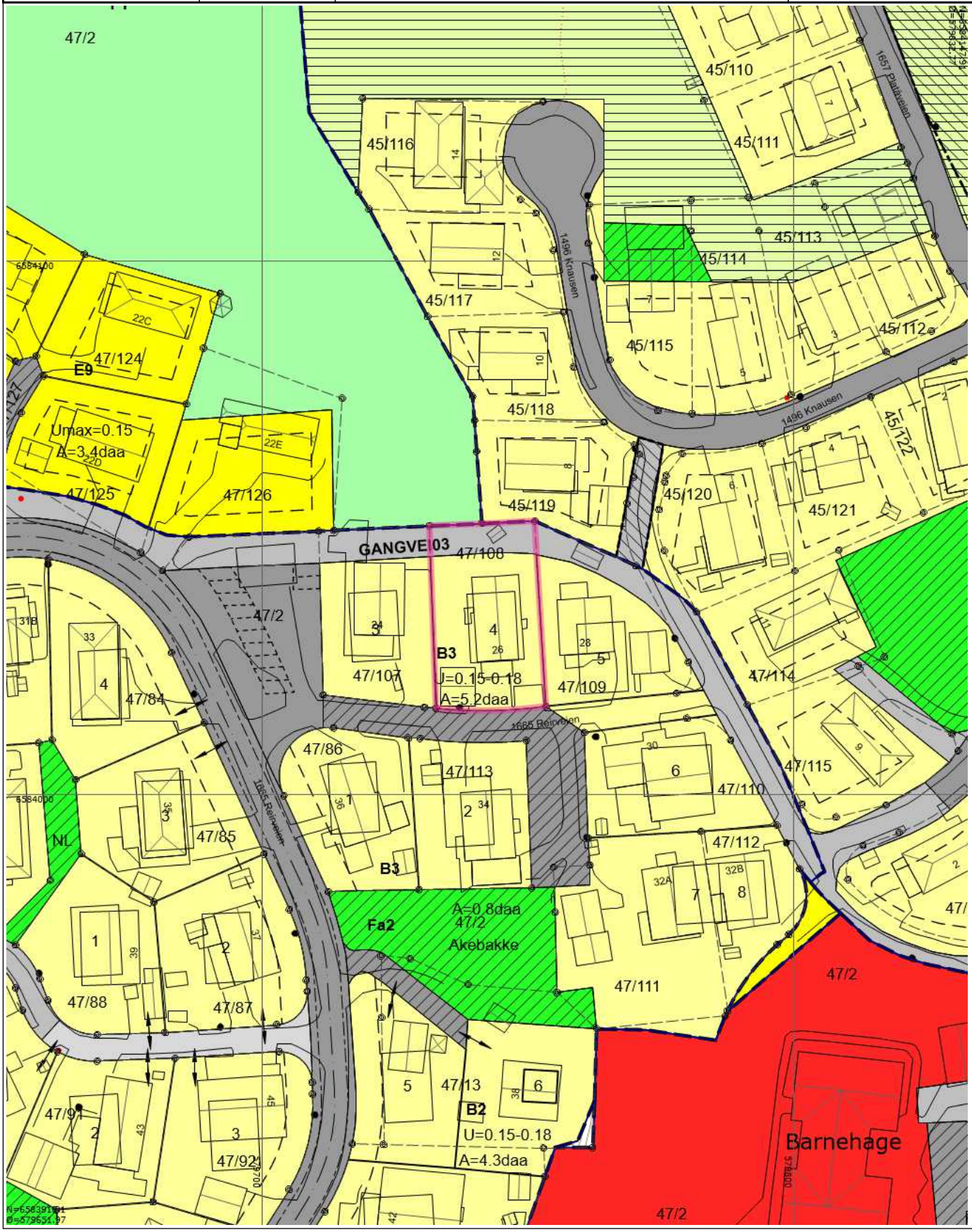

Høydekurve

Horten kommune

Reguleringsplaner

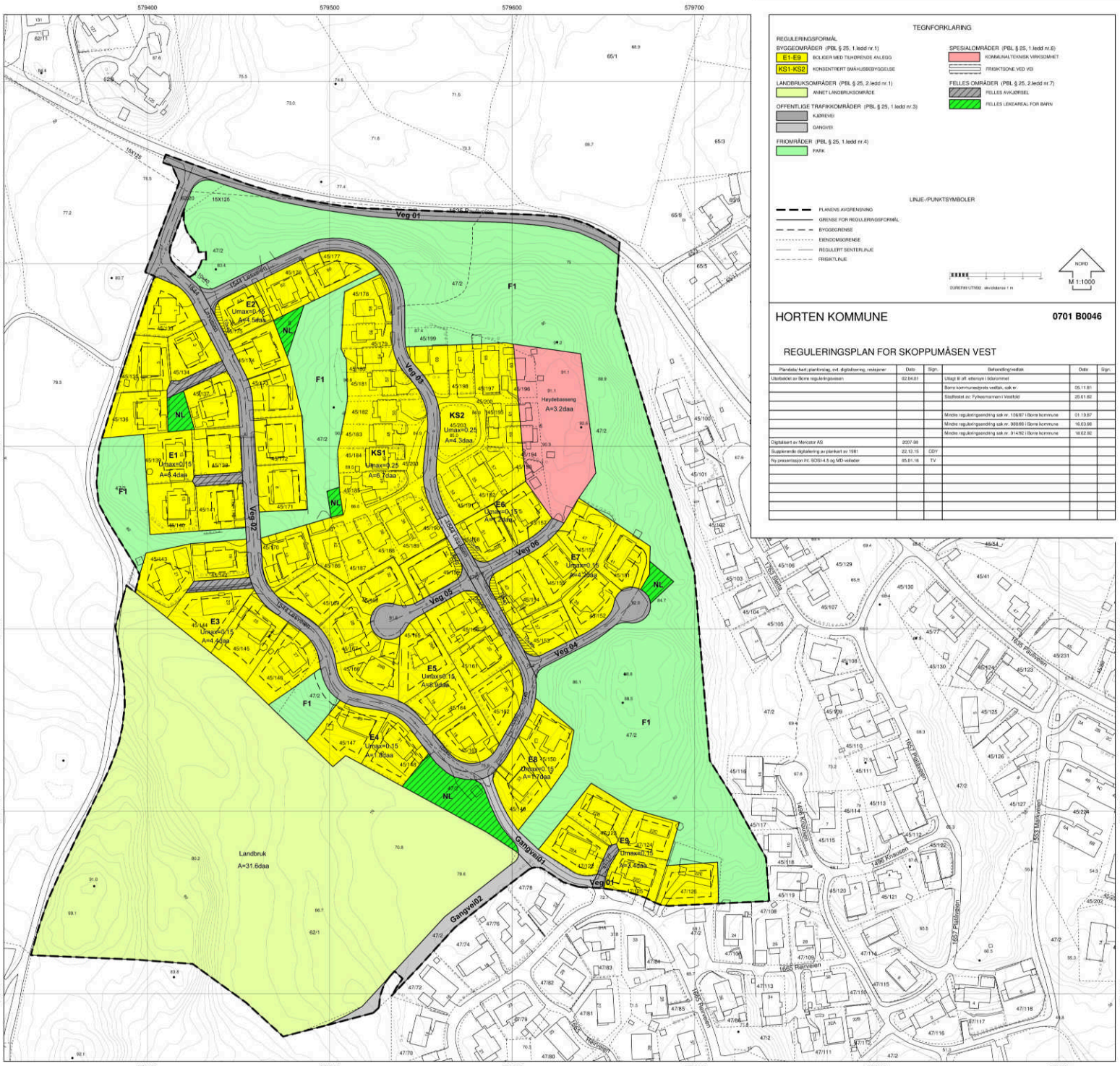
Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Reirveien 26 3185 SKOPPUM			
Annen info:	Skoppumskogen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)
- E1-E9 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
- KS1-KS2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.1)
- ANNET LANDBRUKSOMRÅDE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)
- KJØREVEI
- GANGVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)
- PARK

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)
- KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET
- FRISIKTSONE VED VEI

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES LEKEAREAL FOR BARN

LINJE-/PUNKTSYMBOLER
- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE

EUREFN UTM32 - ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:1000

HORTEN KOMMUNE

0701 B0046

REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMÅSEN VEST

Plandata i kart, planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Borre reguleringsvesen	02.04.81		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet		
			Borre kommunestyrets vedtak, sak nr.	05.11.81	
			Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold	25.01.82	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 106/87 i Borre kommune	01.10.87	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 060/88 i Borre kommune	16.03.88	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 014/92 i Borre kommune	18.02.92	
Digitalisert av Mercator AS	2007.08				
Supplerende digitalisering av plankart av 1981	22.12.15	CDY			
Ny presentasjon iht. SOSI 4.5 og MD-veileder	05.01.16	TV			

Plan B 41

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN NR. 41 FOR ØSTRE DEL AV SKOPPUMÅSEN I BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område or arealet regulert til:

A. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

1. Område E1 -E16.

a) Områdene skal bebyqges med frittliggende eneboliger i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
   Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
b) Utnyttelsesgraden skal være max. 0.15.

c) Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Møneretningen fastsettes av bygningsrådet.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs somme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

f) Hvor flere tomteeiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da framlegges en plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a.

2. Område KS1 - KS4

a) I områdene skal oppføres konsentrert småhusbebyggelse-rekkehus, atriumhus, gruppebebyggelse etc. i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkeletasje fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max. 0.25.

c) Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegnings-metode, plass for utetørk av tøy, plass for søppeldunker, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis på kotert situasjonsplan i byggemeldingen. Situasjonsplan skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus. Situasjonsplanen skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

e) Garasje skal oppføres i fellesanlegg. Hvor dette ikke er mulig tillates garasje i tilknytning til den enkelte bolig, Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være opp-stillingsplass innen hvert felt for 1 bil pluss gjeste-parkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

B. TRAFIKKOMRÅDER

1. Kjøreveger.

For det viste kjørevegsystem, med unntak av veg 01, forutsettes det innført fartsgrense 30 km/t. Etter godkjenning av formannskapet kan det iverksettes fysiske tiltak for å gjennomføre dette.

