

Nedre Hellandvei 48



Velkommen til

Nedre Hellandvei 48



Salgsoppgaven produsert 23. mai 2025

Velkommen!

Idyllisk og nydelig fritidseiendom med praktfull utsikt og gode solforhold!

Prisantydning	3 300 000,-
Omkostninger	83 850,-
Totalpris	3 383 850,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1960

Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Nedre Hellandvei 48!

- En eiendom som byr på det beste av norsk sommeridyll! Denne tomten ligger fredelig og solrikt til med utsikt utover glitrende sjølandskap og grønne omgivelser. Her kan du nyte morgenkaffen til fuglesang og bølgeskvulp – og avslutte dagen med solnedgang fra egen terrasse og hage.Fra eiendommen er det ca. fem minutters gang til fjorden. Her finner du en felles brygge med badeplass og mulighet for båtplass i Østre Helland båthavn, der en ny eier har rett til medlemskap.

- Hytta ble opprinnelig oppført på 1960-tallet og er senere tilbygget ved flere anledninger. Fremstår i dag som en godt vedlikeholdt og flott hytte. Det er innlagt strøm og privat vanntilførsel fra felles vannverk, samt avløp til felles privat renseanlegg. Det er ett frittliggende anneks.

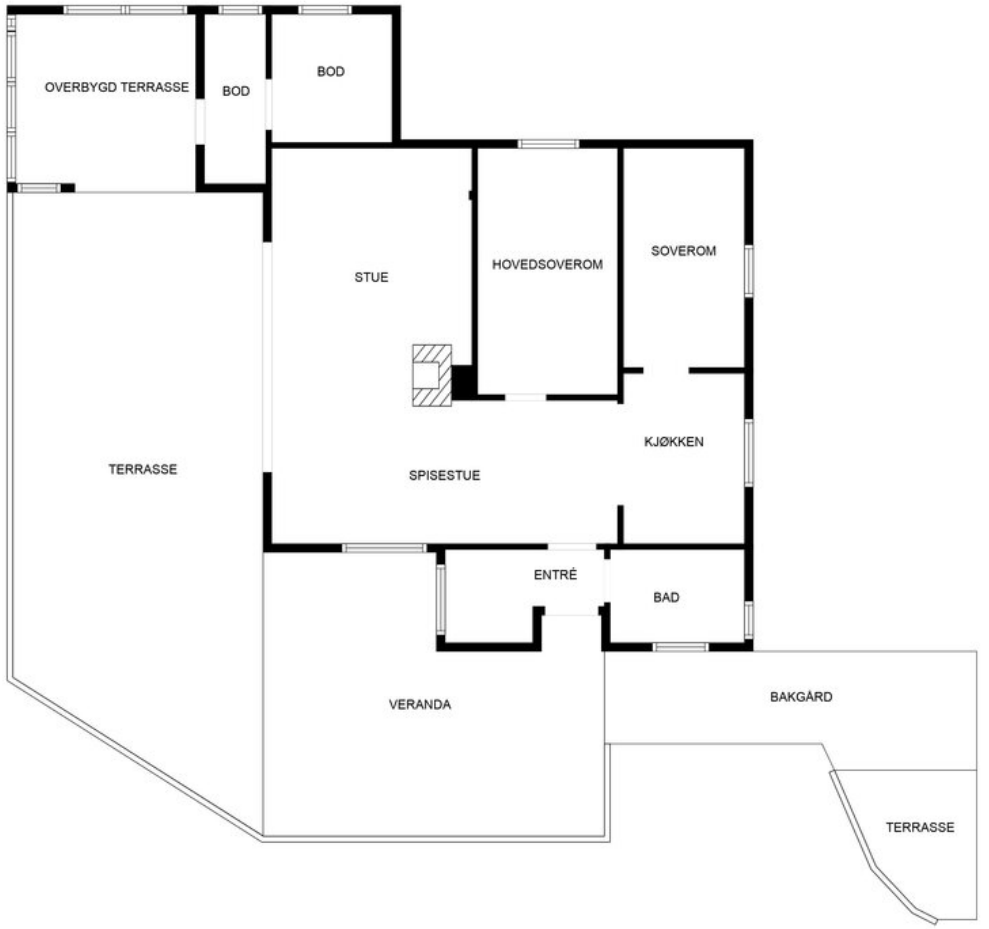
Arealer og innhold

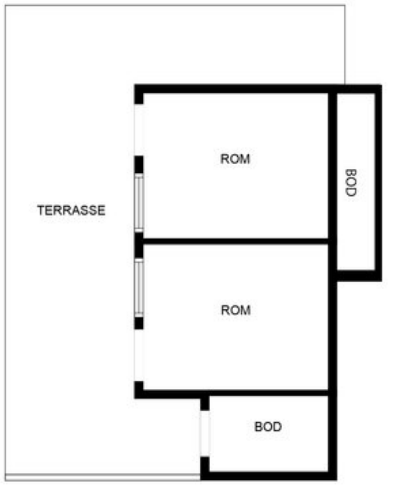
BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

Beskrivelse

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. fordelt på; Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/wc
BRA-e: 5 kvm. fordelt på; bod
Total BRA: 72 kvm.

Anneks/bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. fordelt på; 2 rom som er innredet som soverom, 2 Boder
Total BRA: 22 kvm.





