PRIVATMEGLEREN

NORDRE BERG VEI 70

Vedlegg



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordre Berg vei 70, 3089 Holmestrand
Gnr. 38, Bnr. 152, Snr. 2, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Martin Brudal Samuelsen

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 977 58 307

E-post: martin.brudal.samuelsen@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.

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede

Nordre Berg vei 70 , 3089 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 38, bnr. 152, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2296 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XM6597

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster. Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en enebolig i kjede over to etasjer, oppført i 2022. Samlet bruksareal er oppgitt til 140 m² BRA, hvorav 116 m² er BRA-i og 24 m² BRA-e. Garasjen utgjør 24 m² BRA-e og inngår i arealoppstillingen.

Boligen er oppført med bindingsverksvegger og liggende trekledning, og har flatt tak tekket med asfaltpapp. Bygningen er fundamentert med isolerte ringmurselementer og støpt betongplate på grunnen. Tomten beskrives som flat med jordmasser, og det er belegningsstein i innkjørselen.

Boligen er i hovedsak fra byggeåret. Det foreligger ferdigattest datert 01.06.2022. I 2023 ble det ifølge egenerklæringen installert luft-til-luft-varmepumpe i stuen.

Det er registrert TG2 på dokumentasjon for begge badene, da dokumentert utførelse av vanntett sjikt ikke foreligger. På badet i 2. etasje er det i tillegg registrert stedvis bom/hullyd i enkelte gulvfliser. Ved utførte hulltakinger og fuktmålinger mot begge bad ble det ikke registrert unormale forhold eller utslag på fuktindikatoren.

Rapporten beskriver også begrenset inspeksjonsmulighet for skjulte taknedløp og lukket takkonstruksjon. Det er videre ikke registrert etablert drenering ved grunnmuren, og dokumentasjon som bekrefter utførelsen av radonsperren er ikke fremlagt eller gjennomgått. For nærmere vurderinger vises det til rapportens enkelte punkter.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, må kjøper sette seg grundig inn i rapporten og øvrig salgsinformasjon før kjøp. Forhold som fremgår tydelig av rapporten, må påregnes kjent for kjøper. Rapporten erstatter ikke kjøpers egen gjennomgang og vurdering av eiendommen.

Enebolig i kjede - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen er kontrollert ved visuell besiktigelse fra takflaten der denne er tilgjengelig.

Nedløp fra flatt tak er ført skjult i veggkonstruksjonen. Slike løsninger har begrenset inspeksjonsmulighet, og levetiden vurderes som usikker. Ved svikt eller tilstopping kan vann ledes inn i konstruksjonen uten at dette oppdages tidlig.

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel/trefiberplater.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og garasjeport i metall. Balkongdøren har 3-lags glass.

Fra stuen er det utgang til en balkong over garasjen. Det er også en takterrasse over hele 2. etasje. Balkongen/takterrassen er tekket med asfaltpapp og har overflater av trykkimpregnerte materialer.

Balkongen har et areal på ca. 24 m², mens takterrassen har et areal på 34 m². Takterrassen tilhører ikke etasjen direkte og er derfor ikke tatt med i arealsammendraget for etasjen.

Fra soverommet er det utgang til en nordvestvendt terrasse med et areal på omtrent 88 m². Terrassen er oppført i trykkimpregnert treverk og fundamentert direkte på løsmasser.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i entré er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. Det er en malt og lakkert tretrapp mellom etasjene. Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i 1. etasje er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, og er innredet med badekar, vegghengt toalett og servant montert i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Baderommet i 2. etasje er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Benkeplater av marmor. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er installert rør-i-rør-system med vannrør av plast. Rørskapet er plassert i boden, hvor også hovedstoppekranen er plassert. Rørføringer er skjult i konstruksjonen. Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner i rørskapet.

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Nærmere materialtype er ikke fastslått, da dette ikke kan bestemmes sikkert ved visuell kontroll.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Anlegget har som formål å sikre jevn luftutskifting og et godt inneklima, og varmegjenvinning bidrar til å redusere varmetapet ved ventilasjon. Ventilasjonspunkter er registrert i flere oppholdsrom.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2023, plassert i stuen. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i bod. Sikringsskap er plassert i bod. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Boligen er utstyrt med brann- og røykvarslere. Det finnes også brannslukningsapparat i boligen. Det er ikke utført funksjonstest av brann- eller røykvarslerne ved befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på løsmasser, og gulvnivået ligger over utvendig terreng. Bygningen er fundamentert med isolerte

Beskrivelse av eiendommen

ringmurselementer og støpt betongplate direkte på grunnen. Flat tomt med jordmasser. Belegningsstein er lagt i innkjørselen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

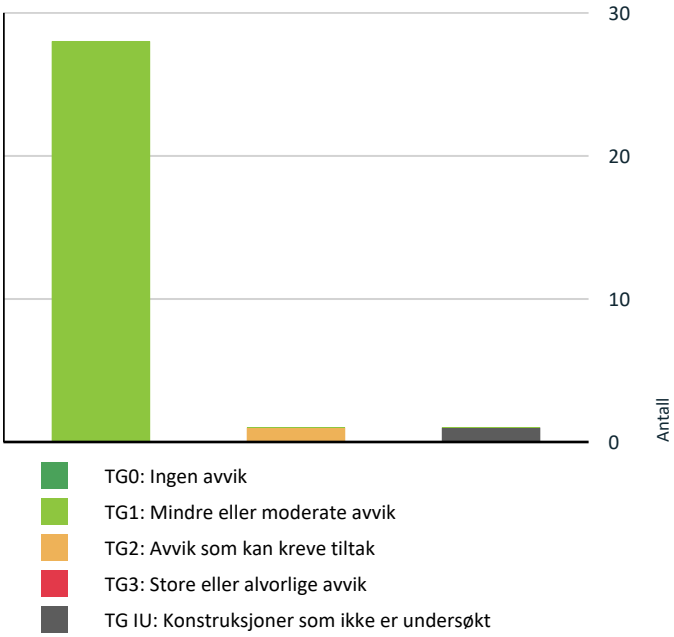
Enebolig i kjede

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger datert 16.04.2021 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

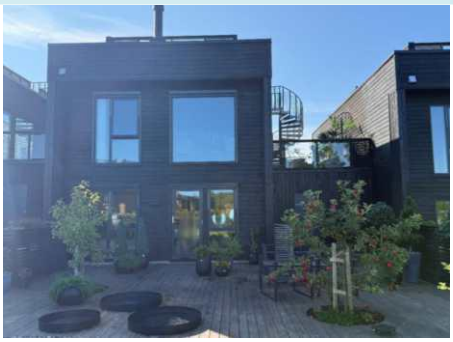
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Taktekkingen er kontrollert ved visuell besiktigelse fra takflaten der denne er tilgjengelig.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp fra flatt tak er ført skjult i veggkonstruksjonen. Slike løsninger har begrenset inspeksjonsmulighet, og levetiden vurderes som usikker. Ved svikt eller tilstopping kan vann ledes inn i konstruksjonen uten at dette oppdages tidlig.

Dette kan føre til fuktinntrengning, skjulte skader og utvikling av råte i veggkonstruksjonen. Løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med synlige nedløp. Tilstanden bør følges opp, og det anbefales kontroll og eventuelle tiltak dersom det er tegn til svikt eller lekkasje.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel/trefiberplater.

Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og garasjeport i metall. Balkongdøren har 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong over garasjen. Det er også en takterrasse over hele 2. etasje. Balkongen/takterrassen er tekket med asfaltpapp og har overflater av trykkimpregnerte materialer. Balkongen har et areal på ca. 24 m², mens takterrassen har et areal på 34 m². Takterrassen tilhører ikke etasjen direkte og er derfor ikke tatt med i arealsammendraget for etasjen.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra soverommet er det utgang til en nordvestvendt terrasse med et areal på omtrent 88 m². Terrassen er oppført i trykkimpregnert treverk og fundamentert direkte på løsmasser. Konstruksjonen er tilpasset terrengets form. Ujevn avslutning medfører at nøyaktig oppmåling av terrassearealet er utfordrende, og arealavvik kan forekomme.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i entré er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.06.2022. Krav til radonsikring gjaldt ved oppføring. Det er ikke fremlagt eller gjennomgått dokumentasjon som bekrefter utførelsen av radonsperren.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 1. etasje er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, og er innredet med badekar, vegghengt toalett og servant montert i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ferdigattest datert 01.06.2022. Krav om uavhengig kontroll gjaldt da tiltaket ble omsøkt og gjennomført.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall på ca. 1:100 fra dør og mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk under badekar, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 35 mm.



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (entré). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom 1. etasje

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 2. etasje er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning.

Det foreligger ferdigattest datert 01.06.2022. Krav om uavhengig kontroll gjaldt da tiltaket ble omsøkt og gjennomført.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet uten fall til sluk men det er nedsenket gulv i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom". Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid, og er grunnlag for TG 2 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i flis eller fuger.

Dersom slike skader oppstår, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (stue). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom 2. etasje

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med fronter i malt utførelse. Rustfri kum. Benkeplater av marmor. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er installert rør-i-rør-system med vannrør av plast. Rørskapet er plassert i boden, hvor også hovedstoppekranen er plassert. Rørføringer er skjult i konstruksjonen. Det er utført visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner i rørskapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Nærmere materialtype er ikke fastslått, da dette ikke kan bestemmes sikkert ved visuell kontroll. Røropplegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene, med unntak av synlige deler ved sluk og tilkoblingspunkter til sanitærutstyr.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Anlegget har som formål å sikre jevn luftutskifting og et godt inneklima, og varmegjenvinning bidrar til å redusere varmetapet ved ventilasjon. Ventilasjonspunkter er registrert i flere oppholdsrom.

Aggregat og kanalnett er ikke kontrollert utover det som er visuelt tilgjengelig.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2023, plassert i stuen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i bod



Ursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og røykvarslere. Det finnes også brannslukningsapparat i boligen. Det er ikke utført funksjonstest av brann- eller røykvarslerne ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført på løsmasser, og gulvnivået ligger over utvendig terreng. Det foreligger ikke opplysninger om dreneringsløsningen rundt bygningen, og eventuell drensledning er ikke synlig eller dokumentert ved befaringen. Selv med gulv over terreng kan nedbør, snøsmelting og fuktige masser medføre fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner mot terreng. Ved utilstrekkelig fuktsikring eller drenering kan dette over tid føre til fuktpåvirkning, redusert levetid og skade på bygningsmaterialer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med isolerte ringmurselementer og støpt betongplate direkte på grunnen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt med jordmasser. Belegningsstein er lagt i innkjørselen.

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

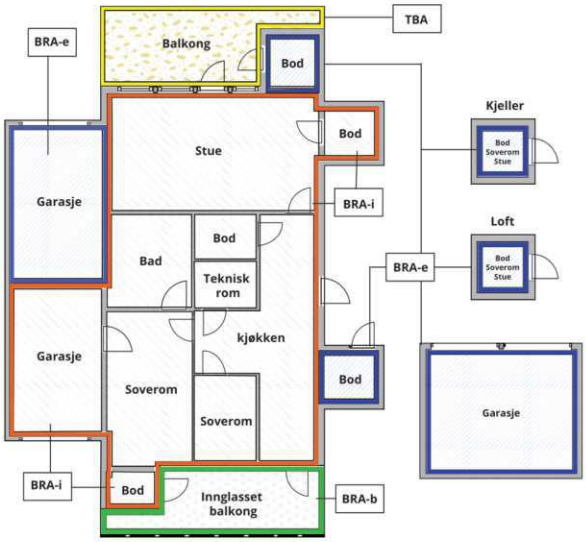
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	56	24		80	
2. etasje	60			60	24
SUM	**116**	**24**			**24**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bod, gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje	
2. etasje	Soverom, bad, kjøkken, spisestue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 16.04.2021 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Anita Sekkingstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	38	152		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Berg vei 70

Hjemmelshaver
Sekkingstad Anita

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Murerkompaniet as		Bekreftelse på type membran	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	24.08.2026	Lagt til dokumentasjon på membran på våtrom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Holmestrand	Oppdragsnr.	234260038
Addresse	Nordre Berg vei 70		
Postnr.	3089	Sted	HOLMESTRAND
Selgers navn	Anita Sekkingstad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

8 desember 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år i desember 2026

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.:

3054095

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt fungere optimalt nå.januar 2023 og 20 april 2026 på badet i 1 etasje. Vannet fra badekaret rant utover gulvet.Dette pga en del fra et avkappet rør stengte. Rørdeler lå i inspeksjonsluken ute i innkjørselen på gårdsplassen og ble fjernet

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

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

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

Kjærs Rørleggerforetning AS fant en avkappet del av et rør som lå igjen nede i grunnen og tettet/førte til tilbakslag av vann. Dette ble fjernet. Delen har blitt ligget igjen i gunnen fra FØR huset ble bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kjærs rørleggerforetning rettet opp i dette. Jeg har etterspurt dokumentasjon for dette flere ganger, men ikke mottatt. Anlegget fungerer optimalt etter at delen fra det avkappede røret ble fjernet. Har kun bilde av rørdeler som tettet og dialog m Kjærs.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

INGEN utettheter, tettheter eller lekkasjer som jeg kjenner til. MEN Slukrister mangler takterasse og terrasse m utgang fra stue. Feil størrelse på rister ble levert. Etterspurt flere ganger fra utbygger, men aldri mottatt

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen problemer. MEN Pipen var ikke montert etter regler og normer iht høyde med tanke på brannfare(rekkverket i tre rundt takterrassen).Pipen ble forhøyet iht regelverket vår/sommer 2024 og oppfyller nå krav.Arbeidene ble utført av faglært i regi av utby

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Dimmer over kjøkkenøy som var defekt (garanti). Arbeid utført av PEC elektrikkeren. Dokumentert i den digitale Boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

PEC Elektrikeren AS. De som er ansvarlig for det elektriske anlegget.Dokumentasjon i den digitale Boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vi i rekka har har årlig service av anlegget og skifting av filter årlig.Et lager som lagde lyd ble byttet 20.09.25. Det var en garantisak.Montert varmepumpe sommer 2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Ergotec ASDokumentasjon fra Systemair AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ergotec AS siste gang 19.08.25Jeg skiftet også selv filter i januar 2026.Vi inngår i disse dager ny avtale for service ventilasjon. Derfor er ikke service for 2026 utført enda

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, se dokumentasjon i vedlegg

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bygget mark terrasse, anlagt plen og bygget gjerde foran eiendommen sommer 2023 og 2024. Ikke pliktig å godkjennes av kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Utbygger, Bokvalitet, monterte 2 små luker/ventilasjon for å hindre fukt/mugg. Mot hage og mot innkjørsel sommer 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utbygger, Bokvalitet AS. Jeg har flere ganger purret utbygger ang dokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ferdigattest på bygget

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært litt frem og tilbake i kommunen om at det skal bygges et helsehus nederst i Nordre Berg Vei. Usikker på om dette er skrinlagte eller ei.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble skiftet lås i ytterdør av låsesmed 2026Gulvet i stuen og soverom 2 etg ble tatt opp igjen sommer 2024 pga knirk. Dette i regi av utbygger/ Snekkerkompaniet AS.Markterassen, plantekassene og gjerde sommer 2023/24. JarAnlegg belegningsstein og plen

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

KUN ansvar for egen bolig. Arbeider fellesareal som f.eks. gressklipping lekeplasser er det et firma som vedlikeholder for oss i Solenga Velforening. Vi betaler 1500,- pr år pr husstand til velforeningen. Ikke mottatt regning for 2026 enda.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

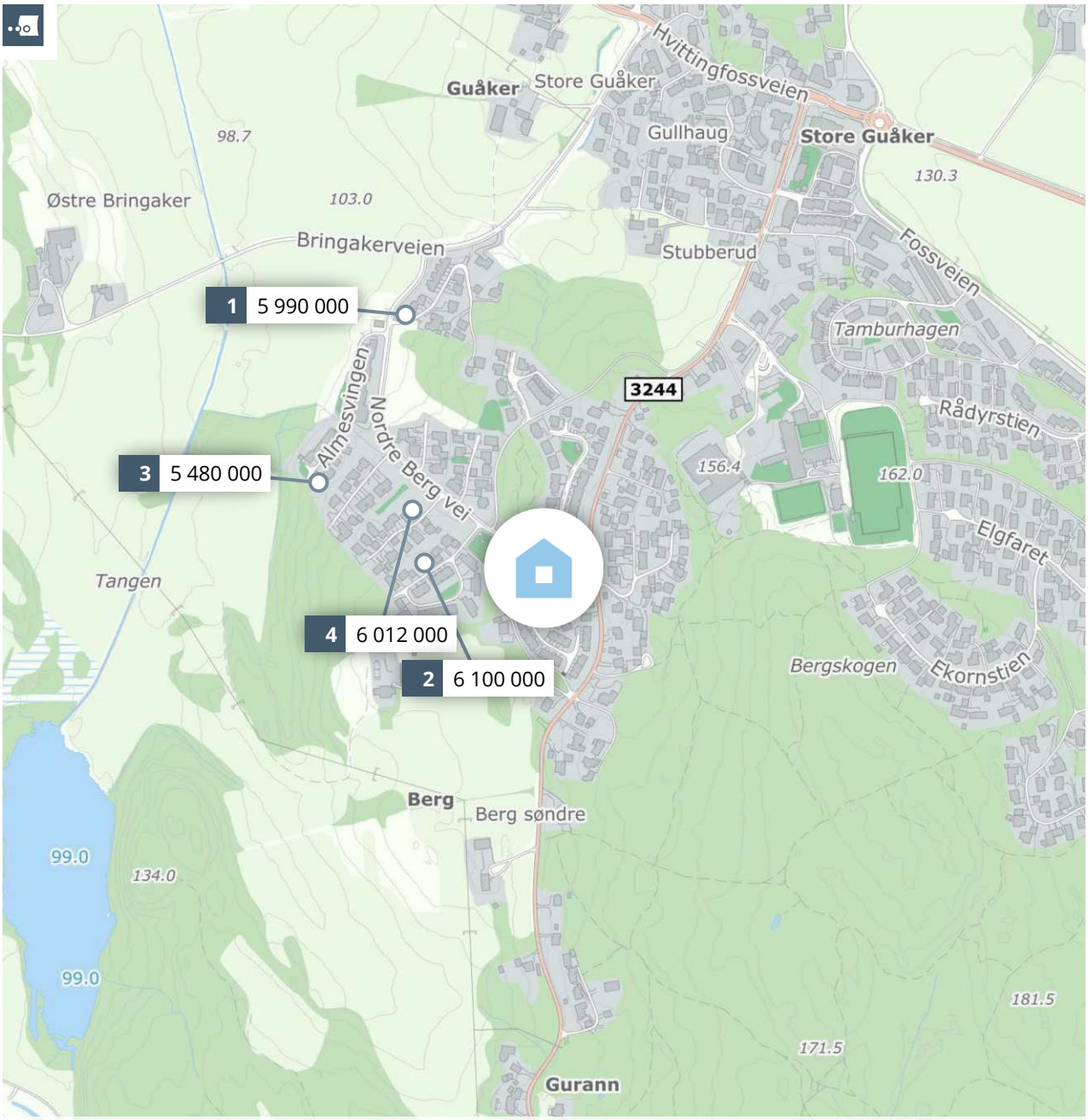
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.08.2026

Signert av *Anita Sekkingstad*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering
NORDRE BERG VEI 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 27.08.2026

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: Martin Brudal Samuelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordre Berg vei 70, 3089 HOLMESTRAND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 38 BNR 152 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Berg

Verdivurdert til

5 690 000

-	5 690 000	49 052
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	24 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lindekroken 1				31.10.2024	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**45 725**
	131 m²	2019	1 053 m²	3 sov						
2	Rognlia 8				31.07.2025	6 190 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**43 262**
	141 m²	2020	714 m²	3 sov						
3	Almesvingen 17				27.09.2024	5 590 000	**5 480 000**	0	5 480 000	**38 592**
	142 m²	2019	627 m²	3 sov						
4	Seljeveien 4 A				13.12.2025	6 150 000	**6 012 000**	0	6 012 000	**33 033**
	182 m²	2018	1 028 m²	4 sov						

Velkommen til Nordre Berg vei 70 – en moderne og innbydende bolig fra 2022 med gjennomtenkt planløsning, flotte uteområder og god plass til familien.

Boligen går over to etasjer og byr på fire soverom - alle med solskjerming, hvorav hovedsoverommet i 2. etasje har walk-in-garderobe og eget bad. Totalt har boligen to delikate bad - begge med lekre marmorfliser.

I 2. etasje finner du boligens sosiale hjerte med stue, spisestue og kjøkken i en luftig, åpen løsning. Det stilrene kjøkkenet har marmorbenkeplate, som strekker seg videre på vegg bak vasken, samt integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til terrasse med videre adkomst til en herlig takterrasse – perfekt for lange sommerdager og hyggelige sammenkomster.

Uteområdene fortsetter i 1. etasje med en stor terrasse på ca. 88 m² og hage. I tillegg har boligen egen garasje.

En moderne og familievennlig bolig med kvaliteter det er lett å trives med!