2. Gang/ sykkelveger.

a) For det viste gangvegsystem forutsettes innført forbud for motorisert trafikk mod unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmede o.l.

b) Gang/sykkelvegene skal være opparbeidet før innflytting finner sted.

C. FRIOMRÅDER.

1.Generelt.

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

2. Områdene F1 og F2

I de angitte områder F1 og F2 skal det opparbeides kvartalslekeplasser: Nødvendig opparbeidelse skal være ferdig før innflytting finner sted.

D. SPESIALOMRÅDER.

1. Høydebasseng.

Innenfor det viste område kan det anlegges høydebasseng.

Det kan anlegges inntil 3 basseng med totalt volum ikke over 4500m^3 .

Bassengenes høyde og plassering i terrenget skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være opparbeidet innen innflytting finner sted.

§ 2

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingan av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

c) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer oppsett levegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass o.l. i inntil 2 m høyde.

d) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.

e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig. Forøvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

f) Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

g) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mst mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i Vegkryss. I frisiktsonen skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre Kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 18.12.1980
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMSKOGEN - BORRE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innen for denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrenser som er angitt i planen

Arealet er regulert til:

1. Byggeområder.
2. Trafikkområder.
3. Friområder.
4. Fellesområder

§ 2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Område B2, B3,og B4

a) Utnyttelsesgraden skal fortrinnsvis bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 1 1/2 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelshøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal ligge mellom de grenser som er angitt i planen.

c) Hvor flere tomteeiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a).

d) Bebyggelsen skal utformes med et enhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppelbokser, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis på kotert situasjonsplan i byggemeldingen. Situasjonsplanen skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus.

e) Bebyggelsen skal gis en parkeringsdekning på min. 1,5 bilplass pr. boligenhet. Garasje- og parkeringsplass skal legges på egen tomt. Hvor det er vist i planen, skal garasje- og parkeringsplasser opparbeides som fellesanlegg.

f) På felles oppholdsareal (tun) forutsettes innført begrenset kjøreforbud for motorisert trafikk. Det skal dog være tillatt for syketransport, flytting, nødvendig på- og avlessing o.l.

§ 3

Område B1, B5, B6 og B7

a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Den tillate utnyttelsesgrad må ikke overskride 0,14 og bygningenes samlete grunnflate ikke overskride 1/4 av tomtas nettoareal.

c) Bygningene skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

d) Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasjen skal det være opp stillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER

For det viste gangvegsystem forutsettes innført forbud for motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmete, flyttetransport o.l.

§ 5

FRIOMRÅDER

I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 6

FELLESAREAL (§ 26, pkt. l, avsnitt F)

a) Felles avkjørsler er vist i planen for 5 boliger i B2.

b) Felles parkeringsareal er vist i planen for hus gruppe B3 og kan inneholde garasjer/carporter og parkeringsplasser for husgruppens behov.

c) For det i planen viste felles oppholdsareal (tun) i husgruppe B3, forutsettes innført samme restriksjoner for motorisert trafikk som nevnt i § 4. Arealet kan opparbeides, beplantes og eventuelt bebygges med lettere konstruksjoner etter beboernes felles behov.

d) Felles lekeareal kan inneholde lekeplasser, akebakker, sklier o.l. samt bevaringsverdige naturområder i tilknytning til det lokale nærmiljø. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger, anlegg og innretninger som har naturlig tilknytning til lekearealet. Lekeareal som grenser til kjøreveg skal forsvarlig inngjerdes med flettverksgjerde i en høyde av 1,5 m.

§7

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt få en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gesims- og sokkelhøyder samt takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

c) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nøvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

d) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer oppsatt levegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terrasse, tørkeplass o.l. i inntil 2,0 m høyde.

e) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolig huset.

f) Eksisterende vegetasjon og trær bør søkes bevart mest mulig. For øvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

g) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i vegkryss. I frisiktsonen skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0,5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

§ 8

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygniningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 11.10.1978

Etter fullmakt
Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN NR. 46 FOR SKOPPUMÅSEN -VEST I BORRE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette område er arealet regulert til:

A. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

l. Område E l -E 9.

a) Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger i inntil 2 etg. dvs. l etasje med innredet loft (s.k. 1 1/2 etg.). Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal være max. 0,15.

c) Bygningene skal plasseres innenfor de viste byggelinjer. Møneretningen fastsettes av bygningsrådet.

d) Takvinkel fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger *i* samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

e) Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til material valg, form og farge. Innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan garasje oppføres i nabogrense. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3.

f) Hvor flere tomteeiere ønsker det, kan bygningsrådet tillate at bygningene sammenkjedes. Det må da fremlegges en samlet plan for dette. Ellers gjelder bestemmelsene som for pkt. a.

2. Områdene KS 1 -KS 2.

a) I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse rekkehus, atriumshus, gruppebebyggelse etc. i inntil 2 etg. dvs. 1 etasje med innredet loft (s.k. 1 1/2 etg.) som bebyggelsen for øvrig i områdene E l - E 9. Hustypene bør i størst mulig grad tilpasses det naturlige terreng.

b) Utnyttelsen skal være max. 0,25

c) Bebyggelsen skal utformes med et helhetlig preg for hvert felt. Forhager, terrenghøyder, beplantning, innhegningsmetode, plass for utetørk av tøy, plass for søppeldunker, utesitteplass, skjermvegger o.l. skal angis på kotert situasjonsplan i byggemeldingen. Situasjonsplan skal også vise mulighetene for senere utvidelse av det enkelte hus. Situasjonsplanen skal godkjennes av bygningsrådet og sendes fylkesmannen til orientering.

d) Takvinkel skal fastsettes av bygningsrådet.

e) Garasje skal oppføres i fellesanlegg. Hvor dette ikke er mulig, tillates garasje i tilknytning til den enkelte bolig. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass innen hvert felt for 1 bil pluss gjesteparkering i samsvar med vedtekt til bygningslovens § 69,3.

B.
TRAFIKKOMRÅDER.

a) For det viste gangvegsystem, forutsettes innført forbud for motorisert trafikk med unntak av nødvendig servicetrafikk som brøyting, renovasjon, syketransport, transport av funksjonshemmede o.l.

b) Gangveg 0l skal være opparbeidet før innflytting finner sted.

C. FRIOMRÅDE.

l. Generelt.
I de viste friområder kan det tillates oppført bygg og anleggsmessige konstruksjoner, som etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

2. Område F l.

I området skal det opparbeides kvartalslekeplass. Nødvendig opparbeidelse skal være ferdig før innflytting finner sted.

D. SPESIALOMRÅDER.

1. Høydebasseng.

Innenfor det viste område kan det anlegges høydebasseng. Det kan anlegges inntil 3 basseng med totalt volum ikke over 4500 m^3.
Bassengenes høyde og plassering i terrenget skal godkjennes av bygningsrådet.

2. Felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være opparbeidet innen innflytting finner sted.

§ 2

LANDBRUKSOMRÅDE.

Det er bare tillatt å føre opp bygninger og anlegg med direkte tilknytning til områdets drift.

§ 3

FELLESBESTEMMELSER.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialbruk. Farger på hus og taktekking skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan påby oppsatt forsvarlig gjerde mot kjøreveg hvor fare kan oppstå eller av andre årsaker som bygningsrådet finner nødvendig. Det kan forlanges en felles gjerdeplan for flere eiendommer. Gjerdehøyden fastsettes av bygningsrådet. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk eller buskplanting og kantstein.

c) Bygningsrådet kan tillate enkeltvis eller for flere eiendommer oppsatt levegg, skjermvegg o.l. som hindrer innsyn mot uteplass, terasse, tørkeplass o.l. i inntil 2 m høyde.

d) Garasje og/eller carport skal anmeldes samtidig med bolighuset.

e) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart mest mulig. For øvrig må ingen tomt beplantes på en slik måte at dette kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken eller vanskeliggjøre offentlig vedlikeholdsarbeid.

f) Det ubebygde areal må enten beholdes i sin naturlige form eller gis en tiltalende behandling.

g) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig sikker.

h) Planen viser frisiktlinjer i vegkryss.
I frisiktsonen skal det i et hvert punkt være fri sikt i en høyde av 0.5 m over kjørebanen. Terrenget skal planeres/ senkes for om nødvendig å oppnå denne sikt.