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet












NAPOLEON























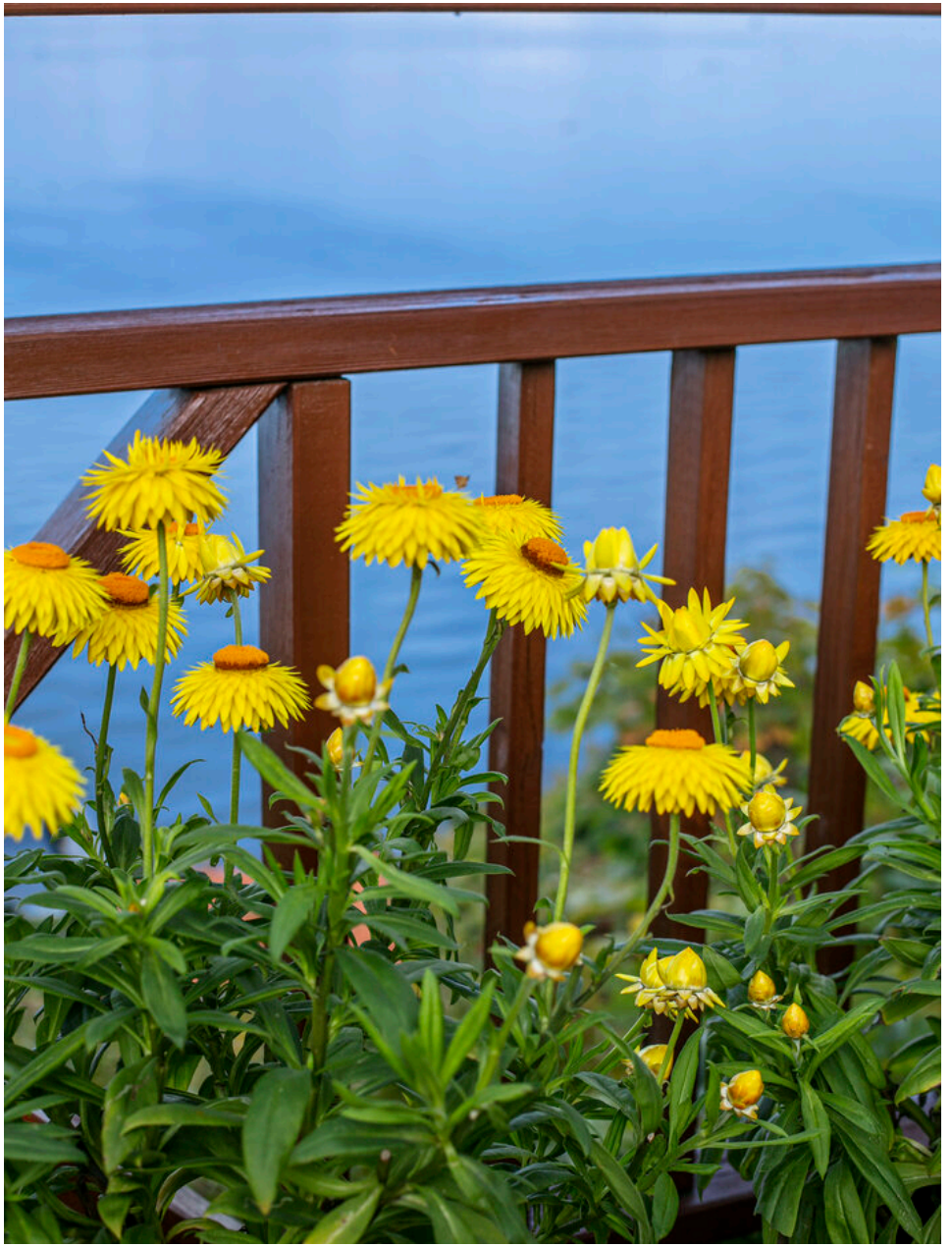


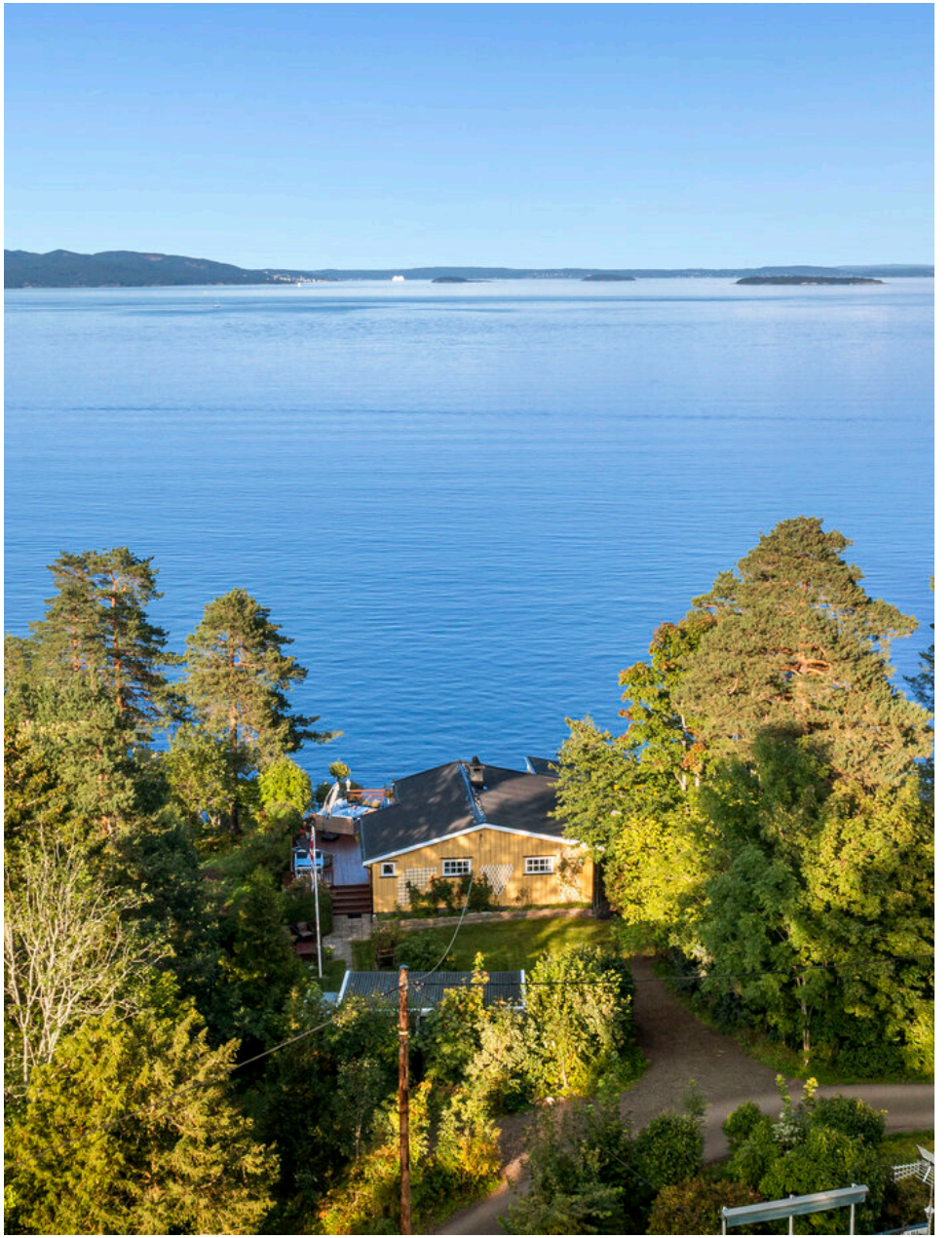














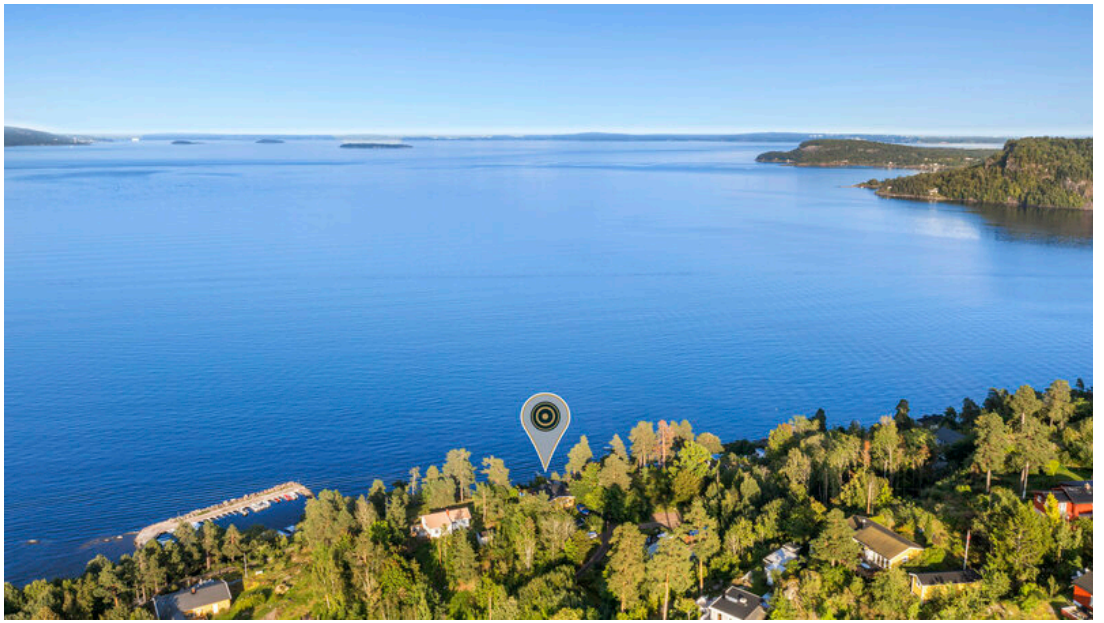


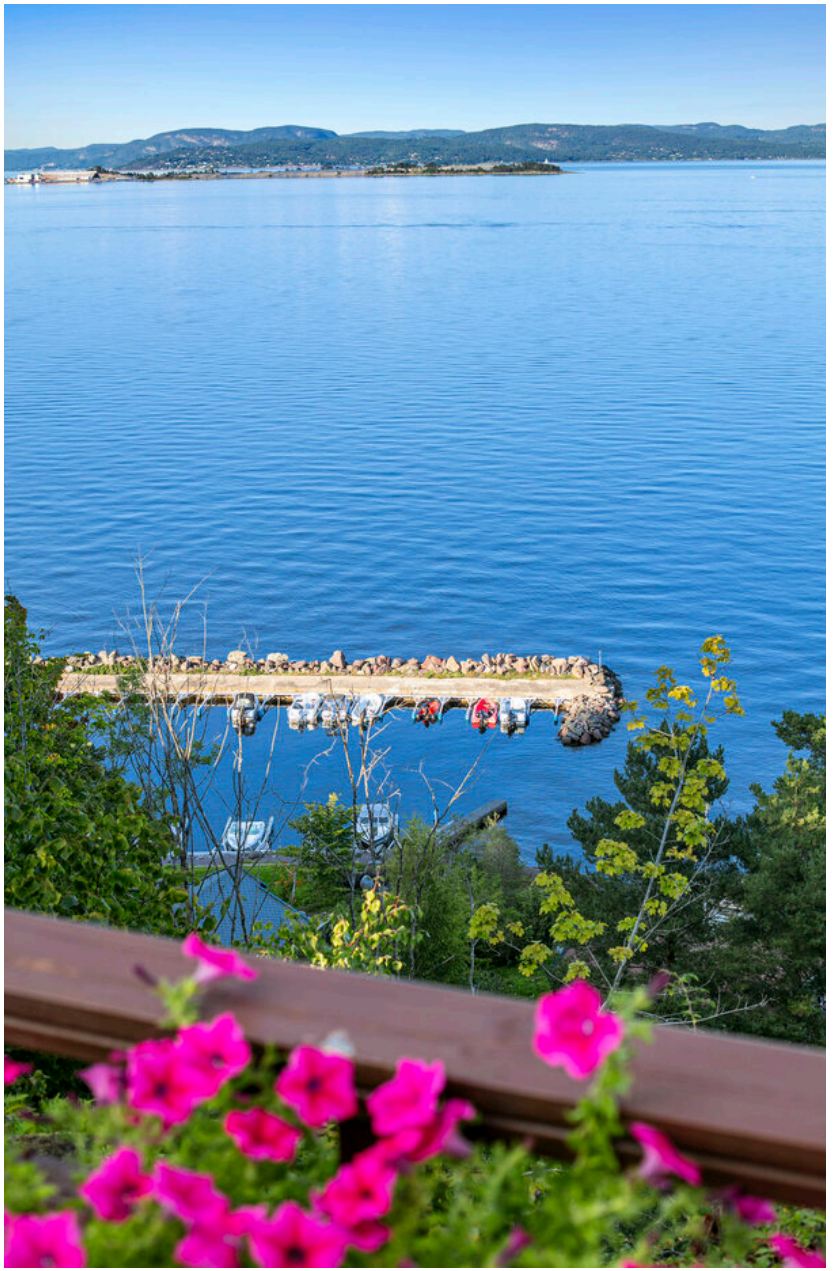

Knoll













Informasjon

Nedre Hellandvei 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0101/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Nedre Hellandvei 48, 3180 NYKIRKE
Gnr 509, bnr 5, fnr 55, fnr 55 i Holmestrand kommune