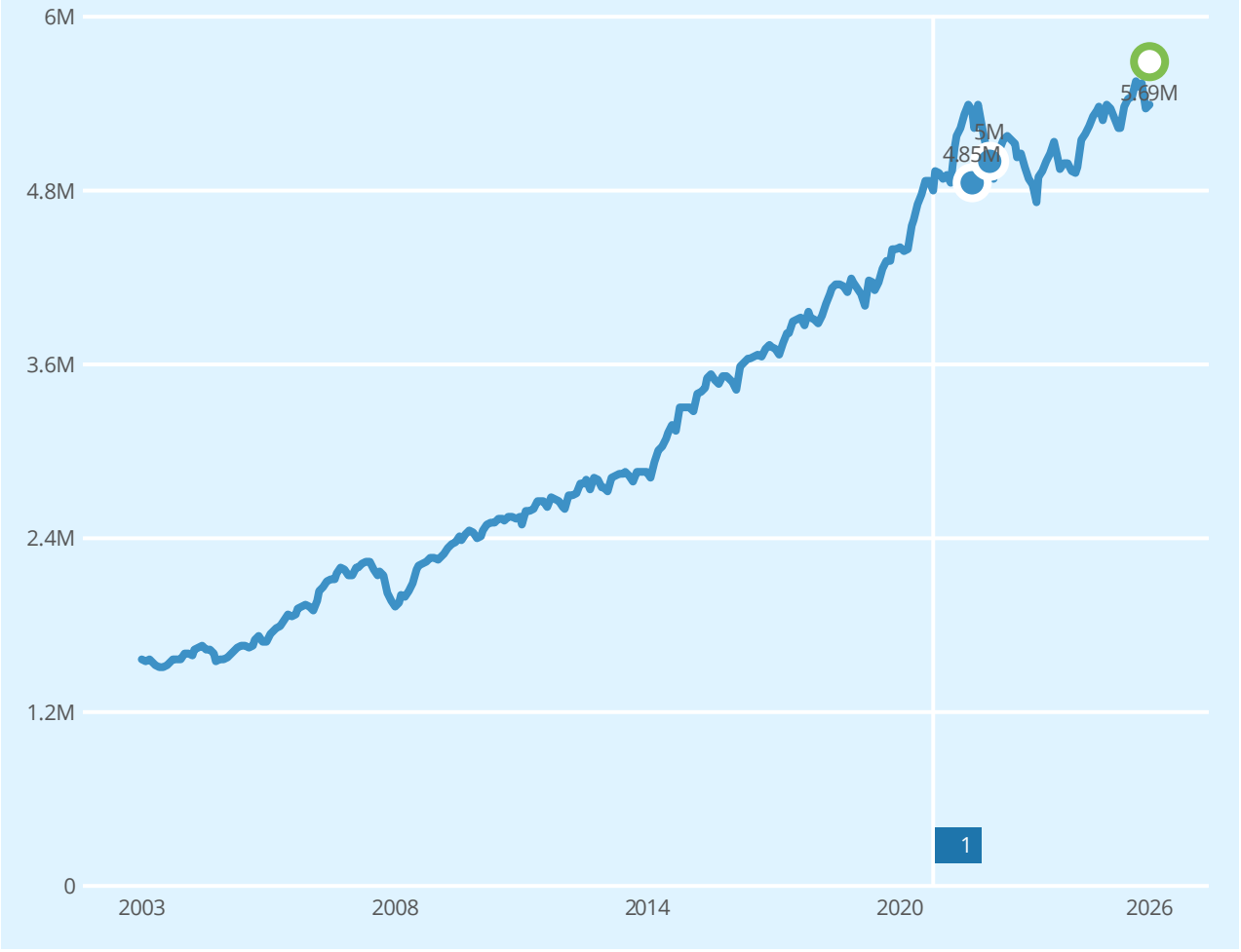
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

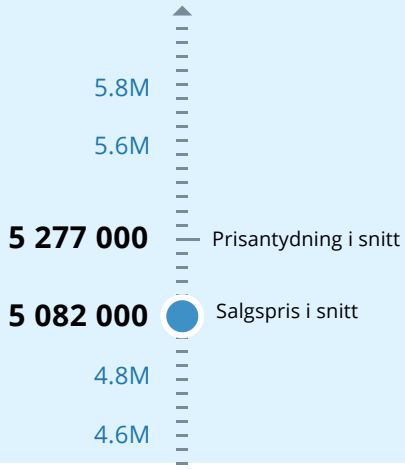
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.10.2022	15.11.2022	08.12.2022	5 200 000	5 000 000	0	5 000 000
20.06.2022		20.06.2022	-	4 850 000	-	4 850 000
10.06.2022		10.06.2022	-	4 850 000	-	4 850 000

Eneboliger til salgs i Berg grunnkrets nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Berg grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

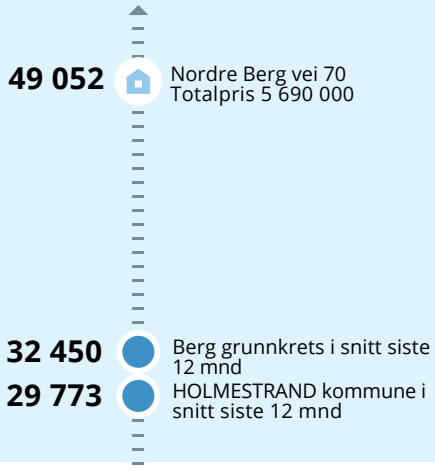


Solgt i snitt i løpet av

130
dager

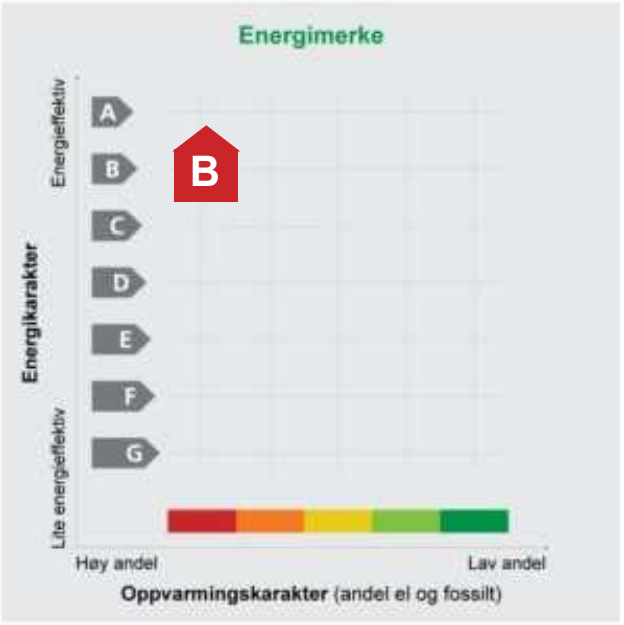
for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Berg vei 70
Postnr	3089
Sted	HOLMESTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	152
Seksjonsnr.	2
Festenr.	0
Bygn. nr.	300904922
Bolignr.	H0101
Merkenr.	763db463-1a44-4523-925e-287409dc6f0f
Dato.	19 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Berg vei 70
Postnr/Sted: 3089 HOLMESTRAND
Bolignr: H0101
Dato: 19.09.2022 21:33:07
Energimerkenr: 763db463-1a44-4523-925e-287409dc6f0f
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 38
Bruksnr: 152
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 300904922

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.08.2026 15:16

Eiendom 3903-38/152/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	21.10.2021	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	152	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nordre Berg vei 70	3089 Holmestrand	Berg	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.10.2021	Seksjonering	3903-38/152	Etablert/Endret	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-38/152	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	300904922			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.07.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	140/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	140/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	101/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	140	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	80/0	0/0	80/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.08.2026 15:16

Eiendom 3903-38/152/0/2

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Nordre Berg vei 70	3089 Holmestrand

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Sekkingstad Anita Nordre Berg Vei 70 3089 Holmestrand	030968	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**38**	**152**	**0**	**2**	Nordre Berg vei 70, 3089 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1709.43m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1709.43m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1504.58m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 2016038	Nordre Berg - delfelt B8a og B8b (13.6.2018)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1709.06m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
3067-1	Nordre Berg (16.9.2009)

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.

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

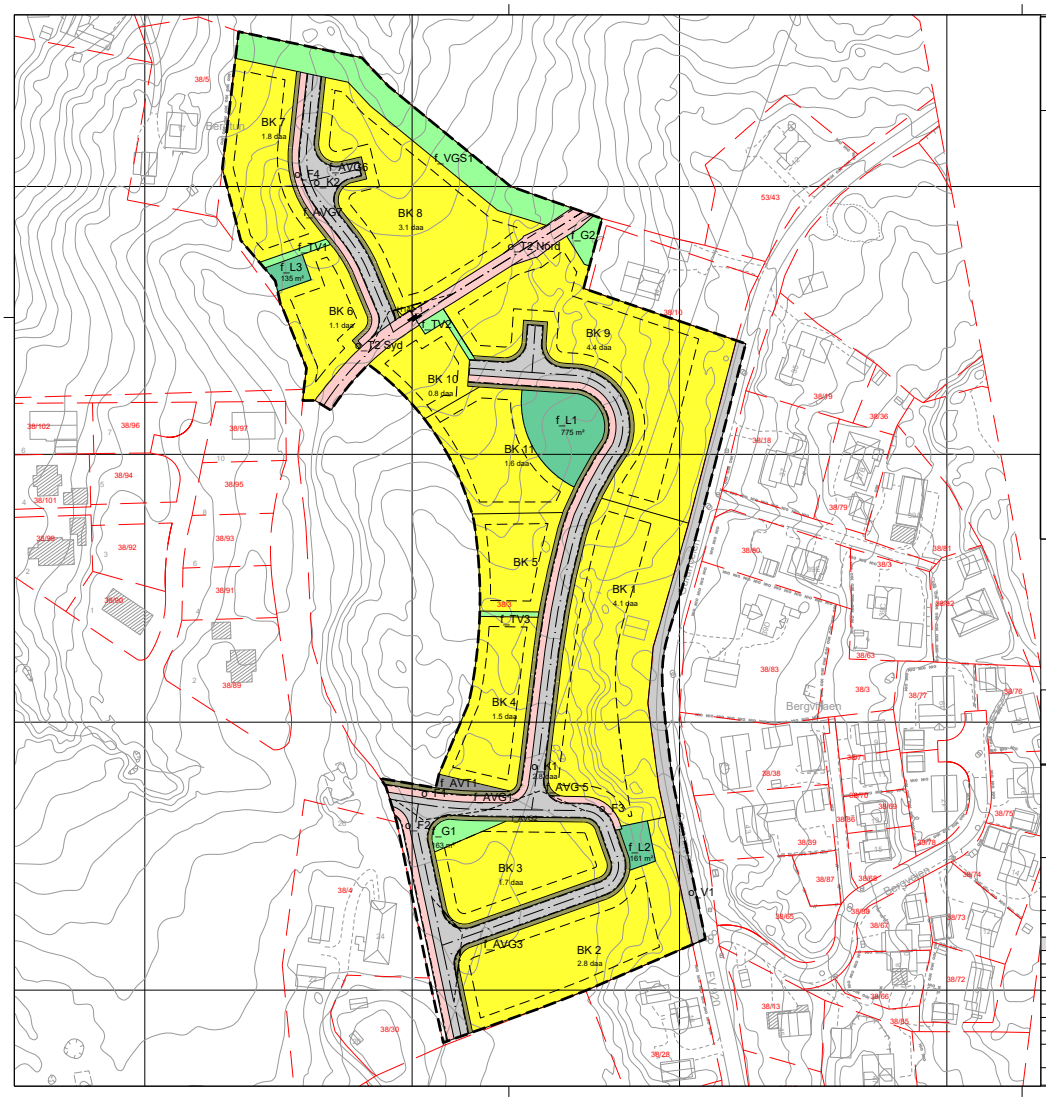
Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nordre Berg vei 70 3089 HOLMESTRAND			
Annen info:	Nordre Berg - delfelt B8a og B8b			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av anlegg
- Frisiktsone
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Landbruksområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Turveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles lekeareal
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Grønnstruktur
- Turveg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



Holmestrand kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BK 5 — Boligbebyggelse
- BK 3 — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- f_L3 — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_Veg — Veg
- o_K1 — Kjøreveg
- o_F4 — Fortau
- o_T2 Syd — Gang-/sykkelveg
- f_AVT1 — Annen veggrunn - tekniske anlegg
- f_AVG2 — Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- f_G2 — Grønnstruktur
- f_TV1 — Turveg
- f_VGS1 — Vegetasjonsskjerm

§12-6 - Hensynssoner

- H140_1 — Frisikt

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane

Punktsymboler

- Vegstenging\fysisk sperre

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland
Dato for basiskart:	09.11.2016
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN1954
Ekvidistanse	1 m
Kartmålestokk:	1:1000

0 12.5 25 37.5 50m

N

Holmestrand kommune

Detaljregulering

Nordre Berg - felt B8a og B8b

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **0715_2016038**

Forslagstiller: **Eiendomskjøp Ost AS**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato Revisjon			
Dato Revisjon			
Dato Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak			
Ny 2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra 11.01.2018 til 15.03.2018	DRI-047/17	11.01.2018	
1. gangs behandling	047/17	11.10.2017	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		09.02.2017	KA
Oppstartsmøte.....		13.12.2016	KA
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Re Arkitektur AS	**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**
		01.06.2018	

Det bekrefter at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato Rådmann

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV NORDRE BERG – FELT B8A OG B8B GNR/BNR 38/3. PLAN ID 2016038

Dato 01.06.2018

§1 REGULERINGSFORMÅL

1.1 Bebyggelse og anlegg, jfr. PBL §12-5 nr. 1

- Boligbebyggelse –småhusbebyggelse, BK1- BK~~9~~11
- Lekeplass, L1-L3

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, K1-K2
- Gang-/sykkelveg T2 Nord-T2 Syd
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1-AVG7
- Fortau F1-F4
- Annen veggrunn – tekniske anlegg AVT 1

1.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur G1-G~~3~~2
- Turveg TV1-TV3
- Vegetasjonsskjerm VGS1

1.4 Frisikt, jfr. PBL §12-6 Hensynssoner

- Sikringssoner – frisikt H140_1 – H140_3

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Estetikk og utforming

- Bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og terrassering av terreng overflate skal følge områdets topografi.
- Skjæringer og fyllinger høyere enn 1,5m tillates ikke. Skjæringer og fyllinger skal beplantes eller støttes opp av naturstein/betongstein.
- Ved større terrengforskjeller innenfor samme tomt skal det anlegges en gangforbindelse med evt. trapper mellom tomtas nederste og øverste nivå.
- Takkonstruksjoner og takorientering skal forholde seg til tilstøtende gateforløp på en enhetlig og systematisk måte.

2.2 Boligkvalitet og uteoppholdsareal

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal tilfredsstille følgende krav:

Tabell 1

Type bolig	Antall kvm MUA	Minste sammenhengende areal
Enebolig med kun en boenhet	80 m2	6x 10 m
Flermannsbolig med inntil 4 boenheter	80 m2 pr. boenhet	1,5 x 3,5 m pr. boenhet
Rekkehus og kjedehus	80 m2	6 x 4 m

- Uteoppholdsarealer kan legges til fellesområder i tilknytning til boligene. Da skal min. verdiene oppgitt som minste sammenhengende areal i tabell 1 være privat uteoppholdsareal. Dette krever opplevelsen av umiddelbar nærhet.

2.3 Parkering

- Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr boenhet over 90kvm og 1,5 parkeringsplass pr. boenhet under 90kvm. BRA.

2.4 Universell utforming

- Offentlig tilgjengelige uteområder og gangveger skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Områdene skal kunne brukes av folk i alle aldre og av mennesker med redusert funksjonsevne.

2.5 Støy

- Støynivå i bolig og på lekeplass skal tilfredsstille krav som fastsatt i statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3. Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal som ligger i stille sone.
- Der uteoppholdsarealer ikke oppfyller støykravene løses dette med støyskjerm eller omfordelte uteoppholdsarealer jmf. Retningslinje for behandling av støy i Arealplanlegging T-1442. Ref. støyrapport i planbeskrivelsen.
- For støy i anleggsperioden, skal støyretningslinjen T-1442/2012 kap. 4, retningslinjer for bygge- og anleggsstøy være gjeldende.

2.6 Automatisk fredete kulturminner.

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Vestfold fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§3 DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Utomhusplan

Sammen med første søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for hele delfeltet i planområdet det søkes rammetillatelse på.

Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

a. Planlagte bygningers plassering og høyde
b. Eksisterende og fremtidige koter, planlagte eiendomsgrenser, stigningsforhold til inngangsdør, bearbeiding av terreng med eventuelle skjæringer, fyllinger, og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforhold krever slike tiltak.
c. Parkering med adkomst/avkjørsel.
d. Utforming og plassering av uteoppholdsarealer og lekeplasser.
e. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser ol.
f. Ev. Transformatorkiosker og andre bygg for teknisk anlegg.

3.2 Kommunalteknisk plan

Til grunn for søknad om tillatelse til framføring av vei, vann og avløp skal det foreligge en kommunalteknisk plan, som er avklart med kommunen på forhånd.

3.3 Radon

I forbindelse med igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BK 1-9 skal det legges ved dokumentasjon på nødvendige tiltak mot radon jamfør gjeldende tekniske forskrift.

3.3 Matjord

Til grunn for søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at anbefalinger i matjordplanen er fulgt, deriblant dyrking frem til utbygging og prosedyrer for transport og mellomlagring av matjord.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG. jfr. PBL §12-5 nr. 1

4.1 Boligbebyggelse –småhusbebyggelse, BK 1-11

	Topologi	**Maks. %BYA**	**Møne/gesims (Meter over gjennomsnittlig planert terreng)**
BK1,2 og 4	Eneboliger i kjede eller frittliggende	**35**	**9,0/8,0**
BK3	Eneboliger i kjede	**40**	**9,0/8,0**

BK,6,7 og 8	Eneboliger og flermannsbolig med inntil 4 boenheter. Se egne parametriske bestemmelser under.	**35**	**9,0/8,0**
BK9	Frittliggende enebolig	**35**	**9,0/8,0**
BK5 og 10	2-manns bolig	**35**	**9,0/8,0**
BK11	4-manns bolig	**35**	**9,0/8,0**

a. I BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 skal bygningstypologi tilpasses eksisterende omkringliggende boligbebyggelse med en parametrisk økning. Der ny bebyggelse grenser direkte opp mot enebolig på nabotomt utenfor detaljregulering skal ny tomt kun bli bebygget med enebolig. Deretter kan neste tomt ha maks. tomannsbolig. Deretter kan neste tomt ha firemannsbolig. Enebolig og firemannsbolig kan ikke etableres på tomter som grenser opp mot hverandre. Se illustrasjonsplan i planbeskrivelse for parametrisk prinsipp.
b. Utnyttelsesgrad på boligformål skal ligge mellom 1,5 til 2,0 boliger pr daa.
c. Byggegrense skal være 4m fra formålsgrensene. Unntatt avstand til formål turvei som skal være 2m.
d. Det tillates oppsatt støyskjermer nærmere senter fv920 enn 17.5m ifg. støyutredning, og etter godkjenning fra Statens Vegvesen
e. I BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8 tillates garasjer mindre enn 50m2 oppført inntil 1 meter fra nabogrense.
f. Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje. Garasje som plasseres parallelt med vei, skal plasseres minimum 2,0 meter fra regulert veg. Garasje som plasseres vinkelrett på veg skal plasseres minimum 5,0 m fra vei.
g. Maksimal gesims/mønehøyde på garasje er 5,0 meter.

4.2 Lekeplass L1-L3

a. Innenfor områdene Lekeplass, L1-L3, skal det opparbeides lekeplasser på minimum 125m2 tilpasset de minste barnas behov. Lekeplassene skal inneholde min. en sklie, huske og sandkasse på min. 3x3m, samt sitteplasser. Lekeplassene skal ha gjerde eller annen sikring mot kjøreveg.
b. Materialer, apparater og møblering skal holde god kvalitet, ha god slitestyrke og være enkle i drift.
c. Øvrig areal skal opparbeides parkmessig, iht. utomhusplan

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR, jfr. PBL §12-5 nr. 2

5.1 Kjøreveg, K1-K4

- Avkjørsel til boligtomter skal godkjennes i forbindelse med byggesøknad. Avkjørsler innen BK9 skal anlegges parvis.

5.2 Gang-/sykkelveg T2 syd – T2 nord

- Det skal etableres en kjørebom som hindrer uautorisert ferdsel med kjøretøy på T2 nord.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal AVG1 - AVG37

- Grøfter langs vei. Infiltrasjonsgrøft skal fungere som vannavrenning og fordrøyning av vann fra vei og lede det til fordrøyningsbasseng.

5.4 Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT1

- Annen veggrunn er avsatt til vegskjæringer, fyllinger og snøopplag.

§6 GRØNNSTRUKTUR, jfr. PBL §12-5 nr. 3

6.1 Grønnstruktur, G1-G3

- Fordrøyningsbasseng med vegetasjon.

6.2 Turveg TV1-TV43

- Skal opprettholdes som en naturlig gangforbindelse.

6.3 Vegetasjonsskjerm VGS1

- Vegetasjonen kan holdes lav, men med innslag av lauvtrær.

6.4 Frisikt, jfr. PBL §13-6 Hensynssoner

- Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer (som f.eks. vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanenivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i sekundærvegen og kjørebanen i primærvegen er fritt for sikthindringer. Det innebærer at objekthøyden settes lik null.
- Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i sikttrekanten. Enkeltstående trær i sikttrekanten bør plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Følgende rekkefølgebestemmelser fra reguleringsplan for nordre Berg, Plan-ID 3067-1 videreføres i denne planen, og skal være oppfylt før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor planområdet:

- Nødvendig VA-anlegg skal være etablert slik at de er i stand til å håndtere de økte vann- og avløpsmengder som utbyggingen krever, jfr. §10.3, reguleringsplan for nordre Berg, plan- ID 3067-1.
- Felles lekeplass K1 skal være ferdig opparbeidet, jfr. §10.5, reguleringsplan for nordre Berg, plan- ID 3067-1.
- Turveiforbindelse mellom friområde F2 og vei T8 skal være opparbeidet, jfr. §10.7, reguleringsplan for nordre Berg, plan- ID 3067-1.

7.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse før første bygg innenfor BK2-3 skal:

- Lekeplass L 2 være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstillelse vinter, skal tilplanting skje førstkommende vår.

- Kjøreveg o_K1 inntil BK2-3 og f_G1 være ferdig opparbeidet.
- Grønnstruktur G1 med fordrøyningsbasseng være ferdig opparbeidet.
- Fortau o_f3 være ferdig opparbeidet

7.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bygg innenfor BK1, BK1,4,5,9,10 og 11 skal:

- Lekeplass L 1 være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstillelse vinter, skal tilplanting skje førstkommende vår.
- Kjøreveg K1 inntil BK1, BK1,4,5,9,10 og 11, være ferdig opparbeidet.
- Annen veggrunn – grøntareal AVG1 og AVG~~2~~5 være ferdig opparbeidet.
- Fortau o_f1 og 3 være ferdig opparbeidet
- Grønnstruktur G2 med fordrøyningsbasseng være ferdig opparbeidet.
- Turveg TV2 og TV3 være ferdig opparbeidet.
- Annen veggrunn – teknisk anlegg AVT1 være ferdig opparbeidet.

7.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse før første bygg innenfor BK6-8 skal:

- Lekeplass L3 være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstillelse vinter, skal tilplanting skje førstkommende vår.
- Kjøreveg o-K2 være ferdig opparbeidet.
- Vegetasjonsskjerm VGS1 være ferdig opparbeidet.
- Grønnstruktur G~~3~~1 med fordrøyningsbasseng være ferdig opparbeidet.
- Annen veggrunn – grøntareal AVG~~3~~6 og 7 være ferdig opparbeidet.

Før bygningsarbeider starter på BK6-BK8 skal det være etablert en kjørebom på T2-nord etter avkjørsel til B6-8. Kjørebom er markert i plankart.