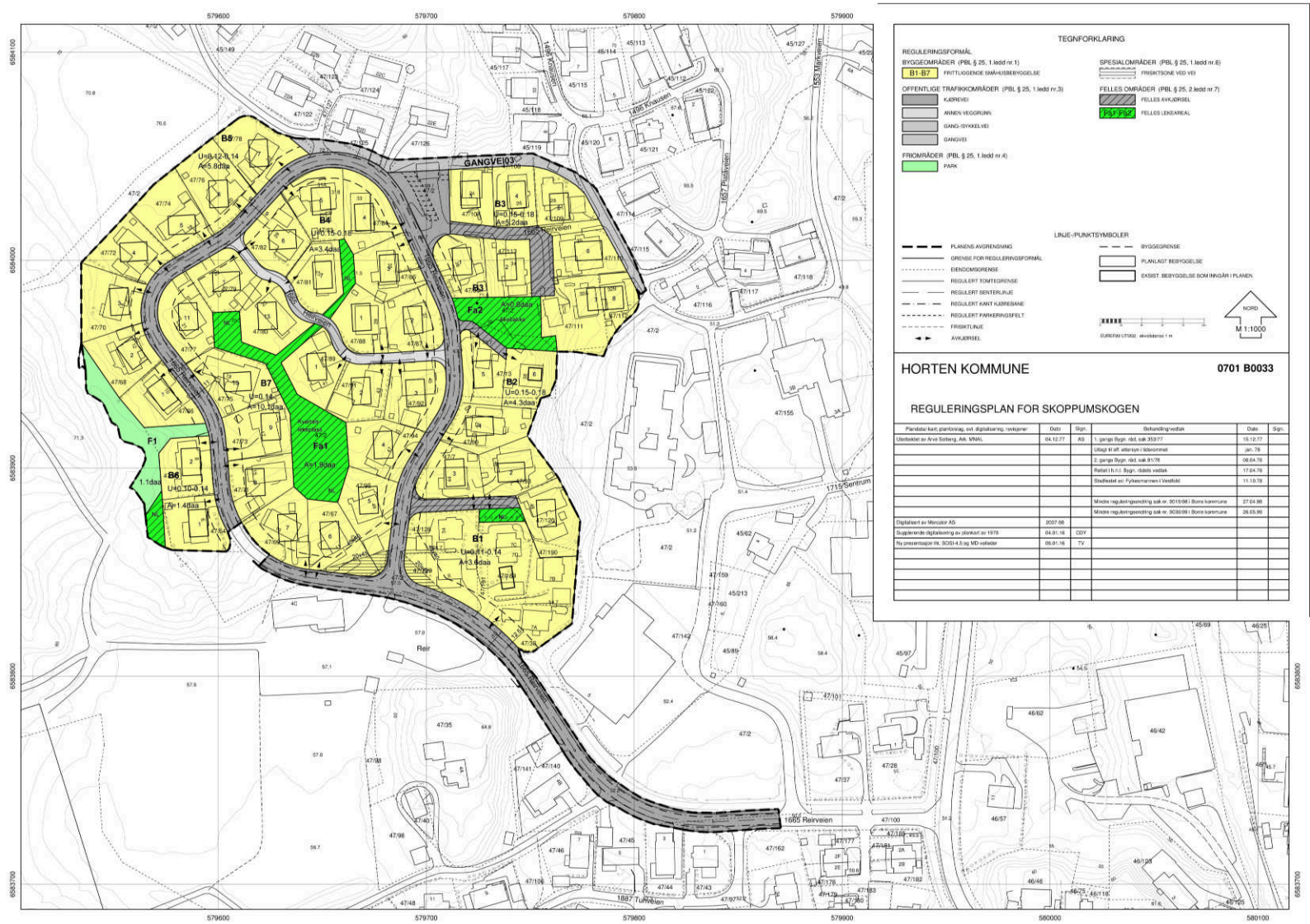
i) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borre kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, 25.1.1982

Bjørn Torkildsen

Bjørn Torkildsen
e.f.



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

B1-B7 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)

- KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN
- GANG-/SYKKELVEI
- GANGVEI

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)

- PARK

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

- FRISIKTSONE VED VEI

FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)

- FELLES AVKJØRSEL
- f_LP1-LP2 FELLES LEKEAREAL

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- REGULERT PARKERINGSFELT
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BYGGEGRENSE
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