Selger
Lars Aksel Pleym Urholt

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 383 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 403 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. fordelt på; Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/wc
BRA-e: 5 kvm. fordelt på; bod
Total BRA: 72 kvm.

Anneks/bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm. fordelt på; 2 rom som er innredet som soverom, 2 Boder
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fritidsbolig: Det foreligger ikke tegninger: Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.
Anneks/bod: Det foreligger ikke tegninger; Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Ikke målbare arealer:
Krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Solforhold

Det er sol fra morgen til langt på kveld rundt om på eiendommen.

Standard

Velkommen til Nedre Hellandvei 48!

En eiendom som byr på det beste av norsk sommeridyll! Denne tomten ligger fredelig og solrikt til med utsikt utover glitrende sjølandskap og grønne omgivelser. Her kan du nyte morgenkaffen til fuglesang og bølgeskvulp – og avslutte dagen med solnedgang fra egen terrasse og hage.

Fra eiendommen er det ca. fem minutters gang til fjorden. Her finner du en felles brygge med badeplass og mulighet for båtplass i Østre Helland båthavn, der en ny eier har rett til medlemskap. I havna er det også stativ for kajakk, klubbhus med kjøkken som kan leies til ulike anledninger, samt flere boder – blant annet bodplass nr. 53, som medfølger.