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nordre Berg vei 70 3089 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus	Annet gjerde
MurFrittstående	Loddrett mur	Stikkrenne
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Svømmebasseng	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg
Veg	Forsenkningskurve	Høydekurve
Anleggsområde	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	

Oversiktskart

Adresse: **Nordre Berg vei 72, 3089 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/38/152/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1710 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.08.2026

N



Matrikkelkart

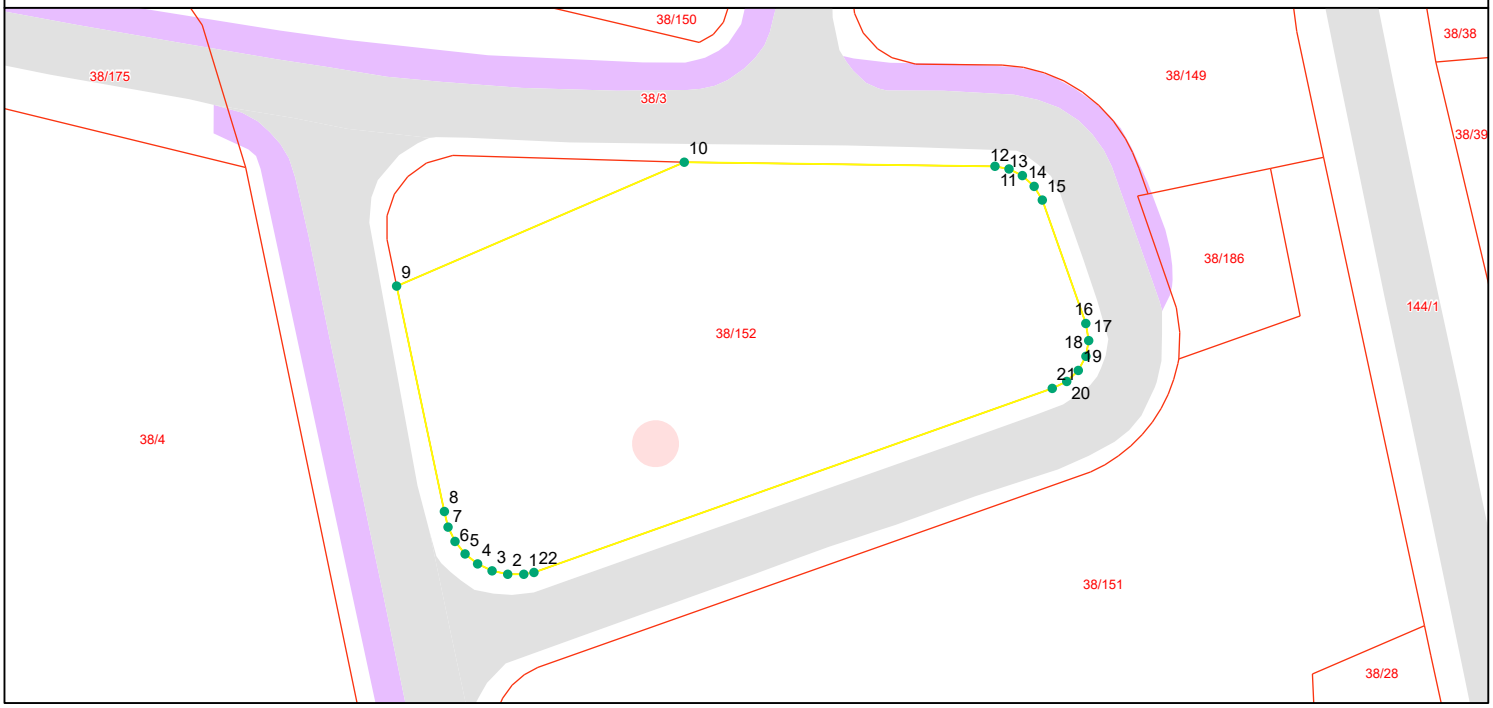
Adresse: **Nordre Berg vei 72, 3089 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/38/152/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1710 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.08.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1710 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

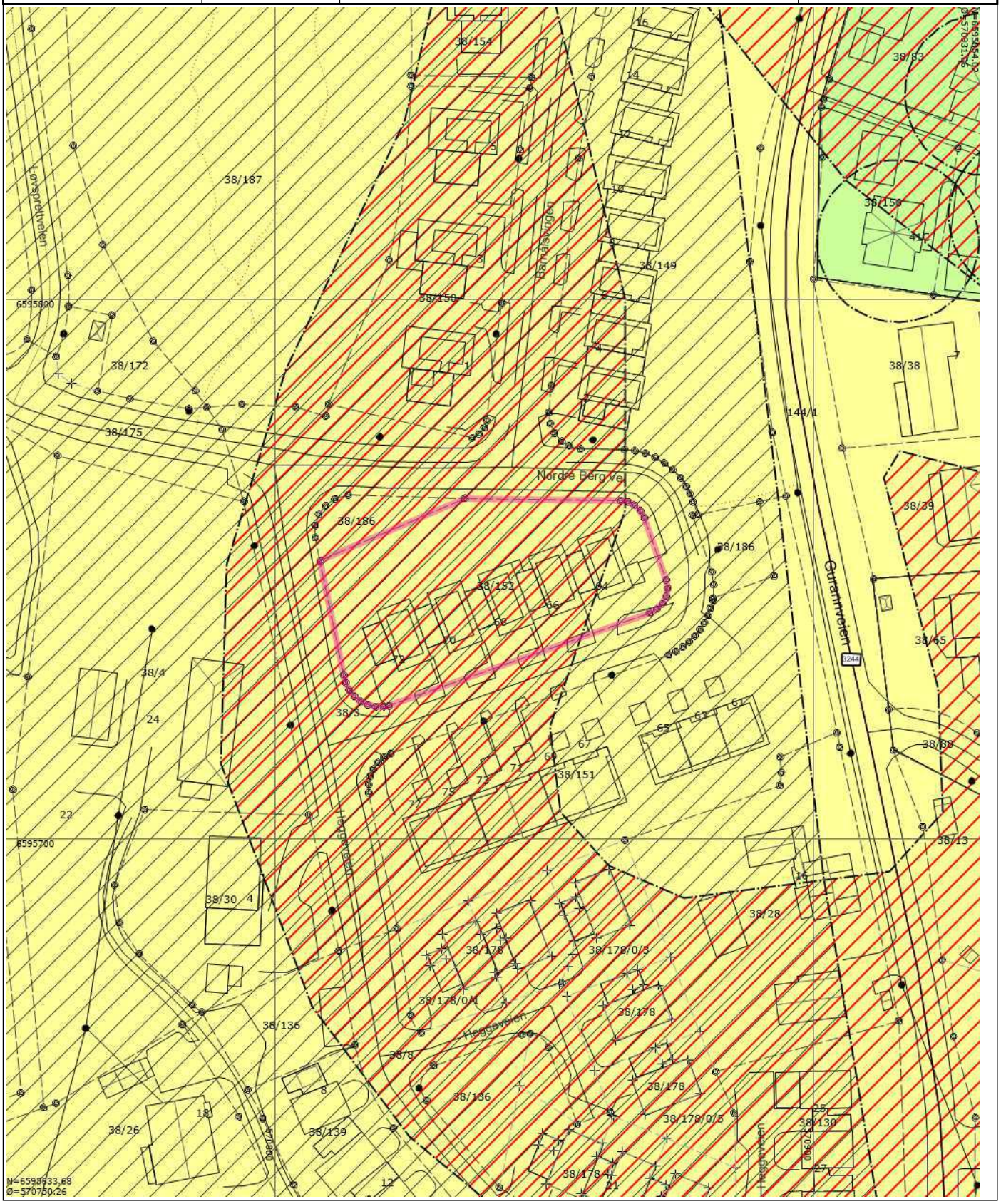
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595724.59	570820.23	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
2	6595724.59	570818.73	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
3	6595724.91	570817.27	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
4	6595725.56	570815.92	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
5	6595726.49	570814.75	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
6	6595727.66	570813.81	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.49	0
7	6595729	570813.16	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
8	6595730.46	570812.82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.56	0
9	6595751.54	570808.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.26	0
10	6595763.12	570835.21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.03	0
11	6595762.74	570864.21	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.33	0
12	6595762.49	570865.52	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.4	0
13	6595761.87	570866.77	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.49	0
14	6595760.86	570867.87	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.49	0
15	6595759.58	570868.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	12.24	0
16	6595748.04	570872.69	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	1.62	0
17	6595746.44	570872.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.49	0
18	6595744.97	570872.7	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
19	6595743.65	570871.99	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.49	0
20	6595742.62	570870.91	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.5	0
21	6595741.97	570869.56	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	51.39	0
22	6595724.76	570821.18	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.97	0

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nordre Berg vei 70 3089 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for detaljeringsoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

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

11.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 38/152/0/2 Adresse: Nordre Berg vei 70, 3089 Holmestrand

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

10.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	38/152/0/2	
Adresse:	Nordre Berg Vei 70, 3089 Holmestrand	
Vann:	Kr	4.333,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr.	5.913,00. inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr.	3.429,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr.	0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr.	5.481,00 pr år

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen med nr.056161213, siste registrerte målerstand er 125m3 den 28.11.2025.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

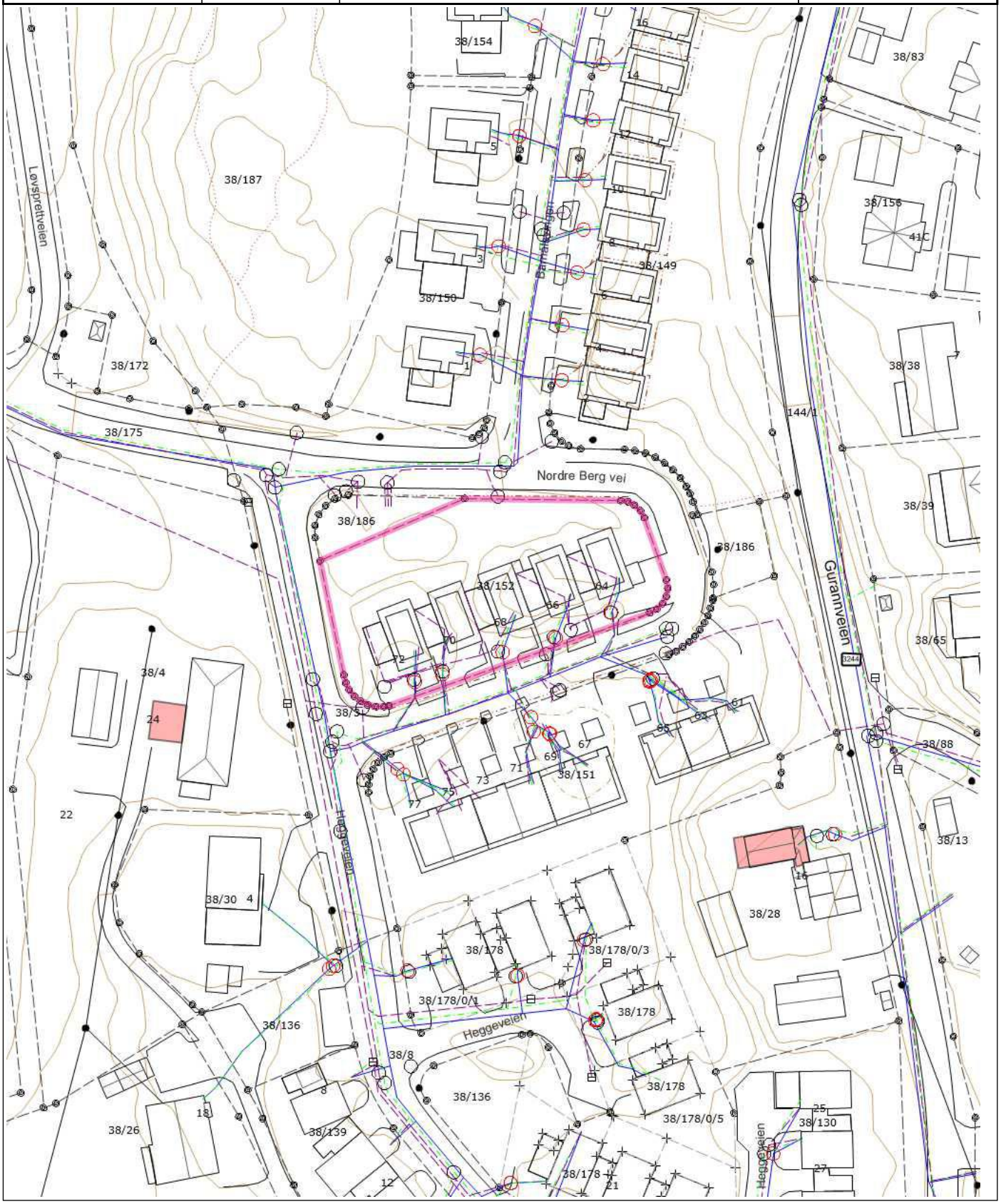
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 152	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Nordre Berg vei 70 3089 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kran	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Drensledning	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve	Høydekurve

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Bokvalitet AS
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Saksbehandler: *Rune Nilssen*
Tlf. dir.: *901 88 914*
Deres ref.: Vår ref.: *22/25238* *01.06.2022*

Gbnr 38/152 - Nordre Berg vei 64,66,68,70 og 72 - bolig- Ferdigattest pbl §21-10

Tiltakshaver:	Bokvalitet AS
Ansvarlig søker:	Bokvalitet Bolig AS
Godkjent sak:	Sak 358/21 datert 05.07.2021.
Gjennomføringsplan:	Datert 25.05.2022 versjon nr. 2
Type tiltak:	5 stk eneboliger i kjede

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 358/22 (vår ref.: 21/27423).

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes mottatt ferdigmelding for sanitærabonnement datert 01.06.2022.
3. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 18.05.2022.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2022.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.	Ferdigattest		1	3 500

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Mottakere:

Bokvalitet AS	Hvervenmoveien 49	3511	HØNEFOSS
Bokvalitet Bolig AS	Hvervenmoveien 49	3511	HØNEFOSS

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

11.08.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-38/152/0/2 Andel 0
Adresse
Nordre Berg vei 70
3089 Holmestrand

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Støyrapport

Solsiden, Holmestrand

28.04.2017

Oppdragsgiver: LKC AS

Utarbeidet av:
MjøsPlan AS
Anders Taralrud

Støyrapport

Solsiden, Holmestrand

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING 2
2. BEGREPER 2
3. FORUTSETNINGER 3
   3.1. STØYGRENSER 3
   3.2. TRAFIKKDATA 4
   3.3. DAGENS SITUASJON 5
   3.4 PLANLAGT SITUASJON 6
4 BEREGNINGER 7
5 RESULTATER 8
5 KONKLUSJON 11
6 REFERANSER 12

MjøsPlan AS
Kastbakkvegen 11, 2390 Moelv
Tlf: 62 36 52 98
E-post: post@mjosplan.no

1. Innledning

Det planlegges boliger på et ubebygd område i Holmestrand og Mjøsplan AS har i den forbindelse fått i oppdrag å kartlegge støyforhold på tomta. Rapporten tar for seg trafikksituasjonen på nærliggende veg og drøfter eventuelle tiltak i forhold til støysituasjonen.

2. Begreper

L_{AekvT} Ekvivalent A-veid lydnivå for en bestemt tidsperiode. Det er vanlig å bruke et døgn (24h) som midlingsperiode ($L_{Aekv24h}$).

L_{den} A-veid støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night). Ved bruk av L_{den} får støy om kvelden (19-23) et tillegg på 5dB og støy om natten (23-07) et tillegg på 10dB.

$L_{AF,max}$ A-veid maksimalnivå målt med tidskonstanten «fast» på 125ms.

L_{5AF} A-veid nivå målt med tidskonstanten «fast» som overskrides av 5% av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode. Dette er et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

R_w+C_{tr} Veitrafikkstøytall, tidligere R_A. Brukes i forbindelse med fasadeisolering / utendørs støy.

3. Forutsetninger

Området ligger inntil FV920 Gurannveien som blir prosjektets dimensjonerende støykilde. Plasseringen av byggene tar utgangspunkt i illustrasjonsplan datert 21.04.2017. Kartgrunnlaget er mottatt grunnkart fra infoland 27.04.2017 og forutsettes korrekt. Rapporten tar ikke hensyn til refleksjoner fra bygninger.

3.1. Støygrenser

Støysoner deles inn i rød og gul sone der rød sone er nærmest støykilden og bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom støydempende tiltak iverksettes. Nedre grenseverdier for veitrafikkstøy i rød og gul sone er som følger:

Sone	Nedre verdi L_{den}	Nedre verdi L_{5AF}
Gul:	**55dB**	**70dB**
Rød:	**65dB**	**85dB**

TABELL 1: GRENSEVERDIER TRAFIKKSTØY

Utendørs støygrenser
Alle boenheter bør ha tilgang til egnet uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdien for utvendig støy. Grenseverdi for utvendig støy er iht. NS8175 lik nedre verdi for gul sone, L_{den}=55dB (se tabell 2). Denne verdien gjelder også utenfor vindu mot støyfølsomme rom som i hovedsak tilsier soverom og oppholdsrom.

Innendørs støygrenser
Kravene til innvendig støy er angitt i Byggteknisk forskrift (TEK10) og tilsier at klasse C i NS 8175 er tilfredsstillende. Følgende krav gjelder for innvendig støy i klasse C:

Bygnings-kategori	Innendørs lydnivå dB(A)		Utendørs lydnivå* dB(A)
	$L_{eq,24h}$ (døgn-middel)	L_{maks} (natt: 22 – 06)	$L_{eq,24h}$ (døgn-middel)
Boliger	30	45	(55)
Skoler, undervisning	30	–	(55)
Barnehager, fritidshjem	30	–	(55)
Sykehus, pleieanstalter	30	45	(50)
Overnattings steder	35	–	–

* Utenfor vindu og på minst en uteplass

TABELL 2: MAKSIMALT INNVENDIG STØYNIVÅ

I bygg som tilfredsstiller dagens byggekrav kan man forutsette minimum 35dB differanse på ute- og innenivå.

3.2. Trafikkdata

Trafikkdata er hentet fra Statens Vegvesen sine tall via vegkart.no og er fra 2016. Tallene er fremdatert 10 år fra dagens situasjon iht. T-1442 med en antatt trafikkvekst på 2%.

Vei	Fartsgrense [km/t]	Andel tunge	ÅDT 2016	ÅDT 2027
FV920 Gurannveien	50	8 %	500	600

TABELL 3: TRAFIKKDATA

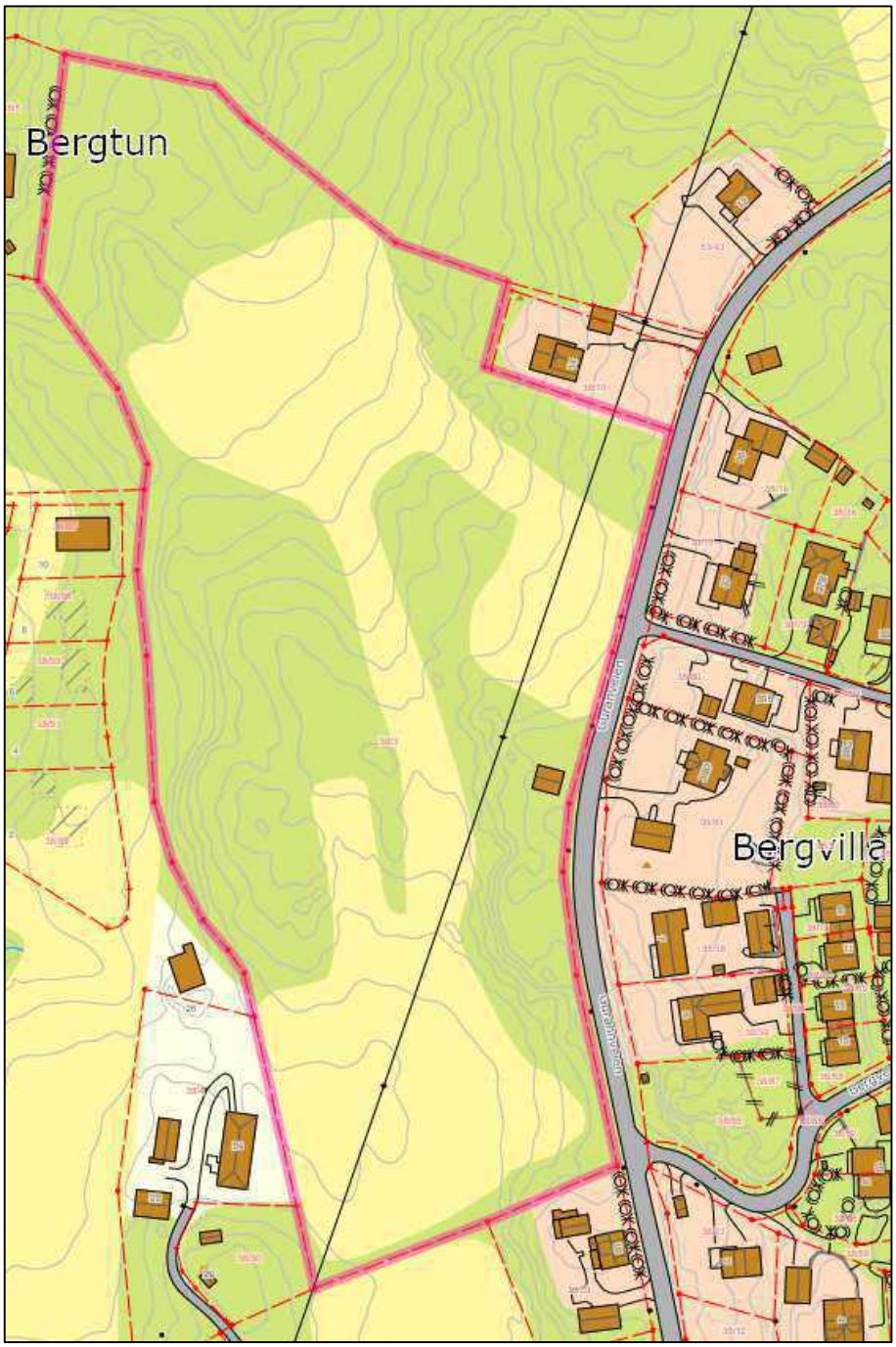
Fordelingen av ÅDT er beregnet etter gruppe 2 (by og bynære områder) iht. T-1442.

Periode	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3
Dag (07-19)	74 %	84 %	58 %
Kveld (19-23)	15 %	10 %	22 %
Natt (23-07)	10 %	6 %	20 %

TABELL 4: FORDELING AV ÅDT

3.3. Dagens situasjon

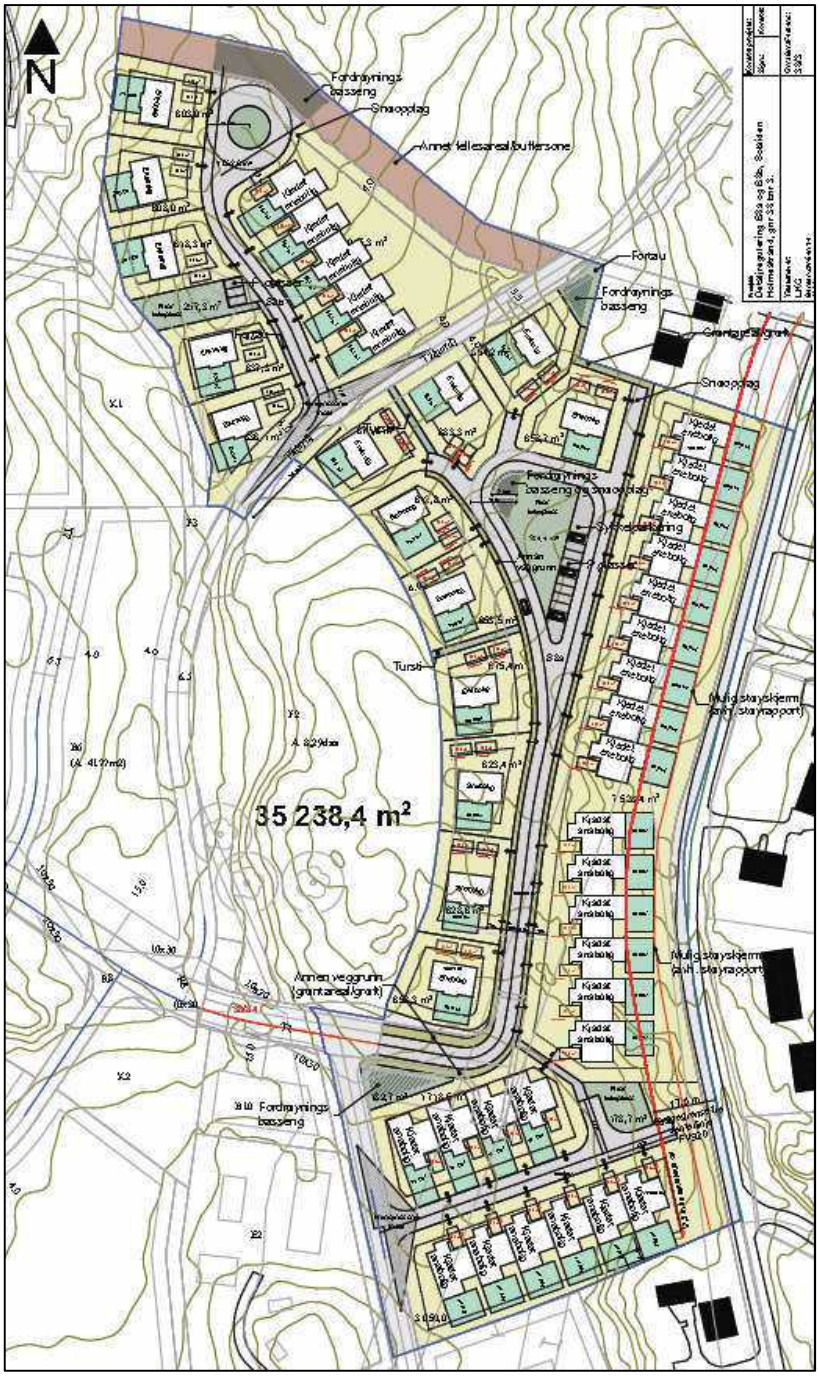
Kart 1 viser dagnes situasjon av det ubebygde området markert med rød strek.