EUREFN3 UTM32 ekvidistanse 1 m

NORD

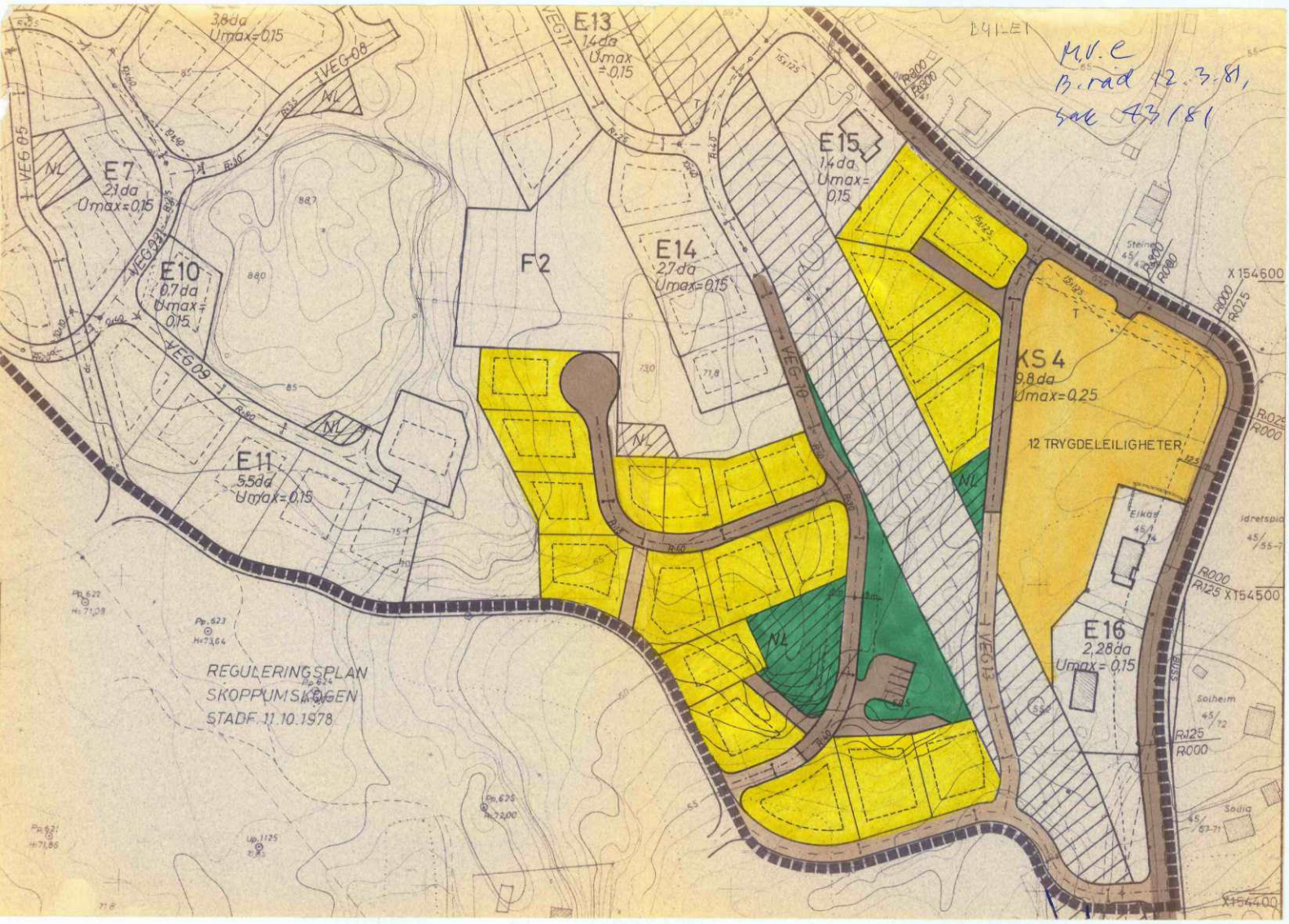
M 1:1000

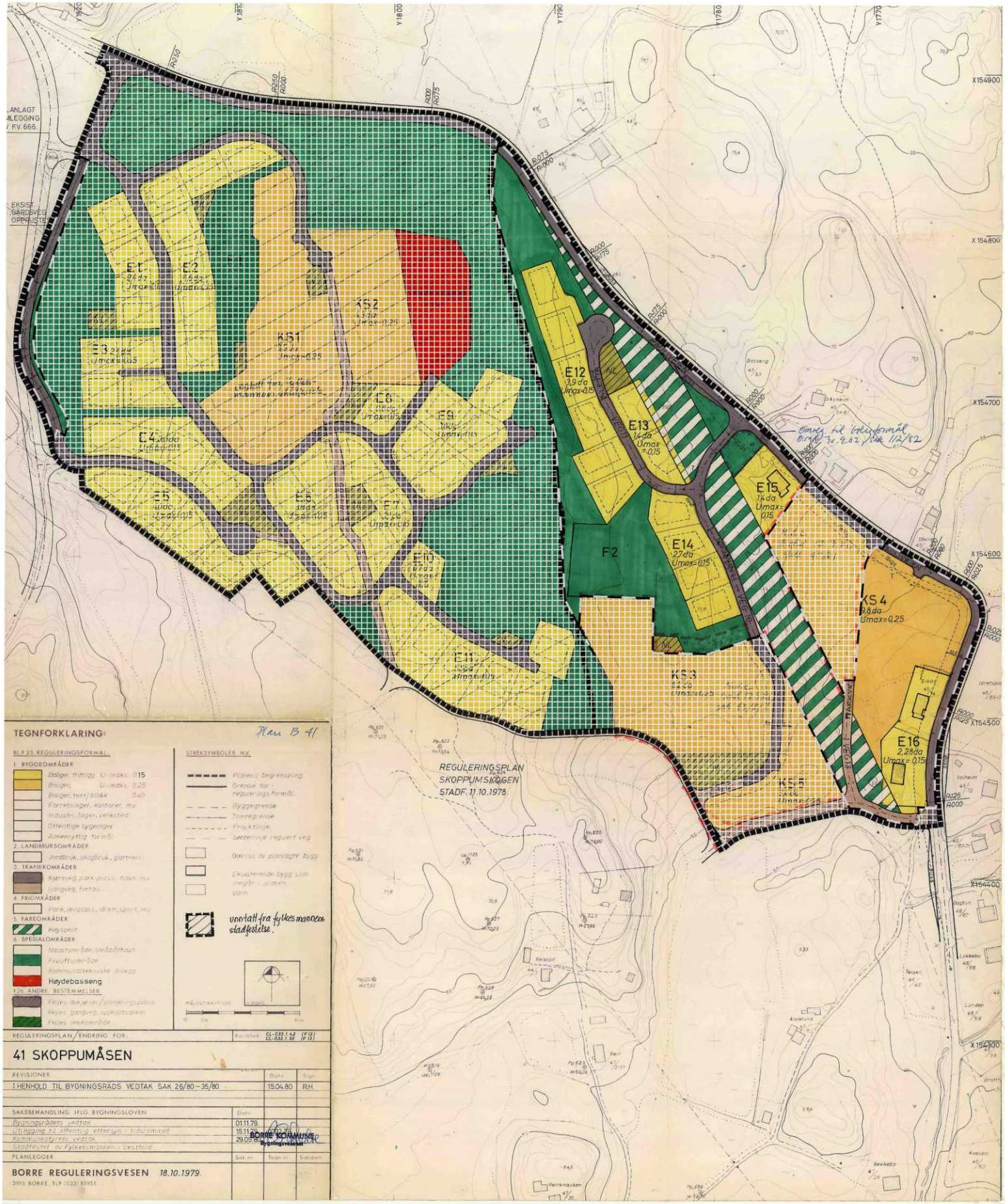
HORTEN KOMMUNE

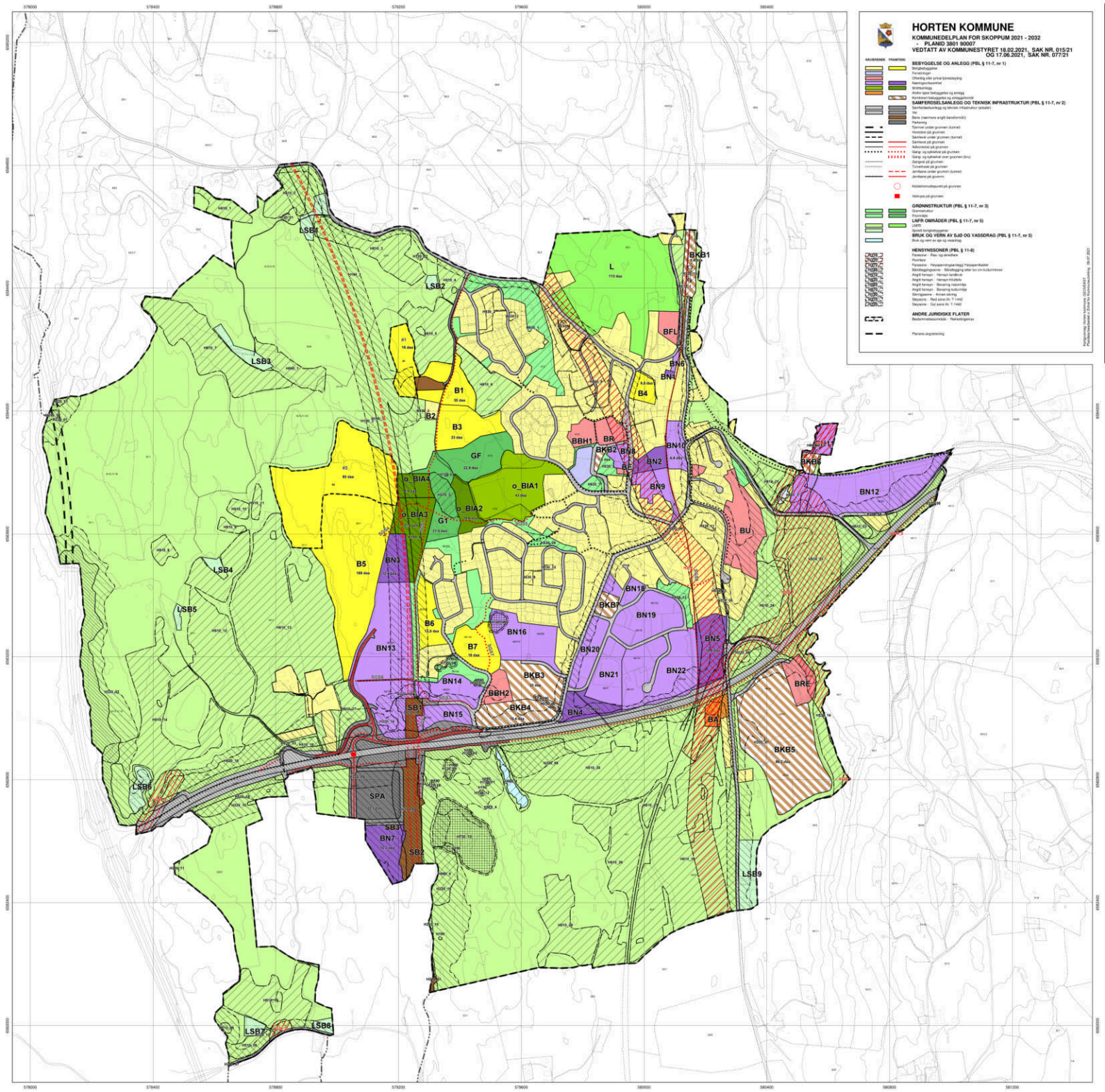
0701 B0033

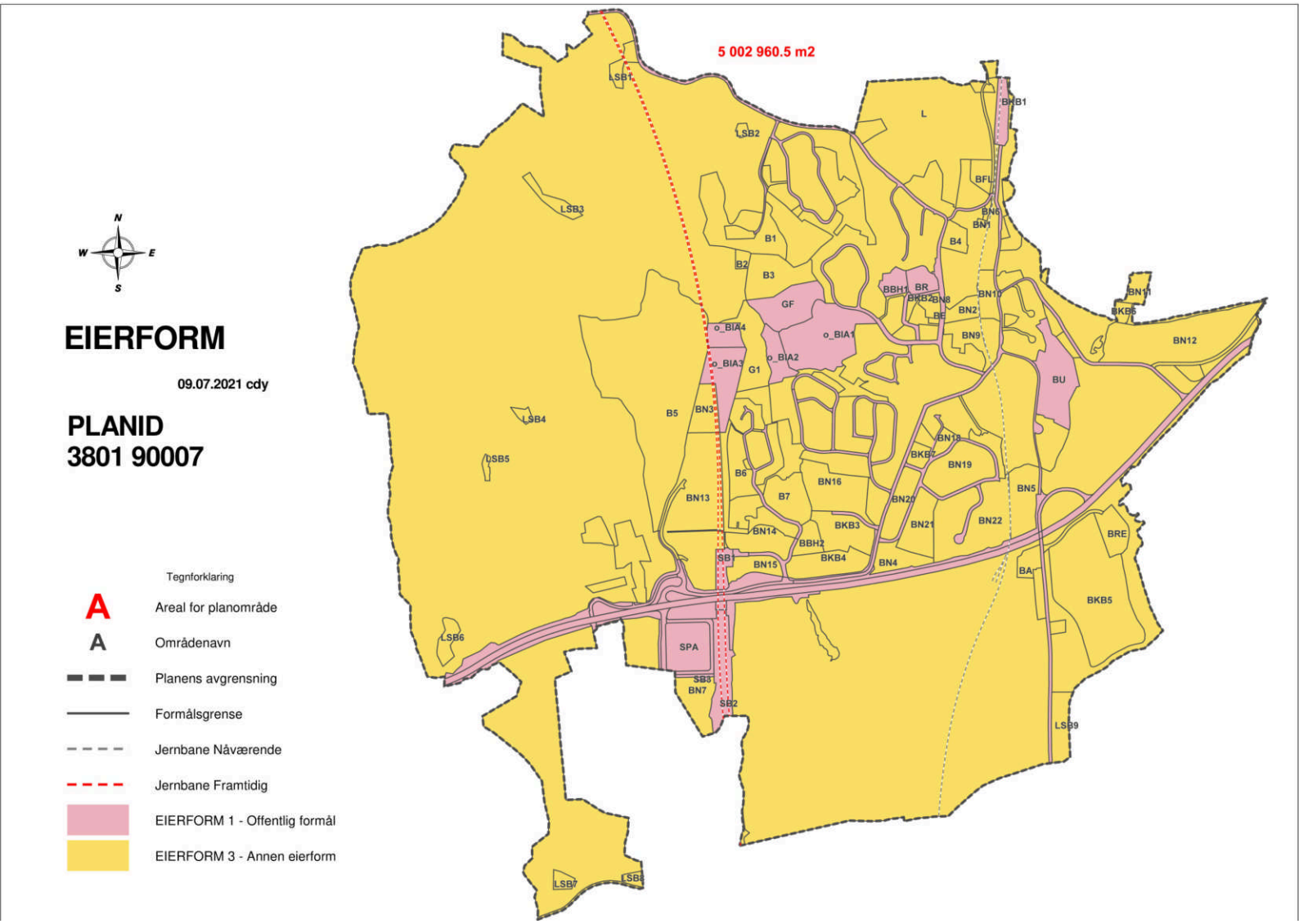
REGULERINGSPLAN FOR SKOPPUMSKOGEN

Påndatu kart, planforslag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Arvi Solberg, Ark. MNAL	04.12.77	AS	1. gangs Bygn. råd, sak 353/77	15.12.77	
			Utlagt til off. ettersyn i Storonnar	jan. 78	
			2. gangs Bygn. råd, sak 81/78	06.04.78	
			Rettet i h.h.t. Bygn. rådets vedtak	17.04.78	
			Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold	11.10.78	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 0015/98 i Borre kommune	27.04.98	
			Mindre reguleringsendring sak nr. 0030/99 i Borre kommune	26.05.99	
Digitalisert av Norconsult AS	2007-08				
Supplerende digitalisering av utrekkart av 1978	04.01.16	CDY			
Ny presentasjon iht. SOSI 4.5 og MD-veileder	05.01.16	TV			


3,8da
Umax=0,15
VEG 08
VEG 05
E7
2,1da
Umax=0,15
NL
VEG 07
E10
0,7da
Umax=
0,15
VEG 09
E11
5,5da
Umax=0,15
E13
1,4da
Umax
=0,15
VEG 11
F2
E14
2,7da
Umax=0,15
E15
1,4da
Umax=
0,15
VEG 10
VEG 12
KS 4
9,8da
Umax=0,25
12 TRYGDELEILIGHETER
E16
2,28da
Umax=0,15
REGULERINGSPLAN
SKOPPUMSVEGEN
STADF. 11.10.1978
X154600
X154500
X154400
Elkas
Solheim
Solia
Idrettsplass
M.V.C
B.råd 12.3.81,
sak 43/81


E1
E2
E3
E4
E5
E6
E7
E8
E9
E10
E11
E12
3,9 da
Umax=0,15
E13
1,4 da
Umax=0,15
E14
2,7 da
Umax=0,15
E15
1,4 da
Umax=0,15
E16
2,28 da
Umax=0,15
F2
KS1
Umax=0,25
KS2
KS3
KS4
9,8 da
Umax=0,25
KS5
Omr. til bolighformål
endret 30.9.82 sak 112/82
REGULERINGSPLAN
SKOPPUMSKOGEN
STADF. 11.10.1978.
Plan B 41
TEGNFORKLARING:
BL.# 25. REGULERINGSFORMÅL.
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger, frittligg. U-maks. 0.15
Boliger, U-maks. 0.25
Boliger, terr/blokk U-maks. 0.40
Forretninger, kontorer, mv.
Industri, lager, verksted
Offentlige bygninger
Almennyttig formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk, skogbruk, gartneri
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg, park-plass, havn mv.
Gangveg, fortau
4. FRIOMRÅDER
Park, lekeplass, idrett, sport, mv.
5. FAREOMRÅDER
Høyspent
6. SPESIALOMRÅDER
Naustområde/småbåthavn
Fruktbart område
Kommunaltekniske anlegg
Høydebasseng
B.26. ANDRE BESTEMMELSER
Felles avkjørsel/parkeringsplass
Felles gangveg, uteoppholdsareal
Felles lekeområde
STREKSYMBOLER MV.
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frukttilje
Senterlinje regulert veg
Omriss av planlagte bygg
Eksisterende bygg som inngår i planen
Vann
vantatt fra fylkesmannens stadfestelse.
MÅLESTOKK 1:1000
REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR:
Kartblad: CL-033.1.52 (F12) CL-033.1.50 (F13)
41 SKOPPUMÅSEN
REVISJONER
Dato
Sign.
I HENHOLD TIL BYGNINGSRÅDS VEDTAK SAK 26/80–35/80
15.04.80
RH.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
Dato
Byggingsrådets vedtak
01.11.79.
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet
15.11.80 – 29.05.81
Kommunestyrets vedtak
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold
PLANLEGGER
Sak nr.
Tegn nr.
Saksbeh.
BORRE REGULERINGSVESEN 18.10.1979.
3195 BORRE, TLF (033) 81951
BORRE KOMMUNE
Byggingsvesenet


HORTEN KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR SKOPPUM 2021 - 2032
- PLANID 3801 90007
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 10.02.2021, SAK NR. 015/21
OG 17.06.2021, SAK NR. 077/21
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 5)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
ANDRE JURIDISKE FLATER
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
BN1
BN2
BN3
BN4
BN5
BN6
BN7
BN9
BN10
BN12
BN13
BN14
BN15
BN16
BN18
BN19
BN20
BN21
BN22
BU
BA
BFL
BKB1
BKB2
BKB3
BKB4
BKB5
BKB6
BBH1
BBH2
BR
BRE
L
G1
GF
SPA
SB1
SB2
SB3
LSB1
LSB2
LSB3
LSB4
LSB5
LSB6
LSB7
LSB8
LSB9
o_BIA1
o_BIA2
o_BIA3
o_BIA4


5 002 960.5 m2
N
W
E
S
EIERFORM
09.07.2021 cdy
PLANID
3801 90007
Tegnforklaring
A
Areal for planområde
A
Områdenavn
Planens avgrensning
Formålsgrense
Jernbane Nåværende
Jernbane Framtidig
EIERFORM 1 - Offentlig formål
EIERFORM 3 - Annen eierform
LSB1
LSB2
LSB3
LSB4
LSB5
LSB6
LSB7
LSB8
LSB9
L
BFL
BN6
BN1
B1
B2
B3
B4
BBH1
BR
BKB2
BN8
BE
BN2
BN10
BN11
BKB6
BN12
GF
o_BIA4
o_BIA1
o_BIA2
o_BIA3
G1
BU
B5
BN3
BN18
BKB7
BN19
B6
BN16
BN5
BN13
B7
BN20
BKB3
BN21
BN22
BRE
BN14
BBH2
SB1
BKB4
BN15
BN4
BA
BKB5
SPA
SB3
BN7
SB2

HORTEN
KOMMUNE

Kommunedelplan Skoppum 2021 - 2032

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Revidert iht. vedtak i sak KOM-077/21. Dato: 17.06.2021.

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr 71. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

HORTEN
KOMMUNE

Innhold

FORMÅLET MED PLANEN 3
GENERELLE BESTEMMELSER 3
PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET 3
UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2) 3
KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3) 4
KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3) 4
REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4) 4
HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4) 5
BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5) 5
UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5) 5
KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5) 5
PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5) 7
SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5) 8
MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6) 8
BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6) 9
HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7) 9
FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8) 10
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL 12
BOLIGBEBYGGELSE 12
NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 13
KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8) 14
IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4) 14
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2) 14
GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3) 14
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5) 15
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 15
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a) 15
SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c) 17
BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d) 18
EKSISTERENDE PLANER 18

FORMÅLET MED PLANEN

Den overordnede visjonen for utviklingen omkring knutepunktet nye Horten stasjon er at det skal være en framtidsrettet miljø- og nullutslippsbydel. Kommunedelplanens intensjoner om å legge til rette for en arealbruk som støtter opp under InterCity-satsingen, tiltak som bygger opp under grønn mobilitet, utvikling av nærmiljøer med kvaliteter som fremmer folkehelse og bevaring av dyrka mark skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling. Det skal tilstrebes en klima- og miljøvennlig utvikling av nye byggeområder generelt, og spesielt ved detaljplanlegging av boligområdene B1 og B3 hvor intensjonen er å etablere et «nullutslippsområde». Private reguleringsforslag med formål om å etablere økolandsby som inkluderer sosial bærekraft foretrekkes.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV OG UNNTAK FRA PLANKRAVET

1.1.1 Generelt plankrav (pbl § 11-9 nr. 1):

Innenfor formålene «bebyggelse og anlegg» og «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), d), e), k) og l) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, grønnstruktur, servicetilbud, planlagt utbyggingsmønster og samfunnssikkerhet. Se også krav til de enkelte byggeområdene i bestemmelsenes kapittel 1.15 vedrørende forhold som skal avklares og belyses i videre planarbeid.

1.1.2 Krav om områderegulering for framtidig boligområde B5 (pbl § 11-9 nr. 1)

Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner innenfor område B5 skal det foreligge godkjent områdereguleringsplan.

Ved utarbeidelse av områdereguleringsplanen kan deler av planområdet detaljeres tilsvarende en detaljereguleringsplan.

1.1.3 Unntak fra plankrav (Pbl § 11-10 nr. 1):

Følgende tiltak krever ikke reguleringsplan forutsatt at tiltaket ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser:

a) Utbygging / fortetting innenfor eksisterende boligområder med totalt 4 boenheter, inkludert eksisterende boenhet innenfor eksisterende bygning eller eiendom dersom kravene til leke- og uteoppholdsarealene i pkt. 1.9 og parkering i pkt. 1.10, utnyttelsesgrad og byggehøyde er tilfredsstilt.
b) Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasje og uthus for eksisterende boligbebyggelse
c) Oppføring av næringsbygg med BRA inntil 1000 m^2 i områder definert til næringsvirksomhet dersom infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.
d) Mindre tiltak på eksisterende næringsbygg i byggeområder dersom tiltaket ikke medfører økt trafikk, støy eller forurensning for omkringliggende boliger

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

1.2 UTBYGGINGSAVTALER (pbl §§ 11-9 nr. 2 og 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Horten kommune.

Kommunestyret har gjort eget vedtak om forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler etter pbl § 17-2. Behovet for utbyggingsavtale skal avklares i oppstartsmøtet.

Vedtak 18.06.2007 saksnummer K-063/07 (arkivsak 07/1543).

1.3 KOMMUNAL FORKJØPSRETT (pbl § 17-3)

For boligutbygging med 5 eller flere boenheter, kan det inngås utbyggingsavtale om fortrinnsrett for kommunen eller andre for kjøp av inntil 10 % av boligene til markedspris. Kommunen skal ha rett til å kjøpe minimum én boenhet i de minste boligprosjektene, for øvrig gjelder de vanlige normer for avrunding.

Ved detaljregulering av nye boligområder skal det alltid gjøres en vurdering av om en del av boligene skal settes av til boliger for vanskeligstilte grupper ut fra boligsosiale forhold.

1.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl § 11-9 nr. 3)

1.4.1 Vann- og avløpsanlegg

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, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.

1.4.2 Overvannshåndtering

Alt overvann skal primært håndteres på egen eiendom ved infiltrasjon. Kun eiendommens naturlige avrenning til naboeiendommer tillates. Terrengendringer skal ikke forringe naboeiendommers overvannssituasjon. Kun drensvann og eventuelle godkjente påslipp fra fordrøyningsanlegg tillates tilført kommunale overvannsledninger.

Ved overvannsutslipp til lokal resipient eller terreng, skal ikke utslippet ha negativ innvirkning på naboeiendommer og arealer nedstrøms tiltaket. Utslippets innvirkning beregnes frem til punktet der det ikke lenger kan dokumenteres å ha noen effekt ved en 200-års hendelse med 40 % sikkerhetsfaktor.

Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøying av overvann på egen grunn. Ved alle tiltak over 50 m^2 - BYA og / eller ved opparbeiding av tette terrengflater, skal det kunne dokumenteres at nedbørsfelt oppstrøms tomten i tillegg til tomtens eget bidrag til avrenningen er vurdert.

Dersom det ikke benyttes naturbaserte løsninger skal det gis en særskilt begrunnelse.

Tette flater skal i størst mulig grad unngås og overvann benyttes som bruks- og opplevelseselementer.

Overvannshåndtering i grøntstruktur og LNF-områder skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin.

1.5 REKKEFØLGEKRAV (pbl § 11-9 nr. 4)

1.5.1 Generelle rekkefølgekrav

For områder avsatt til «bebyggelse og anlegg» kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold av betydning for utbyggingsformålet er ivaretatt og etablert:

- Tilfredsstillende teknisk infrastruktur
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Areal til lek og fritidsaktivitet for barn og unge
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister og fotgjengere
- Tilfredsstillende kapasitet på veinettet

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved behandling av nye tiltak.