KART 1: DAGENS SITUASJON

3.4 Planlagt situasjon

Kart 2 viser foreløpig utkast av illustrasjonsplanen. Det er byggene nærmest Gurannveien (øst i kartet) som må kartlegges i forhold til støy.



KART 2: DETALJREGULERING

4 Beregninger

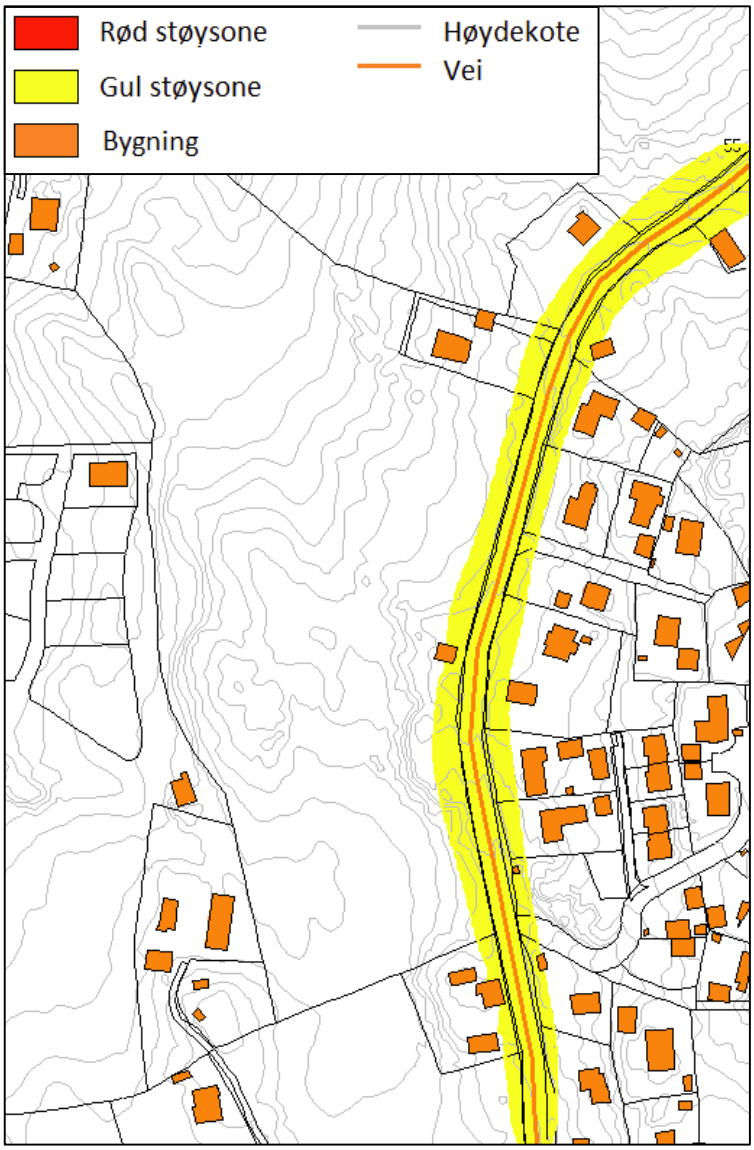
Det er utarbeidet et støysonekart i 4m mottakerhøyde med beregningsenhet L_{den} iht. retningslinjene i T-1442. Dette tilsvarer støynivået i en lav 2.etasje ca sentrisk i et vanlig vindu. Videre er det foretatt en beregning i 1,5m høyde for å kartlegge støy på uteområde samt 1.etasje.

Ut i fra disse resultatene er det gjort vurderinger på utvendig og innvendig støy for å drøfte om det er nødvendig med ekstra tiltak.

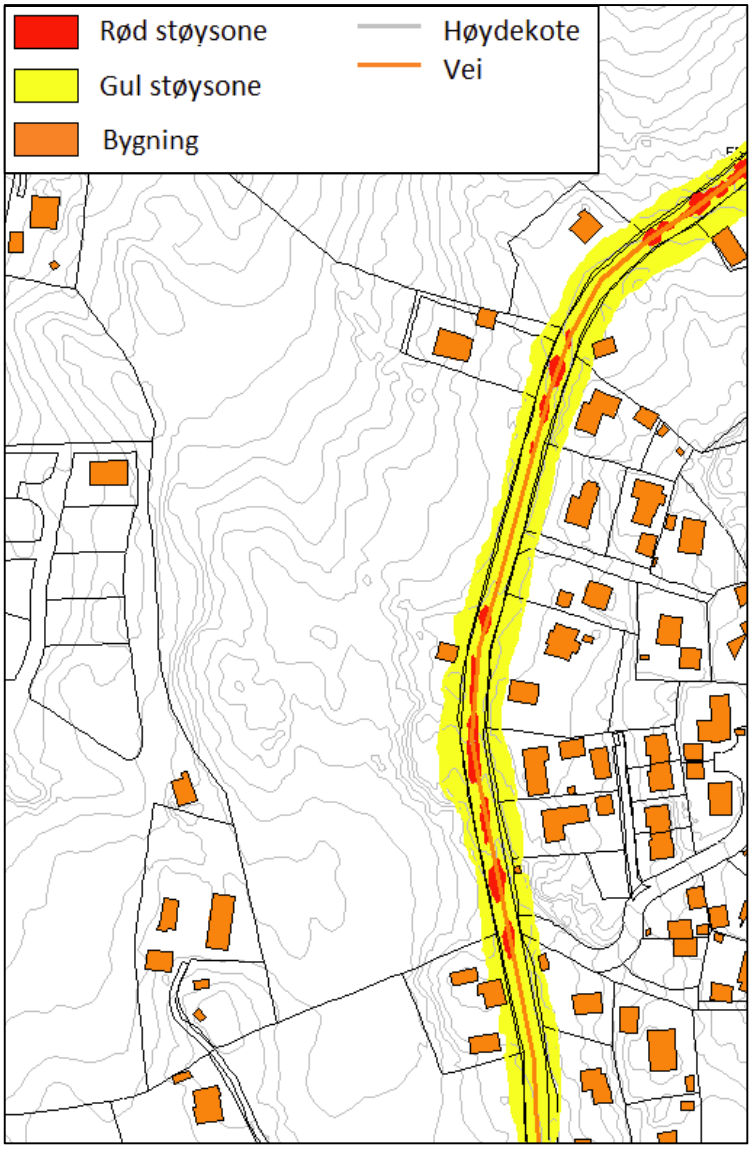
For å gjennomføre beregningene er *nordisk beregningsmetode for støy* lagt til grunn med beregningsprogrammet NoMes 4.5. For behandling av kartdata og digitale tegninger er Gemini Terreng v12 benyttet.

5 Resultater

Kart 3 og 4 viser støynivå i hhv. 4m og 1,5m mottakerhøyde angitt med enheten L_{den}.



KART 3: STØYSONEKART, LDEN 4M

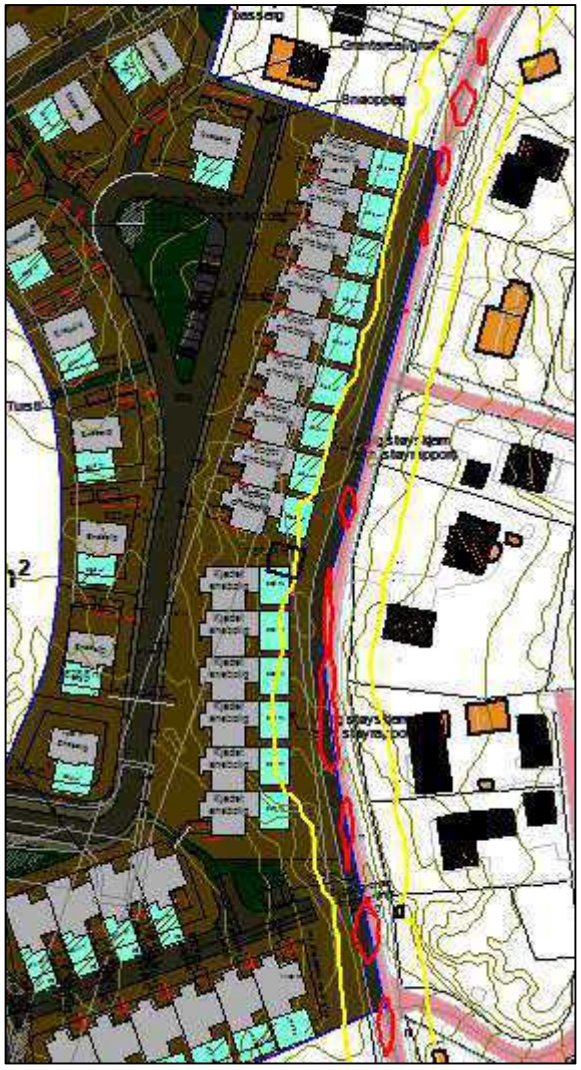


KART 4: KARTLEGGING AV STØY, L_{DEN} 1.5M

Kartene viser støynivå uten planlagt bebyggelse inntegnet. For å illustrere støysonene sammen med planlagt bebyggelse er sonene importert inn sammen med illustrasjonsplanen. Resultatet er vist på kart 5 og 6.



KART 5: STØYSONEKART M/BYGG, LDEN 4M



KART 6: KARTLEGGING AV STØY M/BYGG, LDEN 1.5M

Som kartene viser berøres ikke bygningene av gul støysone. Deler av enkelte private utearealer ligger i gul sone på bakkeplan som kart 6 viser, men alle enhetene vil ha hele eller deler av utearealet utenfor sonen.

Innvendig støy
Ettersom byggene ikke berøres av gul støysone er det ikke nødvendig med ytterligere kartlegging av innvendig støy.

5 Konklusjon

I forbindelse med planlegging av boliger på et ubebygd område i Holmestrand har Mjøsplan AS utarbeidet en støytapport.

Utvendig støy
Alle boenhetene vil ha hele eller deler av privat uteareal utenfor gul støysone. I tillegg er det planlagt felles lekeplasser som ikke berøres av gul sone. Dermed tilfredsstilles anbefalingene i T-1442.

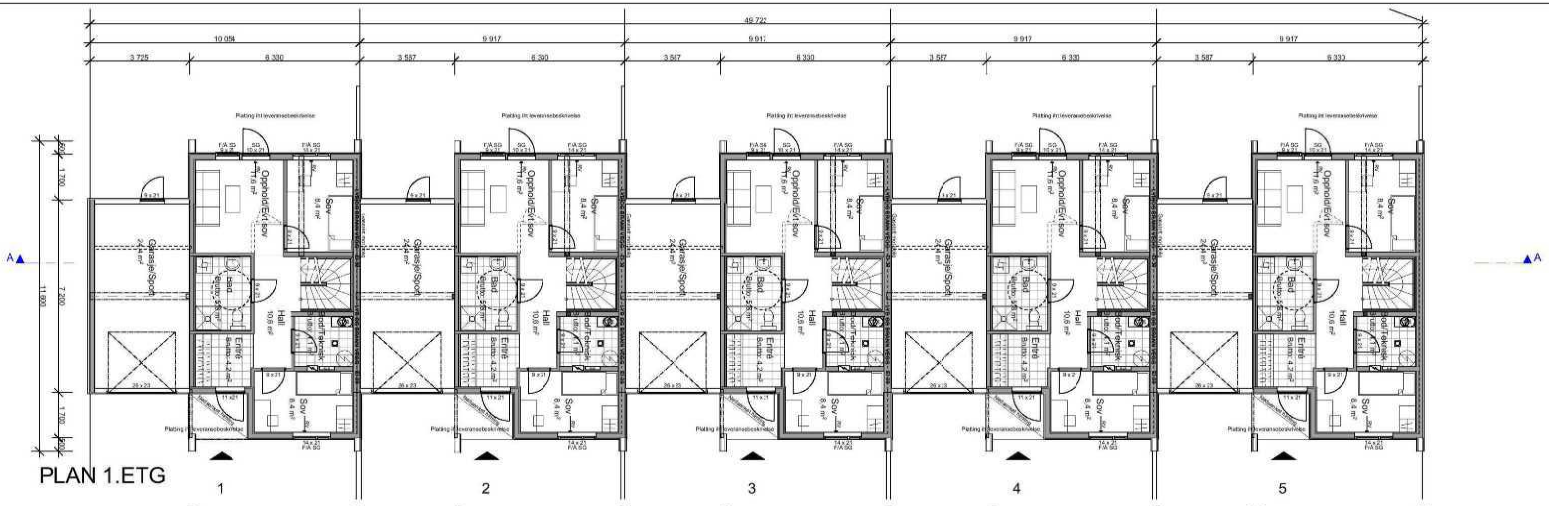
Støy mot fasade
Byggene ligger utenfor gul støysone og tilfredsstiller dermed anbefalingene i T-1442.

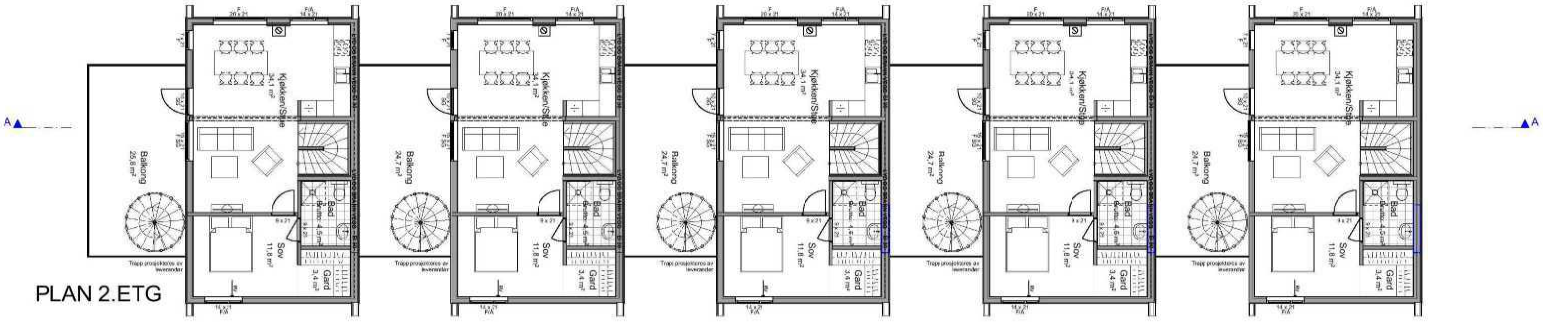
Innvendig støy
Kravene i NS8175 til innvendig støy vil være tilfredsstilt uten ekstra tiltak mot støy.

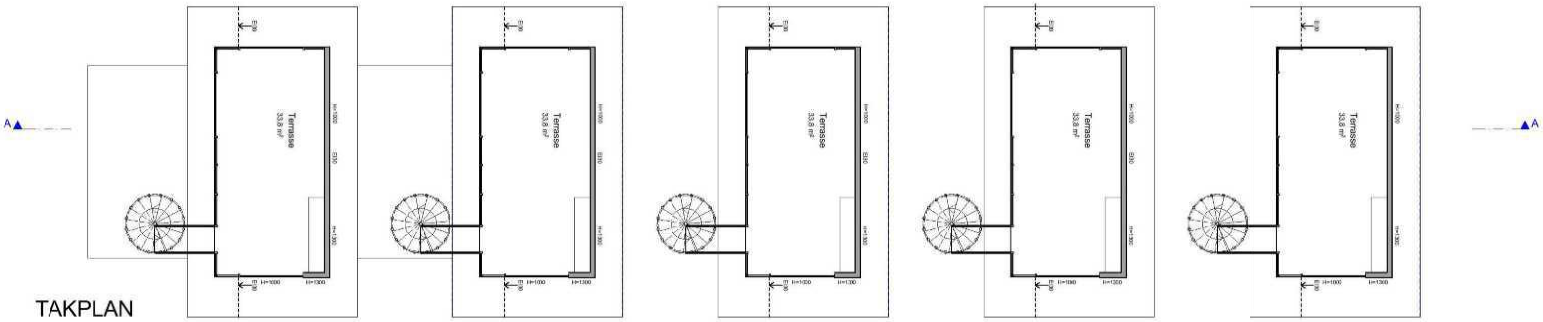
6 Referanser

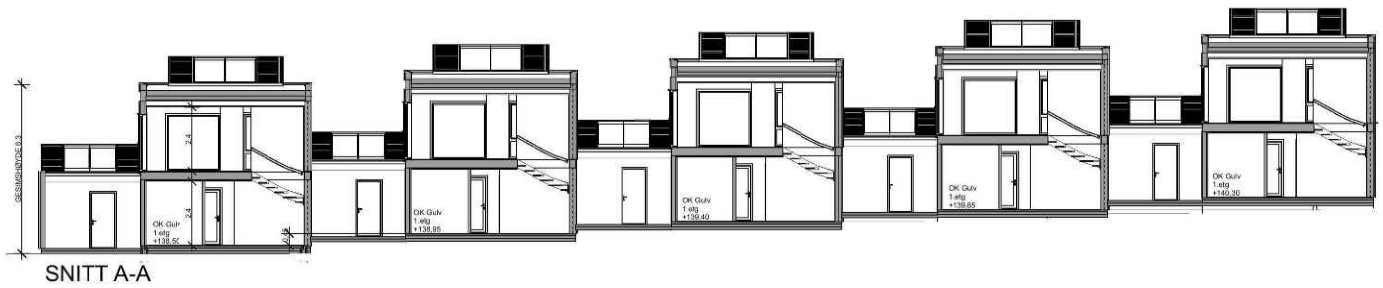
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, Miljødepartementet, 2012.
- Forskrift om begrensning av forurensing (forurensningsforskriften), Lovdata.
- NBI Datablader fra Sintef Byggforsk.
- NS8175:2012

Planer BK3
Tomt 23









1-5	
BRA	
1.etg:	56,1m2
2.etg:	59,7m2
Tot:	115,8m2
F-Rom	
1.etg:	50,9m2
2.etg:	59,7m2
Tot:	110,9m2
S-Rom:	
1.etg:	4,1m2
2.etg:	0,0m2
Tot:	4,1m2

BYA	506,6 m²
BRA BYGNING PR. LEIL.:	
PLAN 1.ETG	56,1 m²
PLAN 2.ETG	59,7 m²
SUM	115,8 m²
GARASJE/SPORT	24,4 m²
BRA OVERBYGD UTEAREAL TOT	48,5 m²

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Ringerike, Avd. Hønefoss

Byggherre:
Bokvalitet AS

Byggadresse:
Solenga BK3-Tomt 23

Gnr.38 / Bnr.152

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
20190834	**Prospekt**	16.04.21

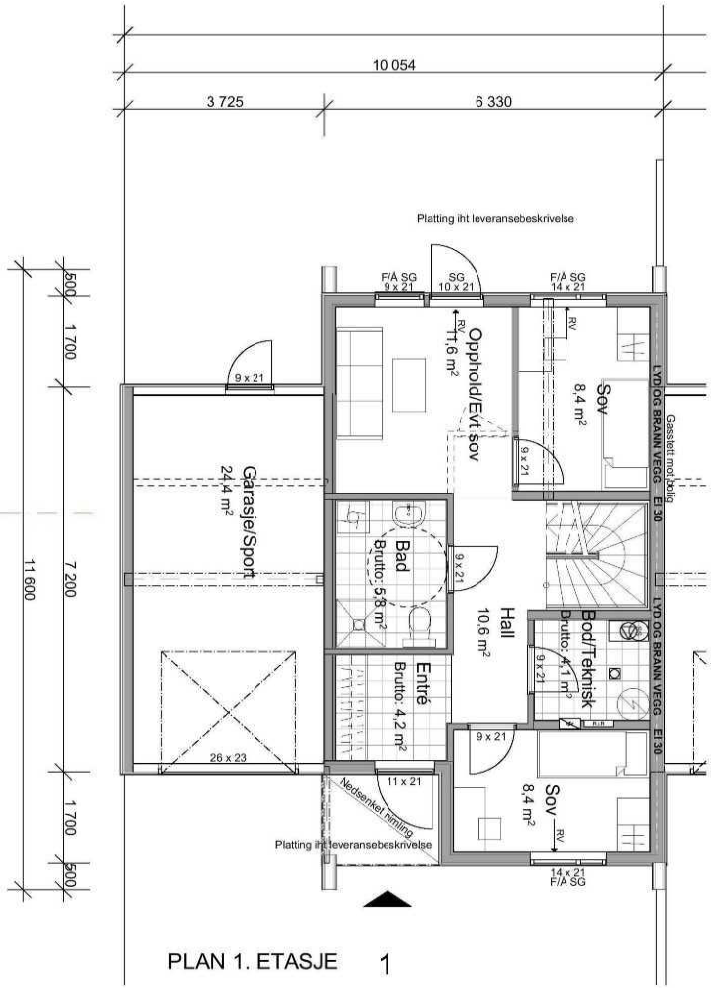
Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Planer og Snitt	23-A20-01	A3:1:200

Type bygg: Enebolig i kjede | **Utgangspkt:** 16.04.21 | **Sign:** PR

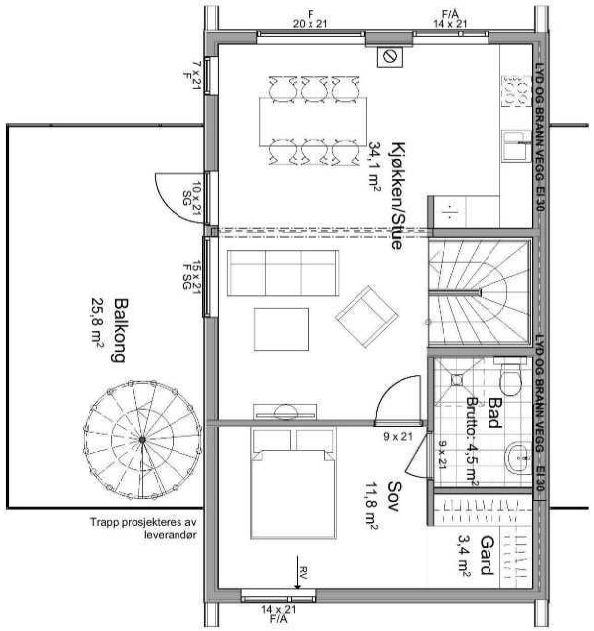
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