Med teknisk infrastruktur menes blant annet kjørevei, gang- og sykkelvei, parkering, vann, avløp, overvann og energiforsyning. Krav til lekeareal er nærmere gitt i punkt 1.9, og det kan stilles rekkefølgekrav som sikrer

opparbeiding og kvalitet på leke- og oppholdsareal. Hvilken infrastruktur, krav til opparbeiding og kvalitet eventuelt rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. «Mål og Strategier for areal- og sentrumsutvikling i Horten kommune», vedtatt av kommunestyret 12.01.2015 gir føringer for hvilke krav som vil bli satt for de ulike temaene.

1.5.2 Rekkefølgekrav til boligområdene B1, B3, B4 og B5

- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i områdene B1 og B3 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei sydover til jernbanestasjonen, jfr. område SGS1 og SGS2 / SGS3 på plankartet.
- Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse i område B4 skal det være etablert gang- og sykkelvei fra boligområdets adkomst og fram til eksisterende gang- og sykkelvei i krysset fv. 3180 x Reirveien.
- Før det gis brukstillatelse til mer enn enn 100 boenheter i område B5 skal det være etablert tilfredsstillende helårs gang- og sykkelvei mot idrettsanlegget / eksisterende bebyggelse i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet.

Før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boenheter i B1, B3 og/eller B5 må det etableres ringforbindelse for vann mellom B5 og Løs.

1.5.3 Rekkefølgekrav til område SGS8

Fram til jernbanedriften er flyttet fra eksisterende til ny bane kan det kun gjennomføres tiltak knyttet til jernbanedrift i område SGS8.

1.6 HOLDNINGSKLASSER TIL AVKJØRSLER FOR FYLKESVEIENE (pbl § 11-10 nr. 4)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan legges det til grunn en mindre streng holdning til avkjørsler fra fylkesveiene Fv 306 Sandeveien, 3140 Adalsveien, 3178 Solerødveien og 3180 Tokerødveien / Pauliveien.

Innholdet i holdningsklassen er spesifisert i vedtak gjort av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012, sak 87/12. Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg i denne saken legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.7 BYGGEGRENSER LANGS FYLKESVEI (pbl § 11-9 nr. 5)

Utenfor områder som omfattes av reguleringsplan skal byggegrense gå i en avstand på 30 meter fra fylkesvei.

Ved dispensasjonsbehandling skal retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune i sak 87/12 legges til grunn. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

1.8 UNIVERSELL UTFORMING (pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Universell utforming innebærer at utformingen av både det offentlige rom og bebyggelse skal være slik at den kan brukes av alle, uten spesialtilpasninger for enkeltgrupper. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt.

1.9 KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved fortetting i eksisterende boligområder og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelige utearealer og lekeplasser i henhold til kvalitetskravene for leke- og uteoppholdsarealer. Barn og unge skal spesielt høres ved etablering av tiltak for denne gruppen.

1.9.1 Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.

Arealet skal:

- Være variert og tilpasset utbyggingens størrelse
- Arealet må fremstå som et samlet hagerom. Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
- Kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning, grillplass og lignende.
- Gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- Være skjermet fra trafikkfare.
- Tilfredstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder strålefare.
- Areal brattere enn 1/3 medregnes ikke i regnskapet til lek- og uteoppholdsareal.

1.9.2 Minimumskrav til privat uteoppholdsareal

	MUA, m^2/bolig (boenhet)	**Minste stille areal m^2/bolig (boenhet)** (arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB)
Blokkbebyggelse	20	15
Småhusbebyggelse	50	30
Enebolig	100	50

- Ved ombygging / bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.
- Inntil 50 % av privat uteoppholdsareal kan løses på takterrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

1.9.3 Minimumskrav til felles uteoppholdsareal

	MUA m^2/boenhet	**Minste stille areal m^2/boenhet**
Boligbebyggelse med 5 boenheter eller flere	10	(arealet skal ligge utenfor gul støysone, L_{DEN} < 55 dB) 10

- Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.1500, vårjevndøgn.

1.9.4 Areal for lek

Lekeplassene skal ha trafikksikker adkomst, og bør fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til gang- sykkelveier og grøntområder og være skjermet fra trafikkstøy eller annen forurensing. Naturgitte kvaliteter og god solekspонering bør ivaretas ved lokalisering og opparbeiding.

Nærlekeplass
Ved etablering av 5 boenheter eller flere i nye felt eller uregulert tettbygd strøk skal det anlegges privat felles lekeplass på minimum 125 m^2 innen en avstand på 50 m. Lekeplassen skal gi plass til for eksempel sandkasse, huske, klatrestativ og sitteplasser. Listen er ikke uttømmende. Maksimum 20 boenheter kan ha en felles lekeplass. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Kvartalslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til en lekeplass på minimum 1500 m^2 innen en avstand på 300 m. Lekeplassen skal gi plass til ballek, aking, sykling og likende. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

Felleslekeplass
Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgang til et stort felles lekeområde på minimum 5000 m^2 (alternativt 2 x 2500 m^2) innen en avstand på 1000 m. Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Hele arealet skal ligge innenfor nedre grenseverdi for gul støysone, LDEN < 55 dB.

1.9.5 Erstatningsareal

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler eller barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

1.10 PARKERING (pbl § 11-9 nr. 5)

1.10.1 Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Minimum	Maks
Bolig	Boenhet inntil 120 m^2 BRA	1	2
Bolig	Boenhet over 120 m^2 BRA	2	3
Kontor	100 m^2 BRA	0,5	2
Forretning og service	100 m^2 BRA	1,5	3,5

Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler skal vises på egen parkeringsplan som skal følge planforslag eller søknad om tiltak.

For annen arealbruk enn de som er angitt i bestemmelsene, må det utøves skjønn.

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken. Adkomst til boliger bør være bilfri, med unntak av tilrettelegging for nyttetransport. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller kjeller.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:

- Minimum 10 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser
- Minimum 2 % av antall plasser over 200

Minimum 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil.

1.10.2 Krav til parkeringsplasser for sykkel:

Det skal etableres plasser for fastmontert, trygg og værbeskyttet sykkelparkering i alle tiltak hvor det bygges boligkompleks, større kontor / forretningslokaler eller offentlig eller privat tjenesteyting.

- *Retningsgivende antall oppstillingsplasser for sykkel er 2 plasser pr 150 m²-BRA bolig og 2 plasser pr 200 m² BRA kontor og forretning. For offentlig og privat tjenesteyting må antall oppstillingsplasser tilpasses formålet.*
- *En viss andel av plassene til sykkelparkering skal være tilrettelagt med ladeløsning.*
- *For offentlig og privat tjenesteyting med besøkende skal det være parkeringsplass for sykkel nær hovedinngangen.*
- *Parkeringsplasser for sykler skal være dimensjonert for parkering av ulike typer sykler, hvor en viss andel av plassene skal dimensjoneres for lastesykkel/sykkel med tre hjul/sykkel med vogn.*

1.11 SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER (pbl § 11-9 nr. 5)

Skilt- og reklameinnretninger for Horten kommune 2015 skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Etter vegloven § 33 er Statens vegvesen / fylkeskommunen behandlingsmyndighet for reklameskilt eller lignende innretning langs riksveier / fylkesveier.

1.12 MILJØKVALITET (pbl § 11-9 nr. 6)

1.12.1 Bekker

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Bekkelukkinger skal gjenåpnes såfremt dette ikke kan føre til skade på eksisterende omkringliggende eiendommer og deres eksisterende bruk.

1.12.2 Støy

Alle boenheter skal minimum ha en yttervegg mot en stille side, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er et oppholdsrom i en boenhet skal minst en fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.

For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer angitt i norm for uteoppholdsareal (ref pkt 1.9.2) ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. støykrav i T-1442/2016.

Ny eller vesentlig utvidelse av støyende virksomhet skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdier for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i kap. 3.2.2. i T-1442/2016.

Ved etablering av nye parker og byrom bør stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

1.12.3 Lysforurensning

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 lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås.

Ved utforming og valg av belysning skal tas hensyn til Borreskåla som et viktig kulturlandskap og til stjerneobservatoriene ved Borrevannet og på Nykirke.

Lysforurensning er uønsket eller overflødig kunstig lys. I tillegg til å være lite energieffektiv kan overflødig kunstig lys også ha konsekvenser for astronomi, økologi og helse ved at nattehimmelen blir lysere. Der det er mulig bør lys kunne slås av automatisk når det ikke er behov for lyset.

1.12.4 Hule eiketrær

Forekomster av hule eiker er en utvalgt naturtype etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Med hule eiker menes eiektrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlige hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken. Synlige hule defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen ogder åpningen er større enn 5 cm. Unntatt er hule eiker i produktiv skog.
Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldoven § 53 til § 56.

1.12.5 Drikkevannskilder

I forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal det kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) basert på databasen GRANADA og undersøkelser i det aktuelle utbyggingsområdet.

1.13 BYGGESKIKK (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner tilpasset strøket, skal fremme gode gate og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Samtidig skal man være åpne for nye arkitektoniske forslag og bygningsformer.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

1.14 HENSYN TIL KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (pbl § 11-9 nr. 7)

- Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdig og antikvarisk verdifulle bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes. Kulturminner som veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer med mer skal bevares.
- Dersom man ønsker å bygge til bygninger med antikvarisk verdi skal det gjøres på en slik måte at det ivaretar bygningens verneverdi.
- Nye bygninger skal tilpasses både naturlig terreng og verneverdige bygninger når det gjelder høyde, form og materialbruk. Ved søknad skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.
- Ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan eller områdeplan skal det lages bestemmelser som ivaretar kulturminnene og verneverdige bygninger i området.
- Der oppfyllelse av energikrav i plan- og bygningsloven med forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer.

Vurderingen av hva som er kulturminner eller verneverdig bebyggelse vil være gjenstand for en løpende vurdering av plan- og bygningsmyndighet og antikvarisk myndighet. Målet for vern er å bevare det opprinnelige både som autentisk objekt og som formuttrykk. Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

1.14.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

1.15 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I VIDERE REGULERINGSARBEID, HERUNDER MILJØOPPFØLGING OG - OVERVÅKING (pbl § 11-9 nr. 8)

1.15.1 Risiko og sårbarhet

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres en ROS-analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. ROS-analyse skal foreligge før 1. gangs behandling av planen. For områder som er utsatt for farer som skred, ras, flom og støy vises det til retningslinje nr 2/2011 revidert 22. mai 2014 "Flaum- og skredfare i arealplaner" og "Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)". I områder med forurenset grunn skal det ved regulering til annen arealbruk gjennomføres en miljøteknisk undersøkelse og risikovurdering.

Konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med kommunedelplanen skal legges til grunn, og følges opp ved framtidig regulering og utbygging.

Sikkehets- og restrikssjonsoner rundt jernbanetunnel
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal det tas hensyn til fastsatte sikkerhetssoner og restriksjonssoner på henholdsvis 15 og 50 meter fra jernbanetunnelen.

Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred for planområdet og tilgrensende områder er vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.
Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

Kjente områder med fare for kvikkleireskred er avsatt som hensynssone H310 på plankartet, jfr. pkt. 6.1.4 i bestemmelsene.

1.15.2 Flomveier

Alle fysiske tiltak, nybygg, terrengendringer eller annet, skal ivareta eksisterende flomveier/vannveier og sikre egen og andres eiendom mot overvannsflom.

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

1.15.3 Blågrønn faktor

Ved utbyggingsprosjekter bør det legges til grunn en blågrønn faktor på minimum 0,8. Ved omdisponering fra regulert grøntområde til utbyggingsformål bør den blågrønne faktoren legges høyere for å kompensere for tap av blågrønn faktor. Med Høyere menes 0,9 eller mer. Hensikten med blågrønn faktor er å bidra til: å dempe skader fra kraftigere og mer nedbør / bærekraftig overvannshåndtering / fremme økologiske og estetiske kvaliteter / utvikle jordsmonnet / forbedre mikroklima, vann- og luftkvalitet / legge til rette for bedre uterom. Blågrønnfaktor beregnes på byggesaksnivå i henhold til «Blågrønn faktor, Veileder byggesak, 28.01.2014».

1.15.4 Grønnstruktur

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, hovedstier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

1.15.5 Transport

Ved utarbeidelse av område- og detaljplaner og nye tiltak, skal det tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet, forholdet til kollektivtransport samt framkommelighet på berørt veinett og tilgjengelighet for gående og syklende. Trafikksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

I nye planer skal det sikres trygge gangveier (snarveier) mellom boligområder og bussholdeplasser, mellom lek og grønnstruktur og gjennom næringsområder.

1.15.6 Krav til Matjordplan

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 skal 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.

1.15.7 Arealer på tak

Tak kan utnyttes til energiproduksjon / solceller, overvannshåndtering / vannfordrøying, oppholdsrom og felles bruksareal, dyrking og matproduksjon (bier), biologisk mangfold, rensing av luft / binding av støv etc. Tak som areal utredes / vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

1.15.8 Nullutslippsbygg i boligområde B1 og B3

Boligområdene B1 og B3 skal detaljplanlegges med en målsetning om at bebyggelsen skal ha minst mulig påvirkning på miljøet. Dette innebærer blant annet at bygningene skal planlegges slik at de får minimalt behov for oppvarming, og det skal benyttes materialer som har minimalt utslipp av CO2 i produksjon og transport. I tillegg skal produksjon av ny fornybar energi ved hjelp av sol til elektrisk kraft og til varmepumpe vektlegges. Intensjonen med boligområdene er at de skal bli et «nullutslippsområde».

1.15.9 Boligområde B5

Ved utarbeidelse av områdereguleringsplan for område B5 skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, grønnstruktur, bebyggelsesstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier avklares. Selv om det i kommunedelplanen er lagt til grunn at restriksjonsområde #2 (80 dekar) ikke skal utbygges i planperioden på 12 år, skal områdereguleringen gjøre rede for en samlet utvikling av hele område B5.
Kjøreadkomst fra nye Innlaget med tilhørende vurdering av trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter skal inngå i planarbeidet. Det samme gjelder framtidig gang- og sykkelveiforbindelse mellom boligområdet og offentlig trafikkområde i øst, jfr. område SGS4 og SGS5 på plankartet. Sikkerhets- og restrikssjonssoner (H190) rundt jernbanetunnelen må hensyntas.
Området skal planlegges med høyest arealutnyttelse i den sørligste delen av området. Detaljregulering av delområder kan inngå som en del av områdereguleringen.

1.15.10 Kartlegging av naturmangfold i områdene B1, B3 og B5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 skal naturmangfoldregisteringer gjennomføres.

1.15.11 Undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 gjelder for områdene B1, B3 og B5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områdene B1, B3 og B5 må undersøkelsesplikten etter Kulml. § 9 oppfylles.

2 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.2 BOLIGBEBYGGELSE

2.2.1 Variert boligsammensetning og arealutnyttelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.

Spredning skal vektlegges ved anskaffelser av kommunalt disponerte boliger for å unngå konsentrasjon og opphopning i enkeltområder. For nye boligområder fastsettes det en arealutnyttelse med utgangspunkt i kategorier fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk(RPBA):

Lav. 1 – 2 boliger pr. daa.
Middels. 2 – 4 boliger pr. daa.
Høy. Minst 4 boliger pr. daa.

Boligområde:	***Areal (daa):***	***Utnyttelse:***	***Boliger per dekar:***
B1	19	*Middels*	*2 - 4*
B3	23	*Middels*	*2 - 4*
B4	7	*Lav*	*1 - 2*
B5	89	*Lav og middels*	*1 – 2 / 2 - 4*
B6	14	*Høy*	*Minst 4*
B7	18	*Middels*	*2 - 4*

2.2.2 Rekkefølgen på utbyggingen i område B1 og B5 (pbl § 11-9 nr. 4)

Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 tillates det ikke oppført boligbebyggelse før resterende del av tilhørende boligområde er ferdig utbygd.

2.2.3 Adkomst

Boligtomter skal ha én adkomst pr. eiendom.

Adkomstens bredde bør, av trafikksikkerhetshensyn, normalt begrenses til maksimalt 5 meter.

2.2.4 Garasje

Garasjer med port mot vei skal ha minimum 5,0 meters avstand til eiendomsgrense vei.

2.2.5 Fortetting i boligområder

Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for bebyggelsen ikke overstige 30 % av tomtene, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelse, ref pkt 1.10 medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg, og nye bygg lar seg innpasse på en god måte i forhold til eksisterende bebyggelsesstruktur. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha

tilfredsstillende leke og uteoppholdsarealer, ref kravene i pkt 1.9. Høyder og volum på nye bygg skal harmonere med skalaen i strøket.

Fradeling skal normalt ikke føre til at det oppstår tomter mindre enn 600 m^2, ved spesielt gunstige tomteforhold ned til 500 m^2. Definisjon av tomt er gitt i byggteknisk forskrift § 5.8.

2.2.6 Sekundærleilighet i bolig

I områder regulert til eneboliger kan det tillates en sekundærleilighet med bruksareal inntil 80 m^2-BRA.

2.2.7 Hybler

Å dele opp boenheter til hybler er å anse som et søknadspliktig tiltak, jfr. pbl. §§ 1-6 og 31-6. For hver hybel er det krav om 50 m^2 MUA (minste uteoppholdsareal) og minimum 1 plass for sykkel.

2.2.8 Næringsvirksomhet i bolig

I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det uten søknad om tillatelse etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Handel med dagligvarer og lettere forbruksvarer tillates ikke. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy og eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

2.3 NÆRINGSBEBYGGELSE (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.3.1 Område BN1, BN2, BN4 og BN5

Områdene kan utnyttes til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer.

2.3.2 Område BN3 og BN7

- Områdene kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet.
- Område BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Fram til dette skjer skal gjeldende arealbruksformål «rigg- og anleggsområde» legges til grunn, jfr. reguleringsplan for Vestfoldbanen, planid: 00401 (pbl § 11-9 nr. 4).
- Bebyggelse i område BN7 kan ha maksimal byggehøyde på 80 moh, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det etableres en tilfredsstillende buffersone (10 m) mot dyrka mark.

Etablering av arbeidsplassintensive virksomheter som støtter opp under IC-satsingen prioriteres i næringsområdene.

2.3.3 Område BN13-BN16

Innenfor eksisterende næringsområder som ligger i gangavstand fra nye Skoppum stasjon bør arbeidsplassintensive virksomheter tilstrebes. Virksomheter med lager som hovedformål og få arbeidsplasser bør unngås.

2.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

2.4.1 Område BKB1

Området kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig.

2.4.2 Område BKB2 og BKB6

Områdene kan utnyttes til bolig- og næringsformål.

2.4.3 Område BKB3 og BKB4

Områdene kan utnyttes til tjenesteyting, kontor, bolig og forretning.

Det tillates ikke etablert handelsvirksomhet med et samlet bruksareal større enn 3000 m^2 -BRA .

Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3000 m2 bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

2.4.4 Område BKB5

Etter endt pukkverksdrift kan området reguleres til industri- /næringsvirksomhet.

2.4.5 Område BKB7

Området kan utnyttes til industri, lager, verksted, tjenesteyting, kontorer og forretning.

2.5 IDRETTSANLEGG (BIA2-BIA4)

Hensikten med områder avsatt til idrettsformål er å legge til rette for en videre utvikling av Skoppum idrettsanlegg. Områdene BIA3 og BIA4 inngår i detaljreguleringsplan for IC Nykirke – Barkåker, vedtatt 19.06.2018. Ved utarbeidelse av reguleringsplan til idrettsanlegg skal det tas hensyn til gjeldende reguleringsplan slik at ny framtidig arealbruk ikke vanskeliggjør gjennomføring av jernbaneanlegget med tilhørende anleggs- og riggområde.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 2)

3.1 Gang- og sykkelveier (pbl § 11-10 nr. 2)

Gang- og sykkelveiene SGS1-SGS5, SGS8 og SGS9 skal etableres med belysning og utformes for øvrig etter gjeldende vegnormaler.

4 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-7 nr. 3)

4.1 Område G1 (pbl § 11-9 nr. 6)

Tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftslivsinteresser er tillatt. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Område GF

Områdets funksjon som leke-, aktivitets- og rekreasjonsområde skal ivaretas.

4.3 Stier- og gangforbindelser

Tilgjengeligheten til friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas.