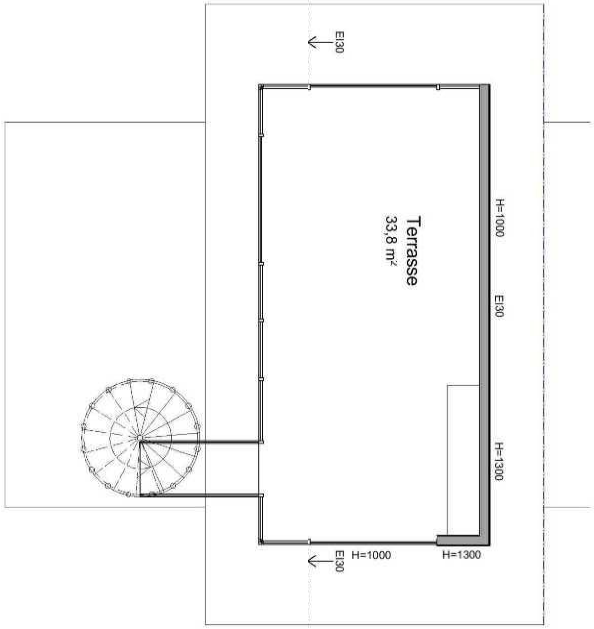
Planer BK3
Tomt 23



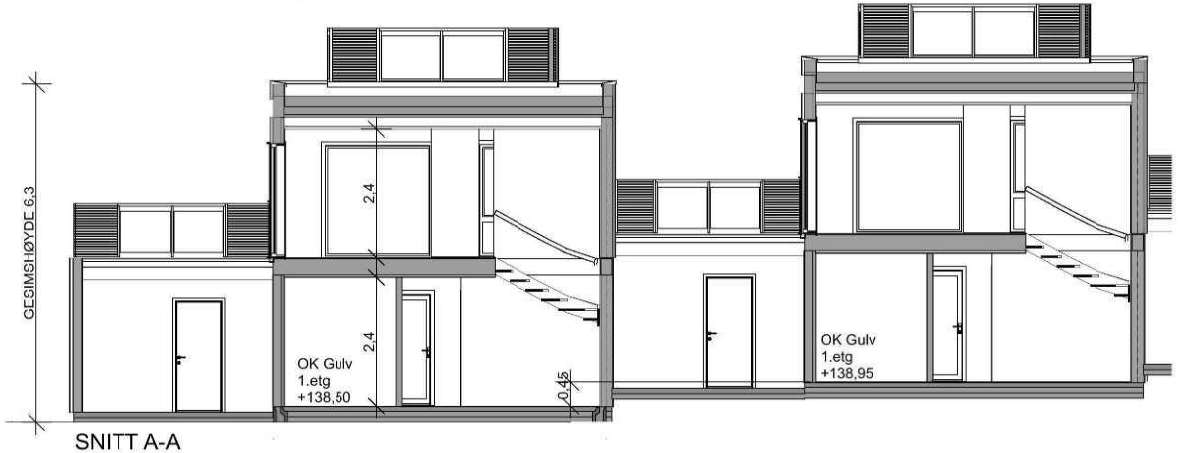
PLAN 1. ETASJE 1



PLAN 2. ETASJE 1



TAKPLAN 1



SNITT A-A

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Ringerike, Avd. Hønefoss

Byggherre:
Bokvalitet AS

Byggadresse:
Solenga BK3-Tomt 23

Gnr.38 / Bnr.152

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
20190834	**Prospekt**	16.04.21

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Planer og Snitt	23-A20-02	A3:1:100

Type bygg: Enebolig i kjede | Utgangspkt: 16.04.21 | Sign: PR

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613313701
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
917679703	EIENDOMSKJØP ØST AS		Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3802	38	152

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	38	152	0	1	116 / 580	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	38	152	0	2	116 / 580	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	38	152	0	3	116 / 580	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	38	152	0	4	116 / 580	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	38	152	0	5	116 / 580	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1316310/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:37
Side 1 av 7

(TOMT 23)

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HOLMESTRAND	RÅDHUSGATEN 11, 3080 HOLMESTRAND	AUDUN H. THORSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eiendomskjøp Øst AS	917679703	it@blunkus[illegible]-ringerike.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Hvervenmoveien 49	3511	Hønefoss	92094860

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	Holmestrand	38	152	–

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917679703	Eiendomskjøp Øst AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	116	B	13				25				37				49			
2	B	116	B	14				26				38				50			
3	B	116	B	15				27				39				51			
4	B	116	B	16				28				40				52			
5	B	116	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		580		Nevner =				580											

Dato	Innsenderens underskrift
7/9-21	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☑ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
7/9-21	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Holmestrand 7/9-21		ERLEND SØRAKER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	HOLMESTRAND	38	152	

Dato	Underskrift	Stempel
01.10.2021	Audun Hauge Thoresen	[illegible]

Dato	Innsenderens underskrift
7/9-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

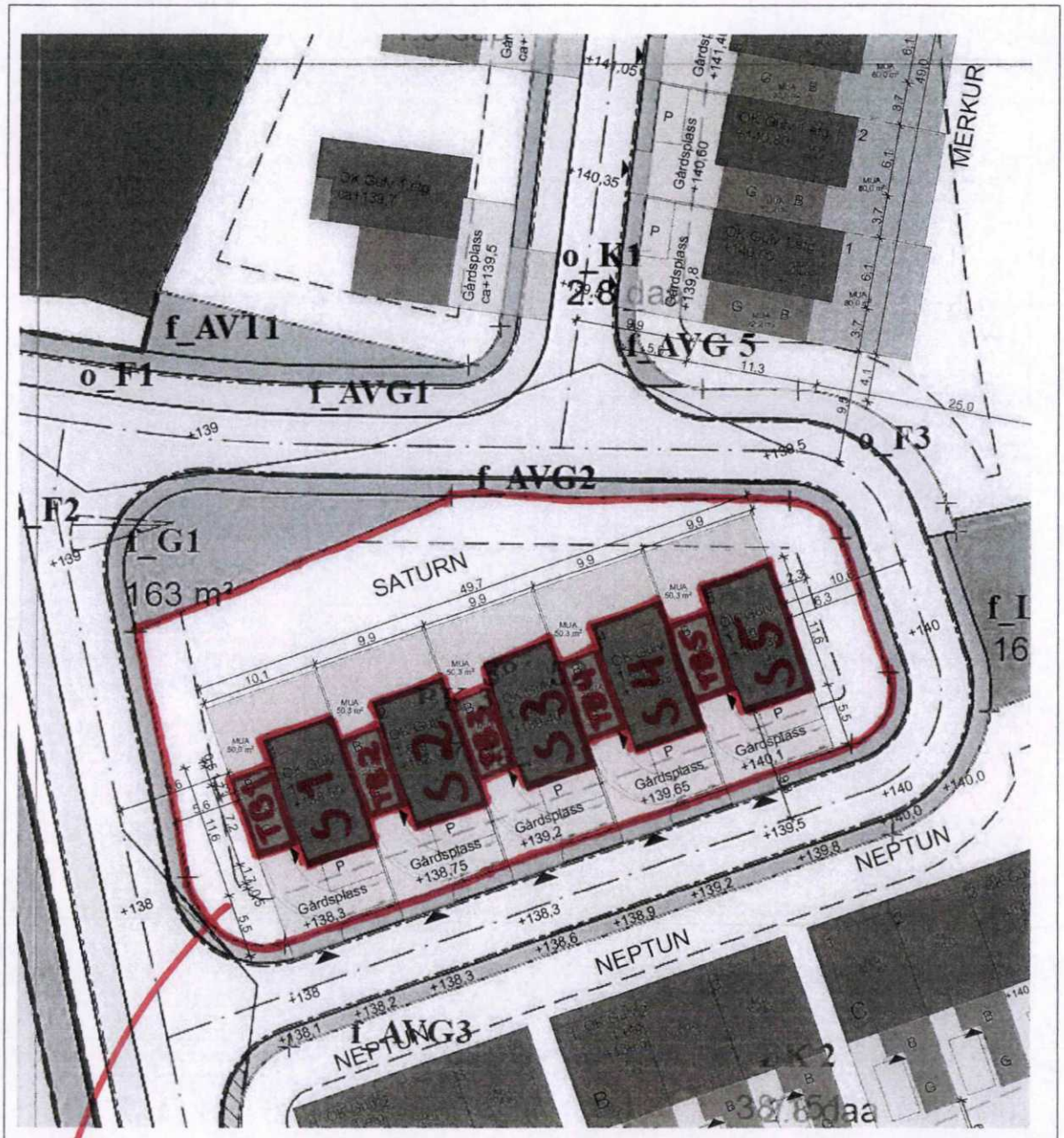
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift



BYA:
Tomt =1709,7m2
Boliger:
inkl. bod+carport = 506,6m2m2
Parkering: 18x5 = 90,0m2
Tot: = 596,6m2
BYA=596,9/1709,1/100 = 34,9%

Alt utomhus foranj er fellesareal.

TB= Tilleggsareal bolig
S = sekvsjon

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjektert for:
Blink Hus Ringerike, Avd. Hønefoss

Byggherre:
Bokvalitet AS

TOMT 23

Byggadresse:
Gurannveien 3089, Holmestrand

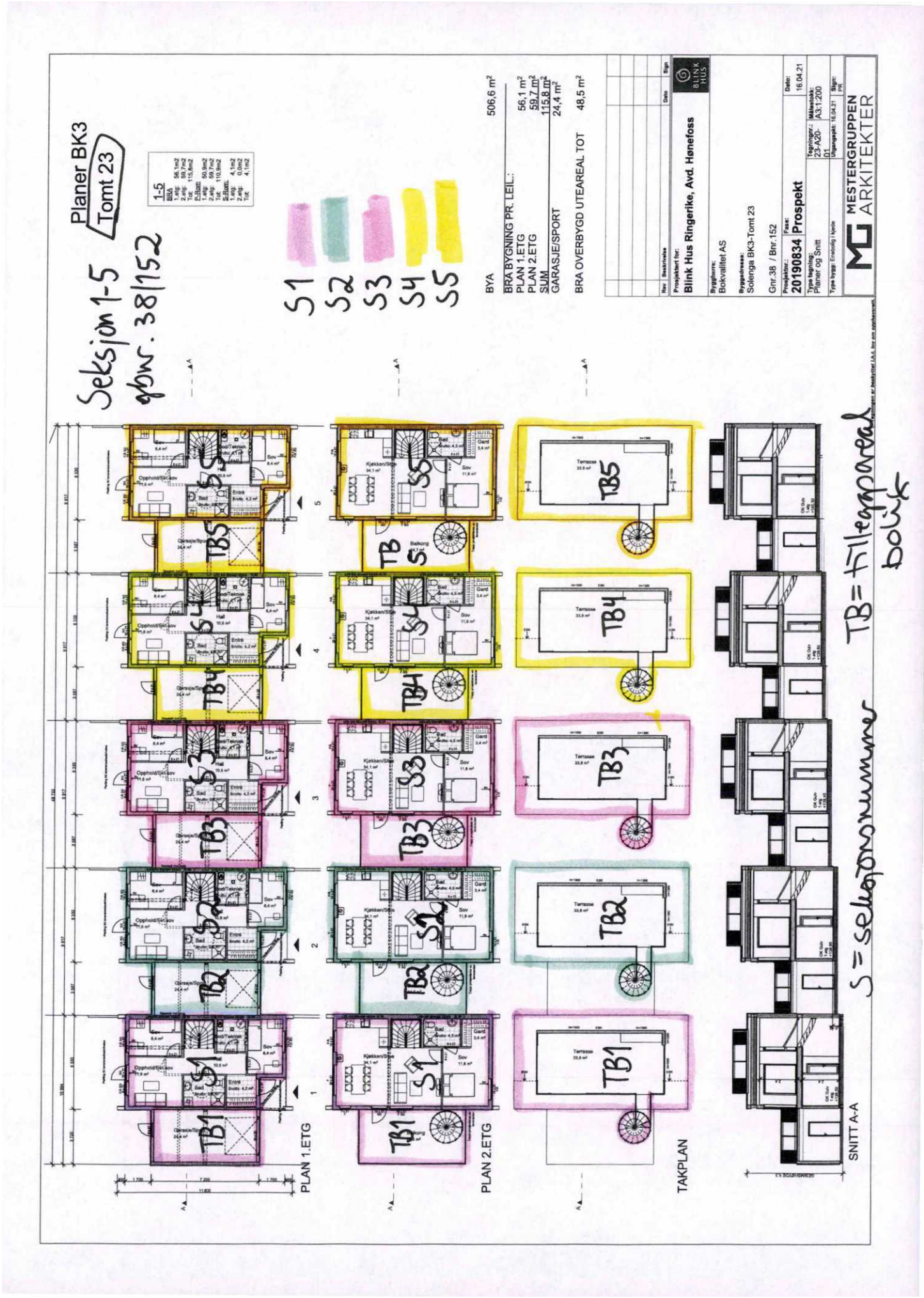
Gnr.38 Bnr.152 Holmestrand kommune

Prosjektnr.:	Fase:	Dato:
20190834	Anmeldelse	26.06.20

Type tegning:	Tegningnr.:	Målestokk:
Situasjonsplan	A10-23	A3:1:500

Type bygg: Enebolig i kjede	Utgangspkt: Eget	Sign: PR

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER


Planer BK3
Tomt 23
Seksjon 1-5
gbnr. 38/152
S1
S2
S3
S4
S5
BYA 506,6 m²
BRA BYGNING PR. LEIL.:
PLAN 1.ETG 56,1 m²
PLAN 2.ETG 59,7 m²
SUM 115,8 m²
GARASJE/SPORT 24,4 m²
BRA OVERBYGD UTEAREAL TOT 48,5 m²
Prosjektert for:
Blink Hus Ringerike, Avd. Hønefoss
Byggherre:
Bokvalitet AS
Byggeadresse:
Solenga BK3-Tomt 23
Gnr.38 / Bnr.152
Prosjektnr.: 20190834 Prospekt
Type tegning: Planer og Snitt
Tegningsnr.: 23-A20-01
Målestokk: A3:1:200
Dato: 16.04.21
Utgangspkt: 16.04.21
Sign: PR
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
PLAN 1.ETG
PLAN 2.ETG
TAKPLAN
SNITT A-A
TB1
TB2
TB3
TB4
TB5
S = selvstendig nummer
TB = tilleggsareal bolig

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337682	26.08.2026	234260038

Ident
2021/1316310/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skpl. 25/1. 54 as Sørensk. } med kr. 60,~.

Dagbok nr. 190. D.S.P. 25/1. 54
Holmestrand sorenskriverembede

S K J Ö T E

Lars Berg född 4/8 1881 som eier av Bergskogen gr.nr.38 br.nr.7 av skyld mark 1,35 i Botne herred, skjöter og overdrar herved til

Björn Grönstad, född 24/5 1925,

en del - ca. 90 dekar - av nevnte skog for en kjöpesum stor kr. 6000,00 - kronersekstusen 00/100 - som avgjöres således:

Kjöperen betaler kontant mot skjöte .... kr. 1000,00
Kjöperen utsteder pantobligasjon
til selgeren ..... " 5000,00

Obligasjonen forrentes med 3 % p.a. fra 1/1 1954. Rentene betales etterskuddsvis og halvårlig hver 30/6 og 31/12, første gang 30/6 1954.

Det solgte skogstykke er ved skylddelingsforretning holdt 5/12 1953 utskilt fra hovedbruket og gitt betegnelsen gr.nr.38 br.nr.14 Tverdalstykket av skyld mark 0,45.

Overtakelsen finner sted 1/1 1954. Av innestående investeringsavgift og kulturavgift faller 1/3 på den solgte parsell.

Bemeldte skogstykke skal heretter følge og tilhöre Björn Grönstad som lovlig kjöpt med full eiendomsrett på samme måte som jeg selv har besittet den idet jeg for overdragelsen blir hjemmelsansvarlig etter loven.

Gjerdehold mellom selgerens gjenværende skog og den frasolgte del deles likt mellom kjöper og selger. Mot naboeiendommer ellers overtar kjöperen det gjerdehold som påhviler det fraskilte areal.

Den gjennom Bergskogen gående veg som förer fra Lövalddalsvegen til den gamle bygdeveg gjennom Foss-skogen og som danner delet mellom hovedbölet og den fraskilte del, skal heretter fritt kunne benyttes av begge skogers eiere til framdrift av skogsvirke og til kjöring av enhver art ellers. Eieren av Bergskogen skal således ha rett til i et eventuelt oppsatt gjerde å få plassert de nödvendige kjörele til benyttelse ved framdriften. Likeså skal eieren av samme skog ha rett til på samme måte både for seg selv og for eventuelle tomtekjöpere som grenser inn til til vegen som förer fra Bergstuen ned til Lövalddalsvegen, å benytte denne som fri utfartsveg.

Alle omkostninger i forbindelse med salget bæres av kjöper.

Berg i Botne, den 18.januar 1954.

Lars Berg

Undertegnede godtar som kjöper dette skjöte.

Berg i Botne, den 18.januar 1954.

Vi bekrefter at Lars Berg og
Björn Grönstad har underskrevet
i vårt nærvær, og at de er over 21 år.

Björn Grönstad

Til vitterlighet:
Aadne Tho.
Sigrid Korsgården.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337675	26.08.2026	234260038

Ident
1954/190/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337679	26.08.2026	234260038

Ident
1972/2909/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

STATENS VEGVESEN

K

HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
02909 *26.9.72

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

VEGSEKSJONEN I VESTFOLD
002841 / -7.9.72
ARKIV NR. 474.4

Søknad/Erklæring

Undertegnede Bjørn H Grønstad søker herved om

tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) under/~~langs/til~~ og

fylkes veg Z-920 ved (min) eiendom(men)[1])

---- g.nr. 38 b.nr. 3 i Holmestrand kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,60 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt kr. ------- til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) Tillatelsen gjelder vann og kloakkledning til to boligtomter på eiendommen.

Gullhaug den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Botne den 20/8-72

Bjørn H. Grønstad

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

A/S KAARE GRYTTING, ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ... m. Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ←	R.v. nr.	→ Til

Dekketype: ~~Asfalt — oljegrus —~~ grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i .....

Tillatelse

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse til å legge

..... under/langs/til ..... veg .....

ved eiendommen ..... g.nr. ..... b.nr. ..... i .....

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. ....., samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. ..... må vedlegges i sjekk eller sendes over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Sendes sorenskriveren i Holmestrand til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 20,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Vestfold

Tønsberg, den 21. september 1972
Etter fullmakt

Jan Haugerød

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann .....

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/676/27
Attesteringstidspunkt 2026-08-26 11:37

Dagbok nr. 676 dbf. 25/3 1968.
Holmestrand Sorenskriverembete

Holmestrand Bygningsråd,
Holmestrand.

Under henvisning til Bygningsrådets møte 19 des. 1968 meddeles at Øivind Ulrichsen, Parkveien 2 B, her, har min tillatelse til å benytte så meget grund som er nødvendig for å få adkomst til eiendommen gr. nr. 38 br. nr. 15. Likeledes får han min tillatelse til å føre sin kloakk inn i et system som går over min eiendom, og som er bekostet av meg.

Vederlag for disse retter blir å gjøre opp etter overenskomst oss imellom.

Botne 22/3 10/1-1968.
Bjørn H. Grønstad

Rettighetens verdi:
kr. 500,-.

Villa Berg, gr. nr. 38 br. nr. 3.

Bjørn H. Grønstad

Øivind Ulrichsen.

Vidne: Ellen Krogseter

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337681	26.08.2026	234260038

Ident
1968/676/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Tinglyst 7/9-56 av forenstr. 3
med kr. 15.--

Dagbok nr. 2419. D.b.l. 7/9.56.
Holmestrand sorenskriverembete

Hfr.

S K J Ö T E

Undertegnede Anna Berg, f. 11/12 1879, som eier av gnr. 38 bnr. 3 Nordre Berg (Lökka) i Botne herred erkjenner å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjöter og overdrar til

Svend Arne Rönningen, f. 13.juli 1929,

en parsell - 1184,3 kvadratmeter - av nevnte eiendom for en kjöpesum stor kr. 1421,16 - kronerfjortenhundreogtjueen 16/100 - som er avgjort på omforenet måte.

Ved skylddelingsforretning holdt mandag 13. august 1956 er parsellen utskilt fra hovedbölet og gitt betegnelsen gnr. 38 bnr.19 Trollhaugen av skyld 1 öre.

Gjerdehold mot veg og naboeiendommer er selger uvedkommende og påhviler kjöper.

Kjöper har rett til å grave gröft og nedlegge kloakkledning over selgers eiendom på vestsiden av bygdevegen. Skade av enhver art som påföres selgers eiendom i den anledning, skal erstattes heri innbefattet skade som måtte oppstå i forbindelse med fremtidig vedlikehold av kloakkledningen.

Da kjöpesummen er betalt, skal den solgte parsell Trollhaugen, som overdras kjöper fri for pengeheftelser, heretter följe og tilhöre Svend Arne Rönningen som lovlig kjöpt med full eiendomsrett på samme måte som jeg selv har besittet den idet jeg for overdragelsen blir hjemmelsansvarlig etter loven.

Utgifter i forbindelse med stempling og tinglysing av nærværende skjöte er selger uvedkommende.

Botne i Vestfold, den 25/8. 1956.

Anna Berg

Undertegnede vedtar som kjöper dette skjöte.

Botne i Vestfold, den

Svend ~~Arne~~ Rönningen

Vi bekrefter at Anna Berg og Svend Arne Rönningen i vårt overvær egenhendig har skrevet under dette skjöte og at begge er over 21 år.

1. Bjørn Grønstad 2. Svanhild Grønstad.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337678	26.08.2026	234260038

Ident
1956/2419/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337684	26.08.2026	234260038

Ident
2007/981481/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Doknr: 981481 Tinglyst: 29.11.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM VEIRETT

Hjemmelshaver av gnr 38 bnr 3, i Holmestrand kommune,
gir herved veirett over gnr 38 bnr 3 til følgende eiendommer ; gnr 38 bnr 79 og gnr 38 bnr 81 og gnr 38 bnr 82 og gnr bnr
Veieretten gjelder eksisterende felles adkomstvei som stikkvei fra Gurannveien.
Veien er og trasè for felles underliggende anlegg for vann, avløp og ledninger.

Svanhild U. Grønstad.	SVANHILD GRØNSTAD	230826[redacted]
Underskrift av hjemmelshaver	Gjentas m. blokkbokstaver	Personnummer

Som hjemmelshaver av eiendom gnr 38 bnr 81, i Holmestrand kommune,
er jeg/vi inneforstått med at ovenfornevnte veirett medfører plikt
til å delta i vedlikeholdet av vei / fellesanlegg på lik linje med andre rettighetshavere.

Tom Lars Charlotte D. Larsen	Tom A. Larsen Charlotte Danielsen LARSEN	080872[redacted] 290777[redacted]
Underskrift av hjemmelshavere	Gjentas m. blokkbokstaver	Personnummer

Som hjemmelshaver av eiendom gnr 38 bnr 82 , i Holmestrand kommune,
er jeg/vi inneforstått med at ovenfornevnte veirett medfører plikt
til å delta i vedlikeholdet av vei/fellesanlegg på lik linje med andre rettighetshavere.

Bjørg Borge	Bjørg Borge	160646[redacted]
Underskrift av hjemmelshavere	Gjentas m. blokkbokstaver	Personnummer

Som hjemmelshaver av eiendom gnr 38 bnr 79 , i Holmestrand kommune,
er jeg/vi inneforstått med at ovenfornevnte veirett medfører plikt
til å delta i vedlikeholdet av vei/fellesanlegg på lik linje med andre rettighetshavere.

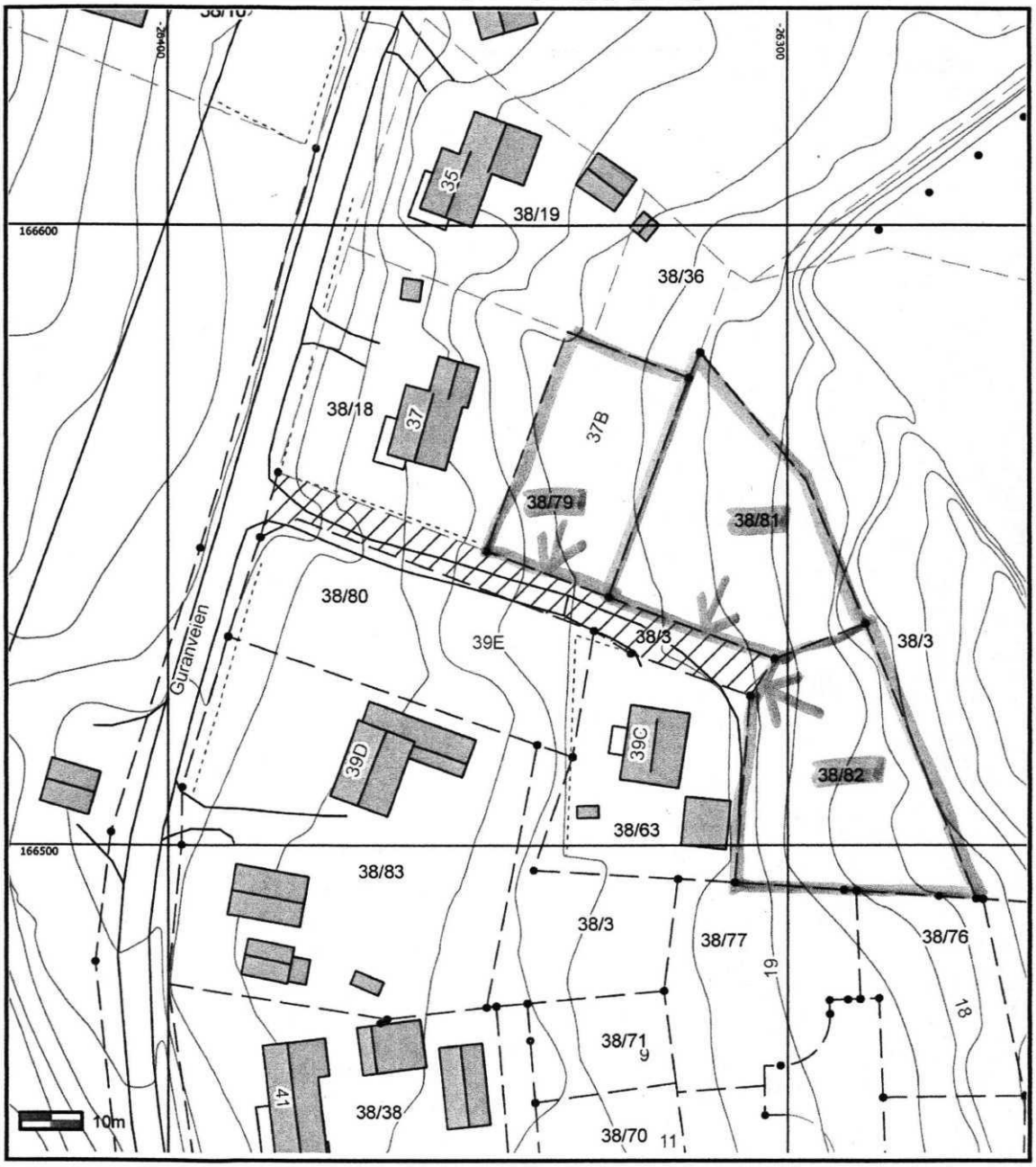
Ingerid Hyllseth	Sverre A. Hyllseth Ingerid Hyllseth	5.8.310336[redacted] 13.06.22[redacted]
Underskrift av hjemmelshavere	Gjentas m. blokkbokstaver	Personnummer

Som hjemmelshaver av eiendom gnr ~~38~~ bnr ~~79~~ , i Holmestrand kommune,
er jeg/vi inneforstått med at ovenfornevnte veirett medfører plikt
til å delta i vedlikeholdet av vei/fellesanlegg på lik linje med andre rettighetshavere.

Underskrift av hjemmelshavere	Gjentas m. blokkbokstaver	Personnummer

Avtalen tinglyses som heftelse på gnr 38 bnr 3.

FORENKLET SITUASJONSKART



©HOLMESTRAND KOMMUNE

Adresse:

Dato: 22/11-2007

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/3/0/0

NGO III

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337680	26.08.2026	234260038

Ident
2005/169144/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

838500382

Doknr: 169144 Tinglyst: 11.11.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 169144
11 NOV. 2005
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST

mellom

HOLMESTRAND KOMMUNE

og

BJØRN HELGE GRØNSTAD F.nr. 240425[redacted]

Undertegnede grunneier av eiendommen, gnr. 38, bnr. 3 i Holmestrand kommune, gir herved Holmestrand kommune rett til å legge og ha liggende offentlige ledninger over min eiendom etter den inntegnede ny trasé ved punkt K4 på kart datert 04.10.05.

1. Holmestrand kommune anlegger 1 stk. ny vannkum på eksisterende 100 mm vannledning og 1 stk. ny 160 mm vannledning ved kum K4. Ledningen legges i samsvar med tegning nr. 1.02 i målestokk 1:1000, datert 04.10.05. Kummen utstyres med kjøresterkt lokk.

2. Ledningen og kummen blir kommunens eiendom, og kommunen skal til enhver tid, dersom hensynet til ledningens drift og / eller vedlikehold krever det, ha adkomst over undertegnede grunneiers eiendom, og adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner av ledningene. Grunneieren skal i alle tilfeller varsles dersom det graves på eiendommen, hvis ikke problemet / skaden er akutt og må ordnes uten at slikt varsel med rimelighet kan kreves avgitt.

3. Uten spesiell tillatelse må det ikke oppføres hus eller byggverk nærmere ledningene enn 4,0 m. Grunnen kan derimot brukes på vanlig måte. Oppfylling eller utgraving over ledningstraséen kan ikke gjøres uten kommunens samtykke.

4. Ledningene skal innmåles og tegnes inn på kommunens ajourførte kart. Når arbeidene er avsluttet får grunneieren et eksemplar av kartet.

5. Arbeider som blir utført på eiendommen og som grunneier bør forstå kan komme i konflikt med ledningene, skal varsles kommunen i god tid. Når kommunen har godkjent arbeidene, er grunnieren ansvarsfri for skade som påføres ledningene under aktsom og forsiktig utførelse av arbeidet. Kommunens godkjenning skal foretas uten unødig opphold.

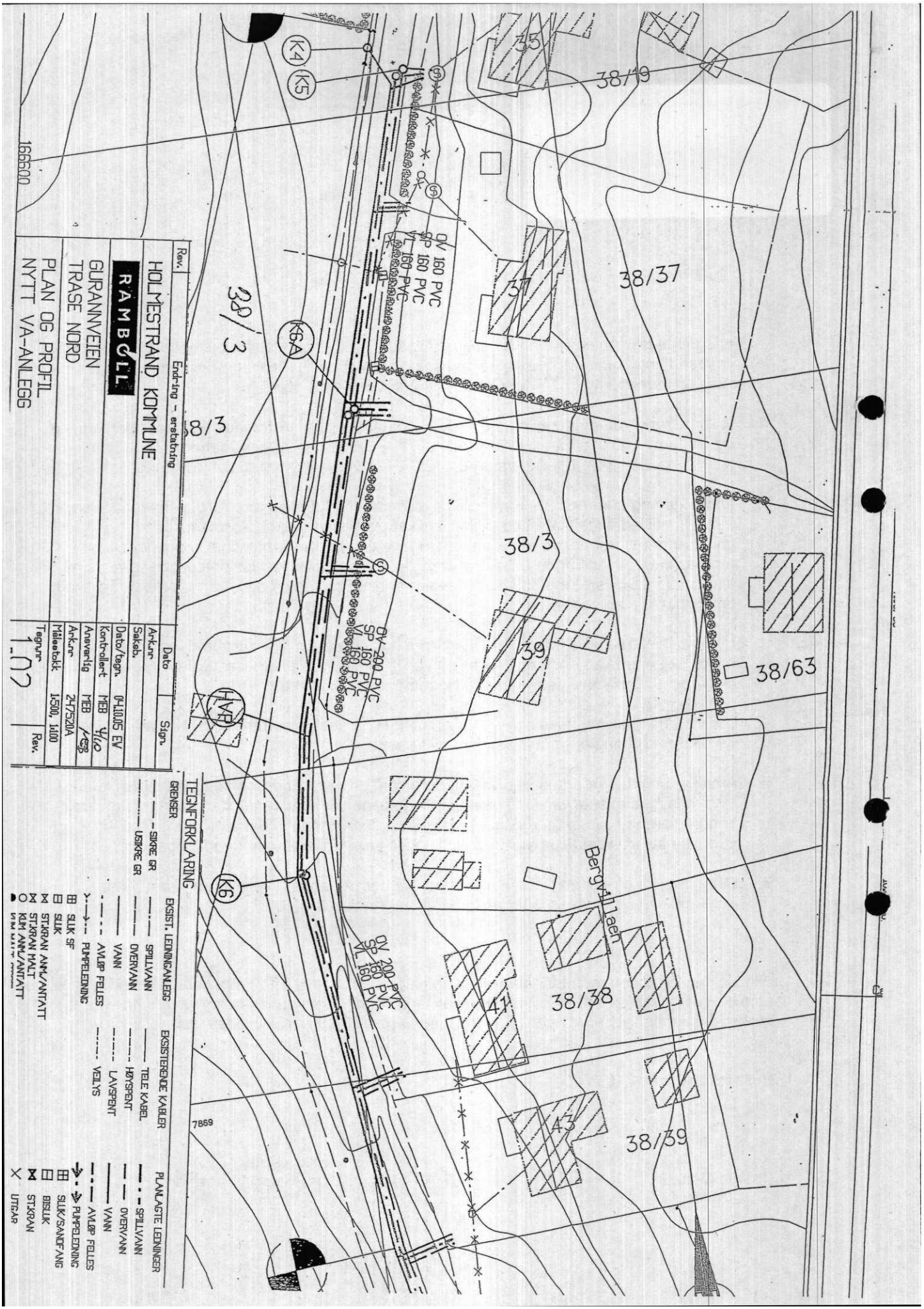
7. Det utbetales en engangssum for ulemper dersom kummene vedrører dyrkbart areal. Engangssummen avtales etter skjønn med grunneier.

Holmestrand kommune får etter disse retningslinjer, bortsett fra de økonomiske forhold som er nevnt ovenfor, rett til fri fremføring av ledningene. Kommunen besørger denne overenskomst tinglyst som hefte på eiendommen gnr. 38, bnr. 3 i Holmestrand.

Holmestrand den 4.10.2005

Gerd Monsen
Ordfører

Bjørn Helge Grønstad
Grunneier


RAMBØLL
HOLMESTRAND KOMMUNE
GURANNVEIEN
TRASE NORD
PLAN OG PROFIL
NYTT VA-ANLEGG
1:07
Rev.
Endring – erstatning
Dato
Sign.
Ark.nr
Sakb.
Dato/tegn. 04.10.05 EV
Kontrollert MEB
Ansvarlig MEB
Ark.nr 247520A
Målestokk 1:500, 1:100
Tegnr.
TEGNFORKLARING
GRENSER
SIKRE GR
USIKRE GR
EKSIST. LEDNINGSANLEGG
SPILLVANN
OVERVANN
VANN
AVLØP FELLES
PUMPELEDNING
SLUK SF
SLUK
STIKKRAN ANN./ANTATT
STIKKRAN MALT
KUM ANN./ANTATT
EKSISTERENDE KABLER
TELE KABEL
HØYSPENT
LAVSPENT
VEILYS
PLANLAGTE LEDNINGER
SPILLVANN
OVERVANN
VANN
AVLØP FELLES
PUMPELEDNING
SLUK/SANDFANG
BISLUK
STIKKRAN
UTGÅR
OV 160 PVC SP 160 PVC VL 160 PVC
OV 200 PVC SP 160 PVC VL 160 PVC
OV 200 PVC SP 160 PVC VL 160 PVC
Bergvillaen
38/19
38/37
38/3
38/63
38/38
38/39
39/3
35
37
39
41
43
K4
K5
K6A
K6
HVP
166500
7869

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337676	26.08.2026	234260038

Ident
1976/4873/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 4873 dbf. 30.11.76
Holmestrand Sorenskriverembete

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I VESTFOLD

VEGSJEFEN I VESTFOLD
20.09.76*003247
ARKIV NR.

Erklæring

Undertegnede, Bjørn H. Grønstad, godtar herved følgende vilkår for å få dispensasjon fra veglovens regler om byggegrenseavstand for oppføring av garasje

på min faste eiendom gnr. 38 bnr. 3

i Holmestrand kommune:

1. Eieren fraskriver seg krav på enhver erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, vegvesenets utbedringsarbeider eller vegtrafikken, i den utstrekning skadene eller ulempene er en følge av at bygningen helt eller delvis på grunn av dispensasjonen, blir liggende innenfor fastsatte byggegrenser i vegloven.
2. Området mellom bygningen(e) og vegens eiendomsområde må eieren til en hver tid holde ryddig, slik at sikten til og fra vegen ikke blir hindret. Det må heller ikke brukes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen(e) må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og eventuelle vann- og/eller kloakkledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen(e) må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen(e) må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Utenfor vegområdet må tilfredsstillende snuplass opparbeides.

Fnr: 240425 [redacted]

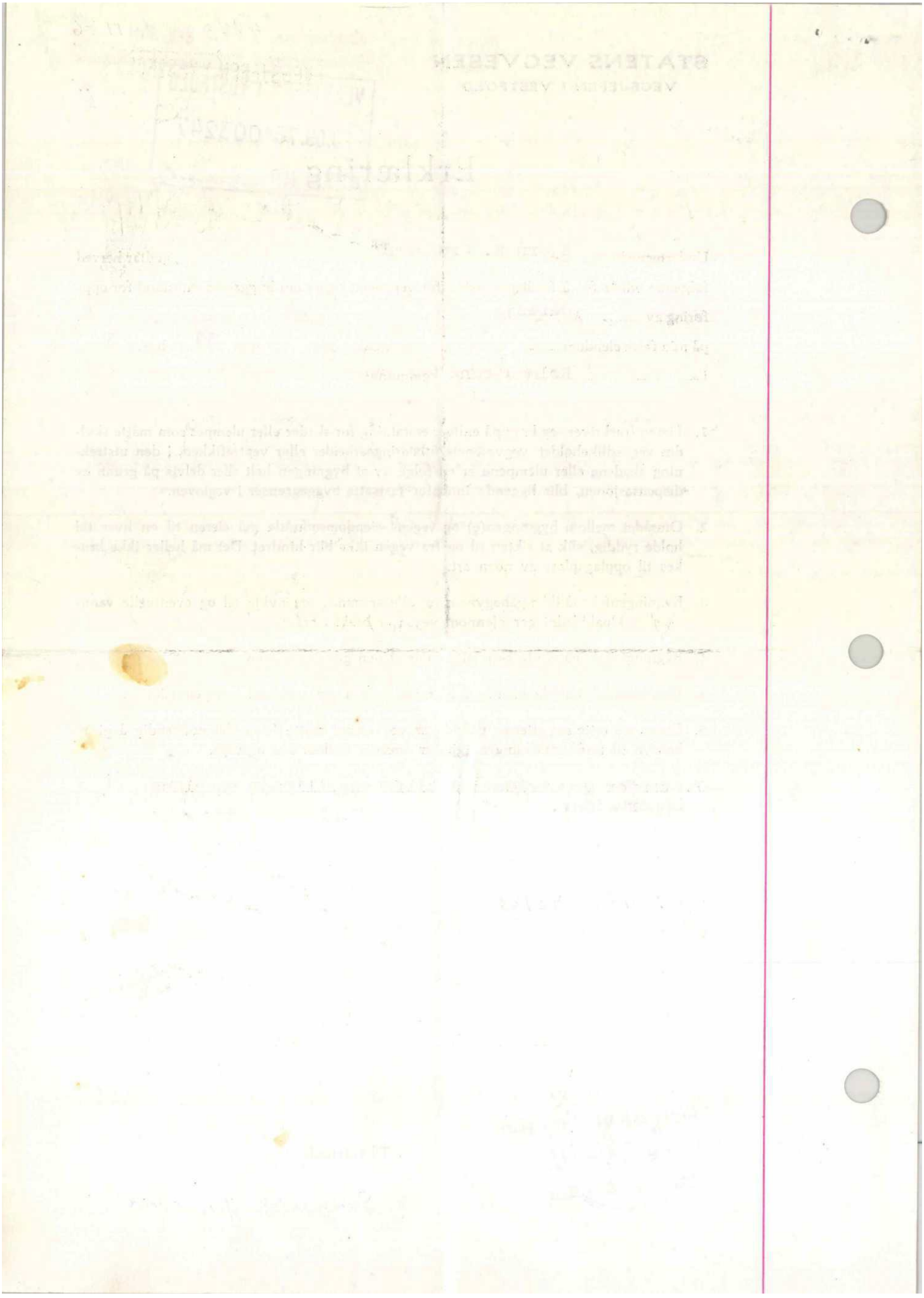
Botne den 2/12-76

Bjørn H. Grønstad

Riktig gjengitt bekreftes
Tønsberg 30/9-76
Reta F. Larsen

Til vitterlighet:

Svanhild Grønstad



Skpl. 8/9.56 av Sören-
sk. med kr. 20,-.

Dagbok nr. 2442. D. b. f. 8/9. 56.
Holmestrand sorenskriverembete

S K J Ö T E

Undertegnede Anna Berg, f. 11/12 1879, som eier av gnr.38 bnr.3 Nordre Berg (Lökka) i Botne herred erkjenner å ha solgt, likesom jeg herved selger, skjöter og overdrar til

Sverre Hyllseth, f. 12.juni 1922,

en parsell - 1563,1 kvadratmeter - av nevnte eiendom for en kjöpesum stor kr. 1875,72 - kronerattenhundreogsyttifem 72/100 - som er avgjort på omforenet måte.

Ved skylddelingsforretning holdt mandag 13. august 1956 er parsellen utskilt fra hovedbölet og gitt betegnelsen gnr.38 bnr.18 Björnly av skyld 1 öre.

Gjerdehold mot veg og naboeiendommer er selger uvedkommende og påhviler kjöper.

Kjöper har rett til å grave gröft og nedlegge kloakkledning over selgers eiendom på vestsiden av bygdevegen. Skade av enhver art som påföres selgers eiendom i den anledning, skal erstattes heri innbefattet skade som måtte oppstå i forbindelse med fremtidig vedlikehold av kloakkledningen.

Da kjöpesummen er betalt, skal den solgte parsell Björnly, som overdras kjöper fri for pengeheftelser, heretter følge og tilhöre Sverre Hyllseth som lovlig kjöpt med full eiendomsrett på samme måte som jeg selv har besittet den idet jeg for overdragelsen blir hjemmelsansvarlig etter loven.

Utgifter i forbindelse med stempling og tinglysing av nærværende skjöte er selger uvedkommende.

Botne i Vestfold, den 8/9.56.

Anna Berg
Anna Berg

Undertegnede vedtar som kjöper dette skjöte.

Botne i Vestfold, den 8/9.56.

Sverre Hyllseth
Sverre Hyllseth

Vi bekrefter at Anna Berg og Sverre Hyllseth i vårt overvær egenhendig har skrevet under dette skjöte og at begge er over 21 år.

1. Björn Grönstad 2. Svanhild Grönstad

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337677	26.08.2026	234260038

Ident
1956/2442/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 1491 dbf. 17/4-1967

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

Vedlegg nr. Kf

Godkjent av Justisdepartementet til innheftiing i pantebøkene.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)				Født (dato og år)
Bjørn H. Grønstad				24-4-1925
Eier av (gardsnavn)	**G.nr.**	**Br.nr.**	**Kommune**	
Villa Berg	38	3	Holmestrand	

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

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	28,5 m	m	m

Telegrafverket har rett til

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

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

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

Botne i V. 5/5-1967
Sted, dato og årstall.

For Telegrafverket

Gjell Lia
Underskrift.

Bjørn H. Grønstad
Underskrift av grunneier.

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

Svanhild Grønstad.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Linjeseksjon
Kabelanl. Holmestrand - Botne	

Stolpenummer

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 123 a. 10 000

Utdrag av

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

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

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00337683	26.08.2026	234260038

Ident
1967/1491/27

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Beregnet til
Holmestrand kommune

Dokument type
Matjordplan

Dato
30.6.17

MATJORDPLAN
ØVRE SOLSIDEN HOLMESTRAND KOMMUNE

RAMBØLL

MATJORDPLAN
KOMMUNE

Revisjon	**1**
Dato	**2017/06/30**
Utført av	**Håkon Fæste**
Kontrollert av	
Godkjent av	**Knut Bartho Hansen**
Beskrivelse	**Matjordplan Øvre Solsiden**

Revisjonsoversikt

Ref. Håkon Fæste

Rambøll
Fjordgaten 15
Pb 2333
N-3103 Tønsberg
T +47 33 30 17 00
F +47 33 30 17 01
www.ramboll.no

G:\TBG\1350022933\7-PROD\PROF_NR\Plandata\Rapport\Matjordplan Øvre Solsiden, gnr 38 bnr. 3 i Holmestrand.docx

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAKGRUNN	1
2.	MATJORDA PÅ DEL AV ØVRE SOLSIDEN	2
3.	MOTTAKSAREALER	3
4.	TIDSPUNKT FOR FLYTTING AV MATJORD	4
5.	TRANSPORT.	4
6.	MELLOMLAGRING AV MATJORD	5
7.	TIDSPUNKT FOR FLYTTING OG TILSTAND FOR BEARBEIDING AV JORD	5
8.	REKKEFØLGE	5
9.	GRENSESNITT	5
10.	FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER	5
11.	KONKLUSJON	6
12.	BAKGRUNNSSTOFF FOR PLANEN	6

VEDLEGG

Vedlegg 1
Analyserapport og rekvisisjon potetcystenematode
Kartvedlegg Øvre Solsiden Kartvedlegg Holtan

1. BAKGRUNN

I henhold til kommuneplanen for Holmestrand heter det i de utfyllende bestemmelsene i § 19 i kommuneplanens samfunnsdel mål pkt. 7.4 og merknader om gjenbruk av matjord: *«I medhold av PBL § 11 – 9 nr. 8 gjelder: I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.»* Formuleringen er tatt fra Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) for Vestfold, pkt. 2.1.2 Retningslinjer for arealplaner. Denne planen ble vedtatt av fylkestinget i Vestfold i 2013 med en endring i 2014.

Vestfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestfold og kommuner i Vestfold, deriblant Holmestrand, har utarbeidet en mal for matjordplan med kravspesifikasjoner. Planen som nå er utarbeidet bygger på spesifikasjonene i malen av 22. desember 2016.

2. MATJORDA PÅ DEL AV ØVRE SOLSIDEN

Matjorda som skal omdisponeres er jorda fra del av Øvre Solsiden, eller egentlig Villa Berg, gnr. 38 bnr. 3 i Holmestrand. Jordet ligger mellom Gurannveien og Solsiden, et boligfelt under utviklingen. På østsiden av Gurannveien er det et etablert boligområde. Området er på 43 dekar, av dette er 18 dekar dyrka jord. For øvrig består eiendommen av 25 dekar skog 1 dekar annet areal. Området skal reguleres til boligbebyggelse.
Eier av Øvre Solsiden, eller formelt riktig Villa Berg, gnr. 38 bnr. 3, er Eiendomskjøp Øst AS og utbygger er LKC, Bentsrudveien 14, 3083 Holmestrand. Det er LKC som skal utarbeide reguleringsplanen for området. Det er planlagt 45 boliger på feltet.
Den dyrka jorda er leid bort i mange år, men i 2017 er jorda ikke i bruk. Jorda på Solsiden er ikke direkte med i registreringen av jordsmonn, men de nederste delene av jordene kan en regne med er havavsetninger og består av siltholdig lettleire. Steininnholdet er ubetydelig her. De sandholdige strandavsetningene høyere opp har også noe stein, men under 2 % eller fra 0,5 – 10 m3 pr dekar. Det er mye fjell i området, men jorda er hovedsakelig djup. Fra naturens side er jorda registrert som moderat godt til ufullstendig og dårlig drenert fra naturens side. Dreneringstilstanden på jordet er i utgangspunktet vanlig god, men enkelte steder kunne den vært bedre. Det ledes noe overflatevann inn på området. Kommunal vei og kommunale ledninger i overkant fanger ikke opp alt dette. Overflatevannet må føres bort i eget system. Steininnholdet kan utløse behov for solding.
Jordanalyser viser at jorda har et bra moldinnhold (moldholdig), vanlig surhetsgrad (5,6) og middels næringsinnhold av fosfor (P-Al tall 6) og et høyt kaliuminnhold (K-Al 17). Det siste bekrefter stor innhold av leir.