Ved planlegging av nye tiltak bør hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl. § 11-7 nr. 5)

5.1 Omfang, lokalisering og utforming av landbruksbebyggelse- og anlegg (pbl § 11-11 nr 1)

- I LNF- områder tillates ikke tiltak, jf. pbl § 1 – 6, som ikke er tilknyttet stedbunden næring.
- Nye gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.

Landsbruksbebyggelse inklusive våningshus skal så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk og bebyggelsen på eiendommen. Bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskap.

5.2 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl § 11-11 nr 5)

Langs Sandeelva er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

5.3 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

Innenfor LNF-områder for spredt boligbebyggelse tillates det ikke bruksendring eller på annen måte etablering av flere boenheter, med unntak av sekundærleilighet (i boligen) inntil BRA = 60 m². Det tillates ikke fradeling av ny tomt. Tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde, form og volum.

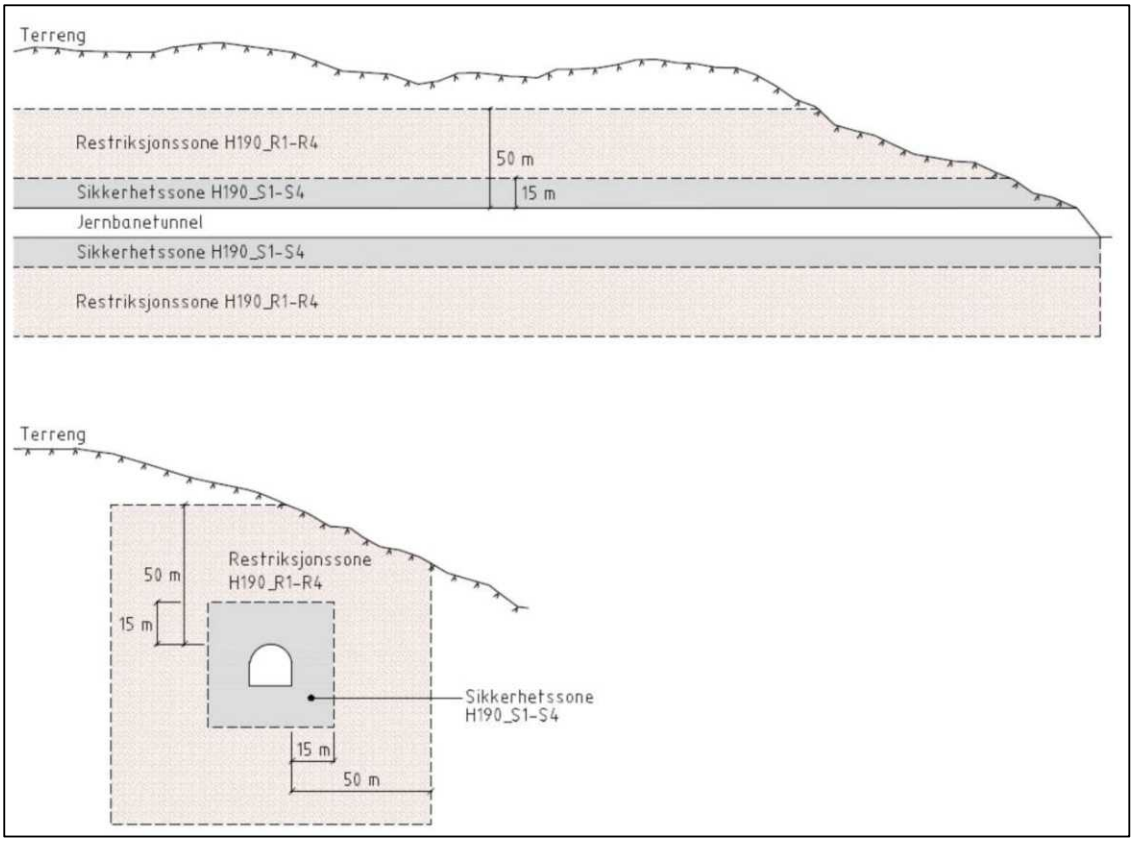
6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

6.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)

6.1.1 SIKRINGSSONE, SIKKERHETSSONE RUNDT TUNNEL, H190

- Sikringssone H190_1 angir en sikkerhetssone på 15 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt med inngrep som kan medføre skader på jernbane- eller veianlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i sikkerhetssonen for tunnel eller flatearbeider, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.
- Sikringssone H190_2, H190_3 og H190_4 angir en restriksjonsgrense på 50 meter til siden, over og under jernbanetunnelen. Søkes det iverksatt tiltak som omfatter spregningsarbeider, peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster i restriksjonssonen, skal det dokumenteres at omsøkte tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikkerhetssonen. Tiltaket skal godkjennes av Bane NOR før det kan igangsettes.

Sikringssoner til siden, over og under jernbanetunnelen er vist i figuren under:



Sikringssoner på 5 meter fra automatisk fedede kulturminner (jfr. Kulml. § 6) er avmerket på plankaret.

6.1.2 RØD STØYSONE, H210

I rød støysone kan det ikke gis tillatelse til ny bebyggelse for støyfølsom bruk uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå kommer under 55/58 dB fra henholdsvis veg og jernbane.

6.1.3 GUL STØYSONE, H220

Følgende vilkår skal alltid være oppfylt ved bygging i gul støysone:

- Alle boenheter skal være gjennomgående i den forstand at de har en fasade hvor støynivået utenfor vindu er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone,
- Minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål i hver bruksenhet og alle soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu enn nedre grenseverdier for gul støysone.
- For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone
- Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge under nedre grenseverdier for gul støysone.

6.1.4 FARESONE, RAS- OG SKREDFARE – KVIKKLEIRE, H310

Hensynssonene viser kjente områder med fare for kvikkleireskred. Innenfor sonene skal det utføres geotekniske undersøkelser før ethvert tiltak iverksettes. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt. Dette gjelder også inngrep i terrenget som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1. Det skal foreligge dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. I vanskelige og kompliserte saker kan kommunen kreve at det skal gjennomføres uavhengig kontroll.

Se også punkt 1.15.1 vedrørende dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire-/områdeskred.

6.1.5 FARESONE, FLOMFARE, H320

Innenfor område vist på kartet er det fare for oversvømmelse / flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner innenfor faresonen.

6.1.6 FARESONE, HØYSPENNINGSANELGG, H370

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført bygg for varig opphold eller andre tiltak som kan være til hinder eller vesentig ulempe for drift, vedlikehold og videreutvikling av regionalnettet.

6.1.7 HOVEDVANNLEDNING

Hovedvannledning gjennom planområdet er vist på kart i kapittel 5.9.1 i planbeskrivelsen. I en klausulert sone på 10 meter på hver side av ledningen, målt fra ledningens midtpunkt, gjelder egne bestemmelser om bygging og terrenginngrep.

6.2 SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (pbl § 11-8 c)

6.2.1 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDBRUK, H510

Dyrka mark som inngår i landbruks-, natur- og friluftsområder er avsatt som hensynssone landbruk på plankartet.

6.2.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV, H530

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter loven bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over Lden 35 dB bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T– 1442/2016 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.

6.2.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV NATURMILJØ, H560

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

6.2.4 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG KULTURMINNE, H570

Tre kulturminner som ikke er fredet etter kulturminneloven, samt et område ved Skoppum stasjon (vedtaksfredet) inngår i hensynssone H570. Formålet med hensynssonene er å bevare kulturminner som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven.

Hensynssone H570_1 skal sikre mot uheldig fortetting inntil Skoppum stasjon, samt bevaring av viktige deler av jernbaneanlegget, og gamle veiløp, murer og underganger i tilknytning til stasjonen.

6.3 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 d)

6.3.1 BÅNDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

Områdene er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner.

Tiltak i hensynssonene reguleres av kulturminneloven og forskrifter eller enkeltvedtak med vilkår gitt med hjemmel i loven.

Innenfor område BKB1 er Skoppum stasjon vedtaksfredet etter kulturminneloven. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold må søkes om hos kulturminnemyndigheten. Ved regulering må hensynet til fredningene etter kulturminneloven avklares tydelig i planprosessen.

7. EKSISTERENDE PLANER

Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer (pbl § 1-5)

Etter pbl § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Denne bestemmelsen fastsetter forholdet mellom kommunedelplanen og eldre planer.

- Kommunedelplanen gjelder foran kommuneplanens arealdel 2019-2031
- Der kommunedelplanen har samsvarende arealformål som eldre reguleringsplaner (vedtatt før kommunedelplanen), skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommunedelplanen. Kommunedelplanen supplerer gjeldende reguleringsplaner som ikke omhandler vedkommende tema (f.eks. lekeplasser, uteareal, parkering m.m.).
- Reguleringsplan for Skoppum pukkverk (planid: 00324) vedtatt 18.09.2006 gjelder foran kommunedelplanen.
- For eiendommen gbnr 48/220 gjelder reguleringsplan for Skoppum Næringspark, Viulsrødåsen boligområde (planid: 00289) vedtatt 26.05.2003 foran kommunedelplanen.
- Med unntak av følgende framtidig arealbruksformål i kommunedelplanen gjelder reguleringsplanen for «Vestfoldbanen, nytt dobbeltspor Nykirke – Barkåker, jernbaneanlegg og deponiområder» (planid: 00401) vedtatt 19.06.2018 foran kommunedelplanen:
  - BN3 (næringsbebyggelse)
  - o_BIA3 og o_BIA4 (idrettsanlegg)
  - SGS1-SGS5 (gang- og sykkelveier)
  - B1 og B5 (boligbebyggelse)
- Ved motstrid gjelder kommunedelplanens plankart og bestemmelser foran eldre reguleringsplaner.

Følgende bestemmelse om bygningers høyde og utnyttelsesgrad gjelder foran angitte reguleringsplaner:

- Innenfor reguleringsplanene for Langmyra Skoppum (planid: B0042), Langmyra II (planid: B0057) og Industriområde på Langmyra (planid: 00313) er maksimal tillatt mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimum tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 70%.

Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommunedelplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. 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 eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

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.

Notater