Eiendommen er ikke registrert med floghavre. Det er dermed ikke restriksjoner for flytting av jord av hensyn til dette ondartede ugraset.

Det er tatt ut jordprøver for å undersøke om det forekommer potetcystenematode (PCN). Prøvene er tatt ut i henhold til Mattilsynets retningslinjer. *Det er ikke funnet PCN, se eget bilag. For øvrig er det ikke registrert andre jordboende sykdommer eller ondartede ugras*. Dermed er det ikke noe til hinder for å flytte jorda til andre eiendommer med sikte på landbruk.

Dybden av matjorda er normalt 25 cm. Her kan det være litt mindre oppe ved vegen og litt mer i nedkanten av jordet på grunn av sig i samband med jordarbeiding over år. Arealet med dyrka jord som skal bygges ut er 18 dekar. Av dette er det aktuelt at ca. 10 % av matjorda beholdes til grøntareal og hager. Videre er det fra boligområdet Solsiden som er under utbygging på nedsiden av Øvre Solsiden bygd en gang- og sykkelvei over det nordre jordet på Øvre Solsiden. Her er matjorda borte. Dette må også trekkes fra.

Totalt matjord 18000 m2 x 0,25 m	4 500 m3
Minus grøntareal 10 &	450 m3
Minus areal til gang- og sykkelvei 7 x 150 x 0,25 m	250 m3
Netto matjord til bruk annet sted	**3 800 m3**

Det vil si at ca. 3 800 m3 matjord omfattes av planen.

Denne jorda må overføres til andre eiendommer der den skal gi ny dyrka jord eller eksisterende dyrka jord et forbedret avlingspotensiale. Dette vil bli videre omtalt.

Planen omfatter ikke undergrunnsjord direkte, men det er angitt mulig behov i samband med flyttingen av matjorda.

3. MOTTAKSAREALER

Matjorda fra jordet som blir omdisponert skal brukes til fortsatt matproduksjon. Det vil si at jorda kan brukes til forbedring av jord som allerede er i bruk og/eller i samband med nydyrking. Forbedring av jord kan dreie seg om å gjøre nye arealene mer årsikre ved at tørkesvak sandjord får tilførsel av moldrik leirjord. Da vil den nye jorda være med på å bedre tilgangen på fuktighet/ vann gjennom vekstsesongen. En slik tilførsel av leire på sand, eventuelt sandjord på leire, vil normalt også gi jorda bedre struktur og heve det generelle avlingsnivået. Det samme vil en oppnå ved tilførsel av sandjord på myrjord.

En har forespurt brukere av gårder i nærheten. En er Arne Johan Bu på Holtan. Han eier og driver gården Holtan, gbnr. 47/2,1,og 23, 48/1, 52/5, 125/60 m.fl., og en har funnet områder på gården som vil egne seg godt for jord fra Øvre Solsiden.

Matjordplan for Holtan, gnr. 47 bnr. 2 m.fl.

Arne Johan Bu er eier av Holtan, gbnr. 47/2, 1, og 23, 48/1, 52/5, 125/60 m.fl. i Holmestrand. Gården er på 254 dekar dyrka jord, 2480 dekar skog, 21 dekar åpen jorddekt fastmark og 29 dekar annet areal. Jorda drives med korn og hest med en del grasproduksjon.

1. 700 meter nord for tunet på gården er det et område som var tunet på gården Jonsrud. Nå er dette tunet et uttømt grustak med en fjellkolle, men for øvrig er det på kartet registrert som åpen jorddekt fastmark. Her kan den jorddekte fastmarka jevnes ut, det kan legges på undergrunnsjord og legges på 20 cm matjord på toppen. Både undergrunnsjord og matjord kan komme fra Øvre Solsiden. Rester av matjord – og undergrunnsjord - er sandholdig. Det bør derfor være masser fra den nedre delen av Solsiden som tilføres her. Opprinnelig var jorda på tunet på Jonsrud en strandavsetning med skarp jord, trolig grusholdig siltig mellomsand.
   Etter utjamning kan en kunne legge på gjennomsnittlig 1 meter med undergrunnsjord før en legger på 25 cm matjord fra Øvre Solsiden gi god dyrka jord. Tas jorda fra den nedre delen av Solsiden jorda, med et betydelig innhold av lettleire vil det bidra til en god dyrka jord med sikker og god avling. Videre sørover er det siltig lettleire som dominerende jordart.
   Behov for matjord: 7 500 m2 x 0,25 = 1 500 m3
2. Lengst sør på det samme jordet, ned mot en bekk/åpen grøft er det et område med myrjord som synker. Her vil 10 cm sandjord fra den øvre delen av Øvre Solsiden gi et fint tilskudd til myrjorda. 2,5 dekar er tydelig påvirket av synkingen. Dette arealet bør få et tillegg på 20 cm sandholdig jord fra Øvre Solsiden. I tillegg bør området dreneres systematisk med rikelig mengde filtermateriale rundt rørene.
   Behov for matjord 2 500m2 x 0,2 m = 500 m3
3. På den østre sida av jordet – og av nåværende vei – er det et smalt areal som kan dyrkes opp. Veien må flyttes tilbake til den gamle veien inn under lia. Her kan det være grunnlag for å legge på undergrunnsjord med 20 cm matjord på toppen av dette arealet. Da vil en også her få fullgod dyrka jord.
   Behov for matjord 300 m x 15 m = 4 500 m2 x 0,2 m = 900 m3
4. Sør for område 1 er det en grunn fjellrygg som en pløyer ned på mange steder. Her bør fjellet avdekkes, undergrunnsjord legges på, og tilskudd av matjord legges på toppen. En kan anslå feltet til å være 80 meter langt og 25 meter bredt.
   Behov for matjord 150 x 20 m x 0,1 = 300 m3
5. Sørvest for tunet på gården ligger Syrinhaugen, et jorde som er en haug med syriner på toppen. De dyrka skråningene har vært utsatt for sig på grunn av jordarbeiding i alle år. Her er matjordlaget tynt og vil ha godt av tilførsel av 5 cm moldrik jord fra Øvre Solsiden.
   Behov for matjord 70 m x 200 m x 0,05 m = 700 m3

Tiltak 1 og 3 knytter seg til nye arealer hvor en kan oppnå både en god og årsikker avling. Det gamle tuntreet, ei lønn, som hører til på et grunt område på det gamle tunet beholdes. Fjellkollen midt i det gamle tunet kan en ikke gjøre noe med.
Arealet som kan fylles opp og dyrkes kan utgjøre mer enn arealet med «annen jorddekt fastmark» som framgår av kartet, nemlig 7,6 dekar. I henhold til ortofoto fra 2011, kan areal inntil åsen i øst klargjøres for nydyrking. I alt dreier dette seg om ca. 15 dekar. De øvrige arealene vil få tilskudd av moldrik jord fra Øvre Solsiden og vil være gunstig for plantene og gi noe høyere avling samtidig som en vil få ei jord som er lettere å bearbeide.
Bilag: Kart i målestokk 1 : 5 000, 1 : 2 000 og 1 : 1 000

Tabell: Nabo med behov for matjord

NABOER AV SOLSIDEN I HOLMESTRAND MED BEHOV FOR MATJORD							
Navn	**Gård**	**Gbnr.**	**Behov matjord**		**Avstand km**	**Ny jord, daa**	**Forbedret jord, daa**
Arne Johan Bu	Holtan	47/2	1500	4,5		7,5	
Arne Johan Bu	Holtan	47/2	500		4,5		2,5
	Holtan	47/2	900		4,5	4,5	
	Holtan	47/2	300		4,5		3
	Holtan	47/2	700		4,5		14
Sum	**Holtan**	**47/2**	**3 800**		**4,5**	**12**	**19,5**

Jordanalysene for mottaksarealene viser blant annet: pH fra 6,5 – 6,8, altså meget bra. Fosfortilstanden er noe lav (P-Al 3,8 – 7,0), kaliuminnholdet er lavt, (K-AL 2,3 – 5,0), og kaliumreserve er også lave (K-HNO3 26 – 30), noe som også bekrefter lavt innhold av leir. Forøvrig viser jordanalysene gode, til dels svært gode tall for næringsinnhold.

4. TIDSPUNKT FOR FLYTTING AV MATJORD

Det tas sikte på å sende inn reguleringsplan for området før sommeren 2017. Med tid til saksbehandling, politisk behandling og høring, kan en regne med utbygging i løpet av 2018.
Det er naturlig at utbyggingen av området vil skje i en etappe. Flyttingen av matjorda vil derfor også skje i en omgang.

Flytting av matjord må skje når jorda er lagelig, det vil si under tørre forhold. Det vil si at den ikke kan flyttes i regnvær eller etter våte perioder. Flytting om vinteren, med tele er mulig, men vanskelig.
Det kan hende at mottaksarealene ikke er klare. Dermed kan det bli behov for mellomlagring.

Det er viktig at arealet som skal bygges ut blir værende i produksjon fram til utbygging.

5. TRANSPORT.

Ved transport av matjord bør en unngå bruk av tungt utstyr som bulldoser, dumper og lastebil. Grunnen til dette er at kjøring vil foregå på dyrka jord, både ved opplasting og framfor alt ved utkjøring på mottaksarealene. Her vil trykkskader på matjordlaget og i særlig grad på undergrunnsjorda være alvorlig. Bruk av traktor og tilhenger, for eksempel utstyr som brukes til

utkjøring av slam vil være å foretrekke. I dette tilfellet har en funnet mottaksarealer 2,5 km unna. Dette er en akseptabel avstand med traktor.

6. MELLOMLAGRING AV MATJORD

Direkte kjøring av jord fra Øvre Solsiden til utkjøring på mottaksarealene bør være et klart mål. Dersom dette ikke lykkes, må jorda mellomlagres. Det kan avsettes plass til mellomlagring på eiendommen som mottar matjorda.

Matjord er en uendelig mengde organismer som trenger vann og luft. For å sikre tilgang til både luft og vann kan det være aktuelt å legge ranker med matjord på sandjord. Da vil luft kunne komme til jorda. Grus eller fin pukk kan eventuelt legges i bunnen av ranken og vil kunne blandes inn etter lagring uten skade på jorda videre.
Jorda i ranken bør legges opp med beltegående gravemaskin. Jorda kan da legges opp i inntil 3 meters høyde. Matjordranker som skal ligge noen tid bør tilsås med rasktvoksende grasarter som raigras og evt. engsvingel, avhengig av hvor lenge jorda skal ligge. Dette for å hindre at matjordranker vokser til med vanskelige ugras som kveke, tistel, burot, åkerdylle mv.

7. TIDSPUNKT FOR FLYTTING OG TILSTAND FOR BEARBEIDING AV JORD

Flytting av jord krever god planlegging og organisering av anlegget samtidig som det krever fleksibilitet. Se for øvrig under pkt. 4.

8. REKKEFØLGE

Flyttingen av matjord vil følge utbyggingen av området. Øvre Solsiden er et så lite felt at det er naturlig at all jord vil bli transportert bort i en omgang. Oppdeling av flyttingen er likevel fullt mulig.
Landbrukskontoret skal varsles når planen settes i verk og skal også godkjenne arbeidet når det er fullført. Da skal også byggesaksavdelingen varsles om at matjordplanen er fullført i henhold til godkjent plan.

9. GRENSESNITT

Det er tiltakshavers ansvar å følge opp at matjordplanen følges.
Det er ikke fastsatt hvor langt utbygger er forpliktet til å stå for flyttingen av matjorda, og følgelig heller ikke hvor mottaker skal overta ansvaret for matjorda. Utgangspunktet er at utbygger fører matjorda helt på plass, men dette må partene bli enige om.

10. FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER

Flytting av jord kan kreve tillatelse fra andre myndigheter.

1. Flytting av jord med potetcystenematode (PCN) er ikke tillatt. Mattilsynet har satt opp metodikk for å ta ut jordprøver. Dette er gjort, og det er ikke påvist PCN. Jorda kan dermed flyttes fritt. Se div. bilag.
2. Jord fra eiendommer registrert med floghavre kan ikke flyttes uten Mattilsynets dispensasjon. Verken eiendommen som avgir matjord eller den som mottar matjord er registrert med floghavre. Jorda kan dermed flytes fritt.

3. Et svært ondartet ugras, hønsehirse, er på vei inn i norsk jordbruk. Dersom hønsehirse er funnet på eiendommen, er det viktig med tiltak. For å hindre spredning av dette ugraset er det viktig at anleggsutstyr er reingjort før arbeid tar til på et jorde. Det er ikke registrert hønsehirse på Gokstadjordet, og særskilte tiltak er ikke nødvendig.
4. Matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndighetene i kommunen og skal følge reguleringsplanen når den sendes kommunen. Når matjordplanen påbegynnes og når den er gjennomført skal det meldes fra til kommunens landbrukskontor. Etter gjennomføring skal også kommunens byggesaksavdeling varsles.

11. KONKLUSJON

Interessen for matjord er ikke kartlagt på bred basis. I dette tilfellet fikk en «match» ved at Arne Johan Bu involvert i utbyggingen av boligfeltet driver gården Holtan som har arealer som kan ha stor nytte av jorda fra Øvre Solsiden. Dermed anser det ikke nødvendig med mer kartlegging. Jorda planlegges derfor flyttet til deler av Holtan, gbnr. 47/2 m.fl. i Holmestrand.
Ved å bruke jorda til forbedring av allerede dyrka jord vil en ikke bare få tall for innvunnet areal, men også forbedret areal, og en vil likevel få god effekt av jorda ved at avlingspotensialet heves og forbedres.

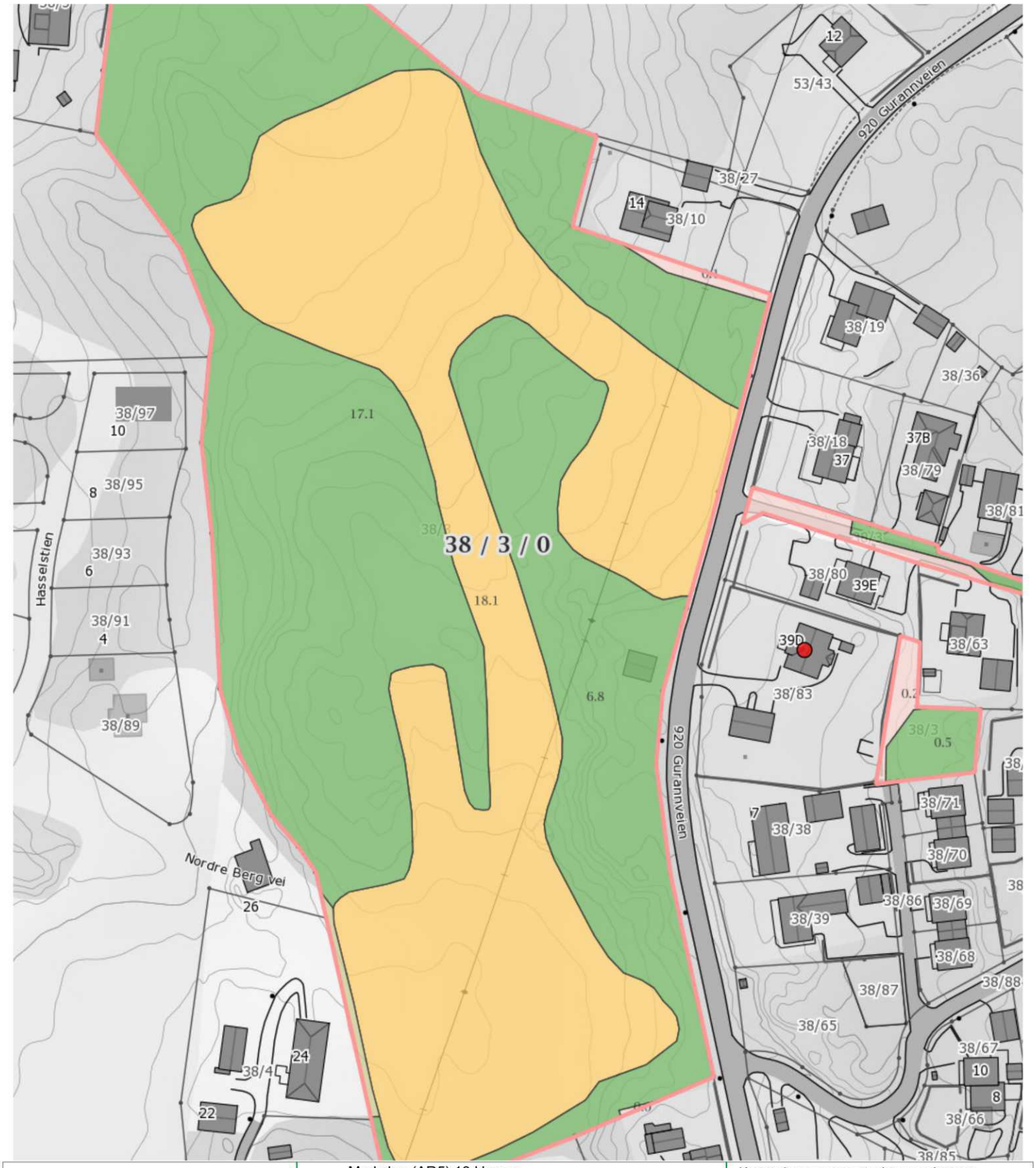
12. BAKGRUNNSSTOFF FOR PLANEN

- Utbyggingsplaner for Øvre Solsiden i Holmestrand v/LCK og Eiendomskjøp Øst AS
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) vedtatt av Fylkestinget i Vestfold
- Kommuneplan for Holmestrand, arealdelen
- Veileder til matjordplan, Vestfold fylkeskommune, 22. desember 2016
- Bioforsk Rapport «Flytting av oppdyrket jordsmonn for reetablering av jordbruksarealer»
- Norsk Landbruksrådgivning, Disponering av matjord av Torgeir Tajet, foredragsmomentet
- Norsk Landsbruksrådgivning, Vurdering av matjorden på Sørby – Virik, Sandefjord
- Statens vegvesen, Erfaring med kompenserende tiltak ved utbygging av E18 i Follo
- Civitas, Krav om flytting av matjord fra utbyggers ståsted, momenter i foredrag
- Matjordplan for Solbergjordet, Holmestrand
- Div. kart fra Nobio, jordsmonnskart, erosjonskart, Vestfoldkart mv.
- Nobio, Planteklinikken, analyseresultater for potetcystenematode, kart mv.
- Mattilsynet, normaler for saksbehandling mv.

Vedlegg

- **Gårdskart Øvre Solsiden, gnr. 38 bnr. 3**
- **Kart over planområdet Øvre Solsiden, målestokk 1 : 1 000**
- **Gårdskart Holtan, gnr. 45 bnr. 1 m.fl. M 1 : 5 000**
- **Kart mottaksareal Holtan, M. 1 : 2 000**
- **Rekvisisjon PCN-analyser**
- **Plan for uttak av jordprøver for PCN-analyser, M 1 : 2 000**
- **PCN analyserapport**

Holmestrand, 30. juni 2017
Håkon Fæste
landbrukskonsulent



0 10 20 30m

Målestokk 1 : 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 30.05.2017

GÅRDSKART 0702-38/3

Tilknyttede grunneiendommer:

38/3

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

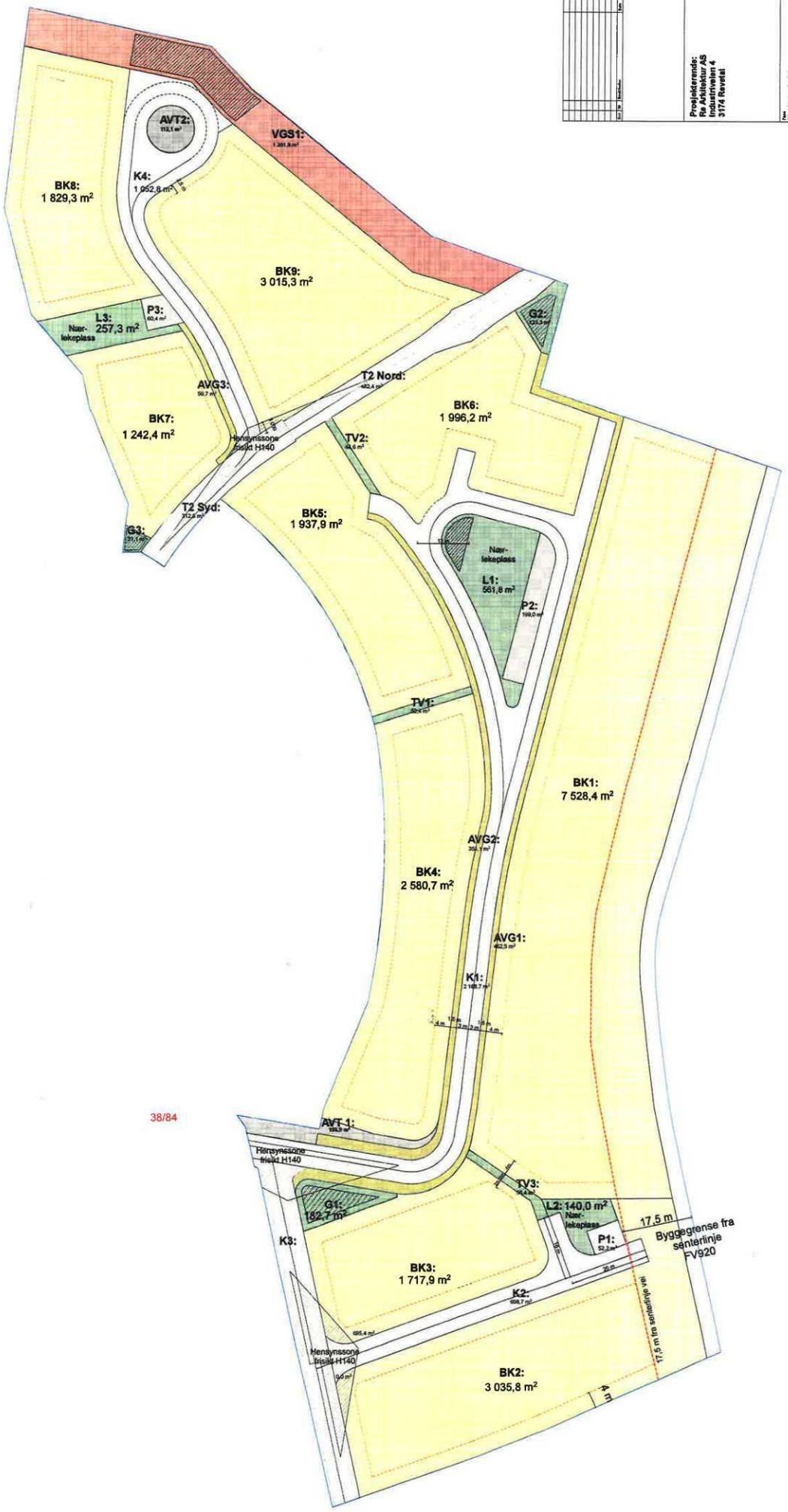
TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	18.1	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	18.1
S	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	24.5	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	
i	Uproduktiv skog	0.0	24.5
≑	Myr	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	0.1	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.1
	Bebygd, samf, vann, bre	0.7	
	Ikke klassifisert	0.0	0.7
	Sum:	43.4	43.4

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Areal-statistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

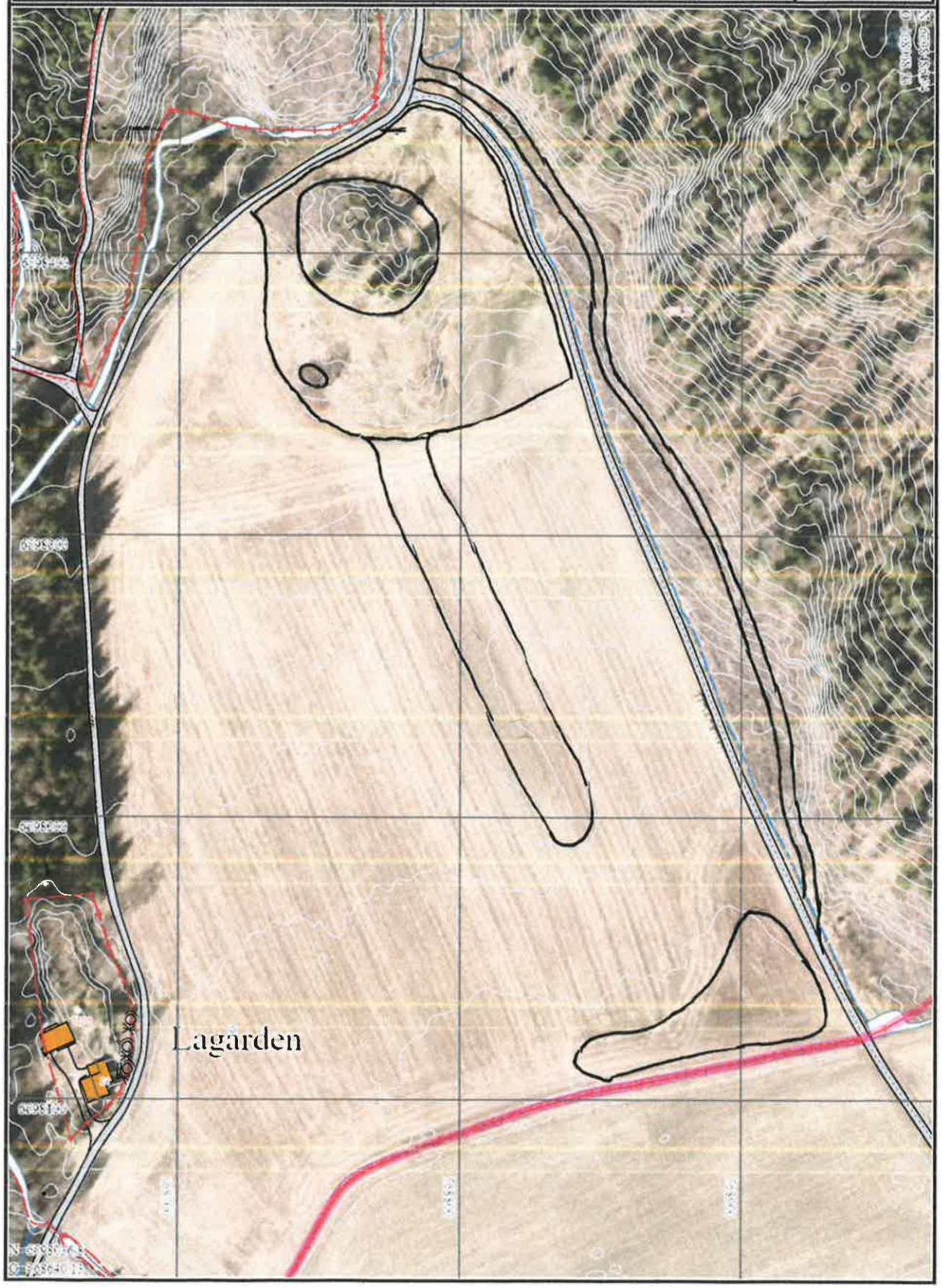
Eiendomsgrenser

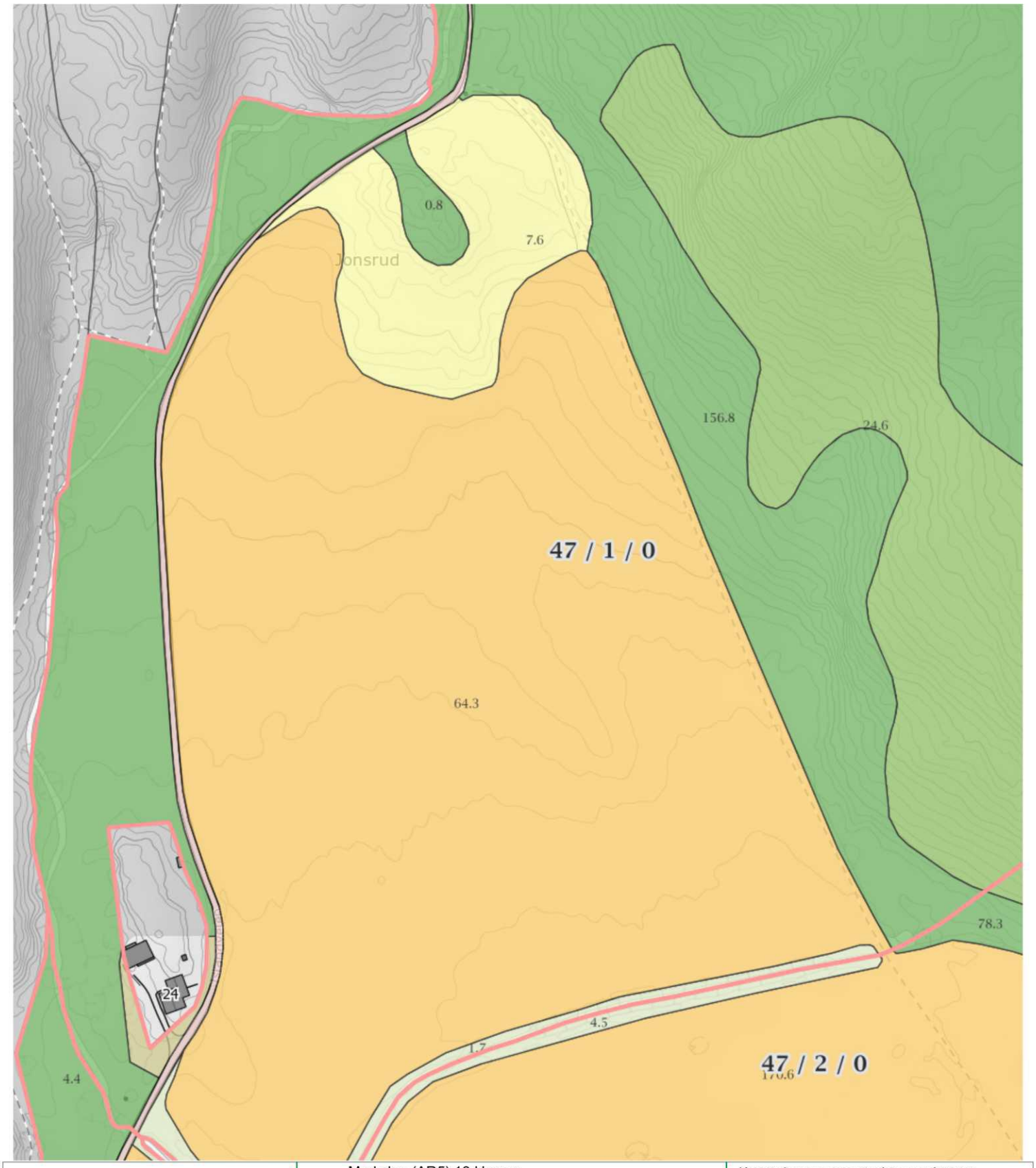

AVT2:
VGS1:
BK8:
1 829,3 m²
K4:
1 052,6 m²
BK9:
3 015,3 m²
L3:
257,3 m²
Nær-lekeplass
P3:
G2:
T2 Nord:
AVG3:
BK7:
1 242,4 m²
BK6:
1 996,2 m²
Hensynssone frisikt H140
TV2:
T2 Syd:
BK5:
1 937,9 m²
G3:
Nær-lekeplass
L1:
561,8 m²
P2:
TV1:
BK1:
7 528,4 m²
AVG2:
BK4:
2 580,7 m²
AVG1:
K1:
AVT 1:
Hensynssone frisikt H140
TV3:
G1:
182,7 m²
L2: 140,0 m²
Nær-lekeplass
17,5 m
Byggegrense fra senterlinje FV920
P1:
K3:
BK3:
1 717,9 m²
K2:
17,5 m fra senterlinje vei
Hensynssone frisikt H140
BK2:
3 035,8 m²

Målestokk
1:2000

HOLMESTRAND KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.





0 20 40 60m

Målestokk 1 : 2000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 22.06.2017

GÅRDSKART 0702-47/2

Tilknyttede grunneiendommer:

48/1 - 47/23 - 52/5 - 47/1 m.fl.

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	246.7	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	7.6	254.3
S	Skog av særs høg bonitet	0.0	
H	Skog av høg bonitet	813.7	
M	Skog av middels bonitet	1457.1	
L	Skog av lav bonitet	195.6	
i	Uproduktiv skog	14.4	2480.8
≡	Myr	3.4	
	Åpen jorddekt fastmark	20.7	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	24.1
	Bebygd, samf, vann, bre	29.0	
	Ikke klassifisert	0.0	29.0
	Sum:	2788.2	2788.2

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Areal-statistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Analyserapport

Bu Arne Johan
Hvittingfossveien 312
3080 Holmestrand

Eurofins Norsk Matanalyse A/S
Møllebakken 50
NO-1538 Moss
+47 09450
www.eurofins.no

Oppdragsnummer	8186675-1829133	Kommunenr	702	Prøvemottak	2011-04-26
Kundenummer	8186675	Gårdsnr	47	Analyserapport klar	2011-05-09
Prøvetype	Jordprøver	Bruksnr	2		

Merking	Skifte	Volum-vekt kg/L	Jord-art	Leir-klasse	Mold %	Mold-klasse	pH	P-AL mg/100g	P-klasse	K-AL mg/100g	K-klasse	Mg-AL mg/100g	Ca-AL mg/100g	Na-AL mg/100g	Glød-etap % TS
1	Jonsrud	1.4	9	3	6.9	3	6.1	11	C2	16	3	3	69	<5	8.9
2	Jonsrud	1.5	10	3	6.6	3	6.3	8	C1	21	3	7	150	<5	8.6
3	Østmyra	0.80	13	1	32.4	5	6.3	13	C2	26	3	12	460	<6	32.4
4	Høyjordet	1.4	11	4	5.1	3	6.0	6	B	6	1	5	100	<5	7.6
5	Nordjordet	1.1	10	3	14.1	4	6.4	19	D	18	3	6	280	<6	16.1
6	Vestjord 2	1.4	11	4	5.5	3	6.1	9	C1	8	2	6	120	<5	8.0
7	— " — 1	1.0	10	3	11.8	3	6.1	10	C1	23	3	13	180	<7	13.8
8	— " — 1	1.4	11	4	4.1	2	6.0	9	C1	19	3	12	110	<5	6.6
9	Sørinhag	1.4	11	4	4.3	2	6.2	12	C2	10	2	9	140	<5	6.8
10	Åsemyra.	0.85	10	3	16.0	4	6.3	6	B	24	3	5	220	<6	18.0
Lab		K	M	M	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K

Soledad Armero Rodriguez
Master i miljø- og naturressurser Support: jord@eurofins.no. Prøvene oppbevares i 2 måneder etter analysering.

Jordarter
1 Grovsand
2 Mellomsand
3 Finsand
4 Siltig grovsand
5 Siltig mellomsand
6 Siltig finsand
7 Sandig silt
8 Silt
9 Letteire
10 Siltig letteire
11 Mellomleire
12 Stiv leire
13 Mineralblandet moldjord (20-40 % humus)
14 Organisk jord (>40% humus)

* Ved volumvekt over 1.00 blir benevningen mg/100g. Ved volumvekt mindre enn 1.00 blir benevningen mg/100ml
For mikronæringsstoffer er benevningen mg/kg

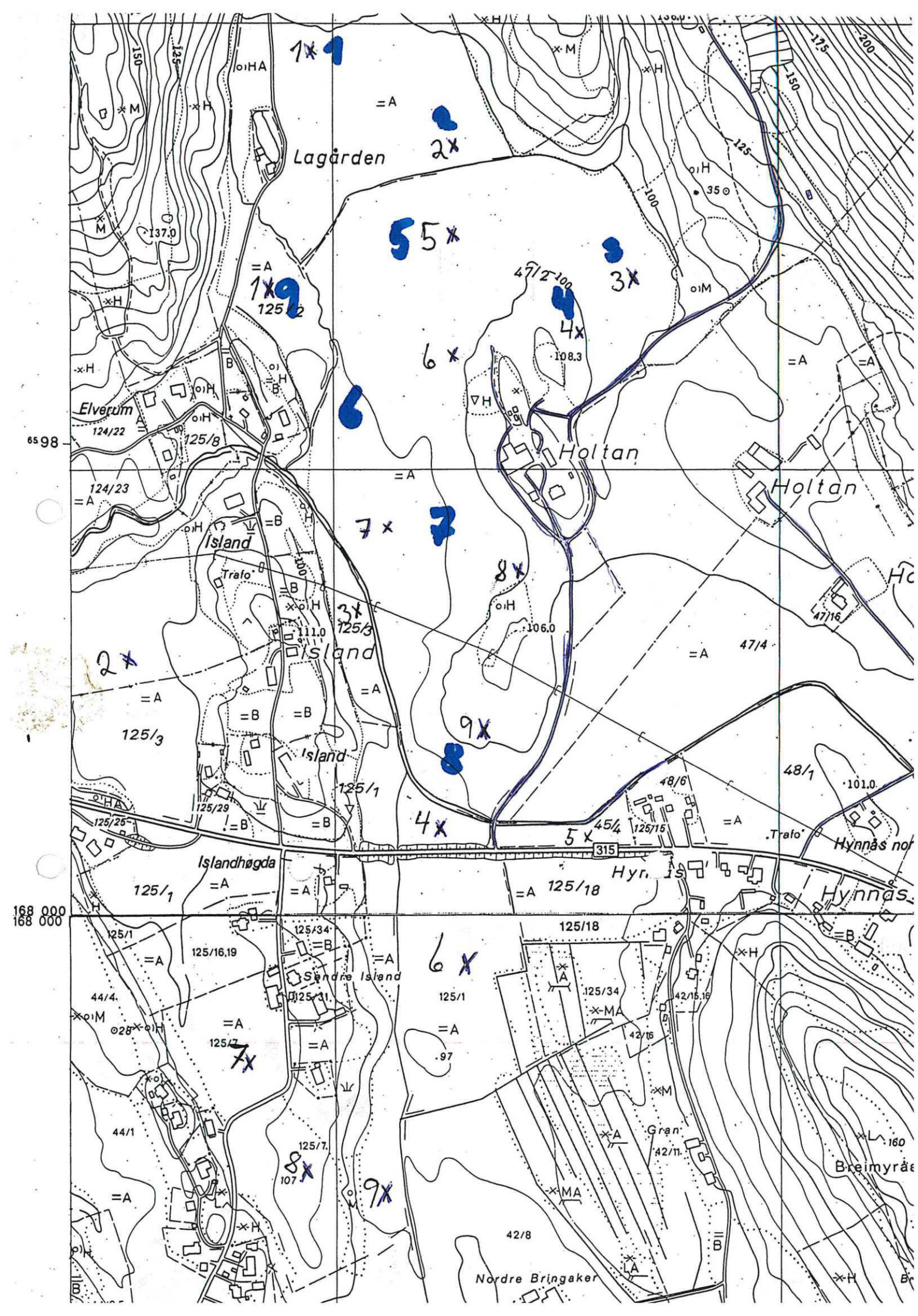
Leirinnhold
1 < 5 %
2 5-10 %
3 10-25 %
4 25-40 %
5 > 40%

Moldinnhold

1	Moldfattig	0-3 %
2	Moldholdig	3-4.5 %
3	Moldholdig	4.5-12 %
4	Moldholdig	12-20 %
5	Mineralbl. mold	20-40 %
6	Organisk	> 40 %

Næringsinnhold

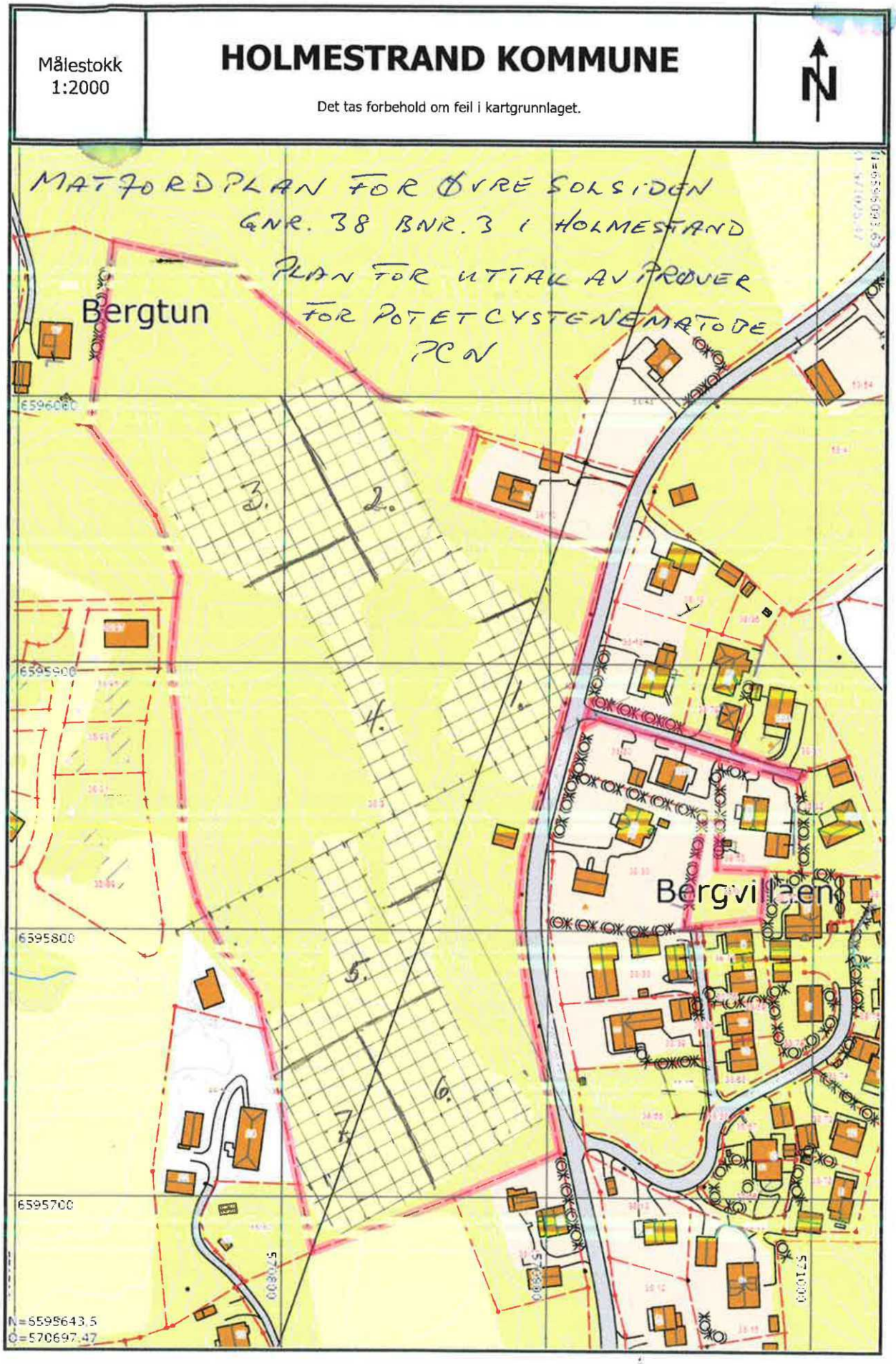
	P-AL		K-AL	
Lavt	A	0-4	1	0-6
Middels	B	5-7	2	7-15
Moderat høyt	C1	8-10	.	
Høyt	C2	11-14	3	16-30
Meget høyt	D	>14	4	>30


Lagården
Elverum
124/22
125/8
124/23
Island
Trafo
111.0
125/3
Island
125/3
Island
125/1
125/29
125/25
Islandhøgda
125/1
125/1
125/16,19
125/34
Søndre Island
125/31
125/7
44/4
44/1
125/7
107
125/1
.97
125/18
125/34
42/15,16
42/16
Gran
42/11
42/8
Nordre Bringaker
Holtan
Holtan
108.3
106.0
47/2
47/4
47/16
48/1
101.0
48/6
45/4
125/15
Trafo
315
Hynnås
Hynnås
125/18
Breimyrå
160
137.0
35
125/2
1x
2x
3x
4x
5x
6x
7x
8x
9x
6598
168 000
168 000

Målestokk
1:2000

HOLMESTRAND KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

NIBIO Bioteknologi og plantehelse
Høgskoleveien 7
NO-1430 ÅS

Tlf: 03 246 eller +47 406 04 100
:
E-post: plantehelse@nibio.no
Internett: www.nibio.no

Org.nr.: NO 988 983 837 MVA
Bank: DNB 7694.05.64030
IBAN: NO2976940564030
Swift: DNBANOKK

Eiendomskjøp Øst AS
v/ Bentserudveien 14
3083 Holmestrand

hakon.faeste@gmail.com B017-00320 28.06.2017

Analyserapport

Vi har mottatt 7 prøver den 15.06.17,

Uttaksårsak: Utbygging og flytting av jord.

Journalnr	Kundens prøveid	Gnr/Bnr Sort	Gårdsnavn	Prøvemateriale GPS	
B017-00320-1	1	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist
B017-00320-2	2	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist
B017-00320-3	3	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist
B017-00320-4	4	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist
B017-00320-5	5	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist
B017-00320-6	6	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist

Journalnr	Kundens prøveid	Gnr/Bnr Sort	Gårdsnavn	Prøvemateriale GPS	
B017-00320-7	7	38/3	Villa Berg	jord	
		Analyse (Metode)			Resultat
		Morfologisk analyse for potetcystenematode i jord (Fenwick)			Ikke påvist

Ingen funn av potetcystenematode i prøven.
Funn av heterodera sp. i prøve 7.
Avdelingsingeniør Birgit Schaller har analysert prøvene

Faktura sendes.

Spørsmål kan rettes til Planteklinikken tlf 452 11 439

Med hilsen

Toril Sagen Eklo

Toril Sagen Eklo

NIBIO Bioteknologi og plantehelse tar ikke ansvar for tap som kunden eller 3. part blir påført som følge av ufullstendig diagnose av skade eller feilaktig diagnose av skadeårsak. Eventuell erstatning vil under enhver omstendighet være begrenset til det beløp kunden har betalt for diagnostiseringen av prøven.

Notater