Hytta ble opprinnelig oppført på 1960-tallet og er senere tilbygget ved flere anledninger. Fremstår i dag som en godt vedlikeholdt og flott hytte. Det er innlagt strøm og privat vanntilførsel fra felles vannverk, samt avløp til felles privat renseanlegg.

Hytta er bestående av: vindfang, stue/kjøkken, to fine soverom og ett bad/wc.

Det er ett frittliggende anneks innredet med to fine rom. Perfekt for sommergjestene!

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering

Parkering på tomten. Det er montert ladepunkt på nordvestre hjørne av hytta. Måleren har ikke separat måler, den går sammen med felles strøm.

Modernisering og påkostninger

-Alle vegger og tak i stue og kjøkken er malt.
-Nytt gulvbelegg er lagt i hele stua og i gjesterom.
-Baderommet er oppgradert med dusjkabinett, nytt gulvbelegg, speilskap og ny tapet.
-Rekkverket til terrassen ble bygget om i 2004.
-Utvendig er terrassegulvet lagt om i 2009.
-Annekset var opprinnelig ett rom, veggene var råtne.

-Tak og bakvegg ble beholdt. Det andre ble bygd nytt og gjort om til to soverom.
-Det er også bygd to boder ved annekset.
-I selve hytta er kjøkkengulvet og krypkjelleren under oppgradert i 2001. Siden har det ikke vært problemer med fukt eller råte der

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeid utført på bad/våtrom; I 2017. Ny vaskeservant med Ikeaskap. Nytt speilskap med to skapdører med speil på begge sider og elektrisk lys. Nytt gulvbelegg. Ny tapet på veggene. Gjenoppbygde dusjkabinettet. Avløpsvannet som tidligere gikk ut i det fri,
ble nå koblet inn på septikk slik at det nå går gjennom kvernpumpa som pumper vannet videre til renseanlegget.
- Takstige Komplett 14 Trinn Sort, med innfestepakke og sikring stige. Montert av firmaet Stigemannen juli 2024.
- Under kjøkkengulvet var det store råteskader da jeg overtok i 1998. Selgeren hadde eierskifte forsikring.
Jeg kom ikke noen vei med klagen, selskapets mann ga meg gode råd om hva som måtte gjøres. Deretter sørget jeg for at det ble
god lufting i krypkjelleren under gulvet, og at underlaget ble jevnet ut med et tilhengerlass med pukk og deretter dekket med en
plastfolie. Deretter ble det lagt nytt gulv i hele kjøkkenet. Siden har det ikke vært problem med fukt og råte der. Bilde av jobben
er tilgjengelig hos meg.
- Speilskapet på badet som har lys og kontakt ble montert av meg selv. Jeg er utdannet radartekniker. Men jeg har bedt om at Lede energi utfører tilsyn med alt det elektriske anlegget på. Finner de mangler som må rettes, skal jeg sørge for at autorisert elektriker retter det på min bekostning.
-Kontroll av det elektriske anlegget: Ble sist utført 6.9.98 og jeg vil få det kontrollert igjen før salget.
- Ladepunkt for el-bil montert under takskjegg på vestre vegg av Strand elektro 9.6.2023. Samsvarserklæring finnes på boligmappa.
- Alle hyttene fikk nytt vann og avløpssystem utført av firmaet TT anlegg i samarbeid med Ipec Miljø, Brekke Sanitær og Strand Elektro. Systemet ble satt i drift i september 2017. Den gamle septiktanken ligger fremdeles nedgravd 3 meter bortenfor den nye.
- Alle hyttene i Rasten området fikk nytt vann og avløpssystem utført av firmaet TT anlegg i samarbeid med Ipec Miljø,
Brekke Sanitær og Strand Elektro. Systemet ble satt i drift i september 2017. Driften av anlegget foreståes av Helland Vannverk SA. Detaljer om jobben kan sees på lagets hjemmeside; www.rastenhyttene.no
- Annekset var et stort rom med en dør inn. Pga råte ble det ombygget til to rom med separate inngangsdører og sengeplass til 2 personer i hvert rom. Fundamenteringen ble også forsterket av innleid firma. For en ti års tid siden ble det stående en stor dam av vann under bygget. Fra dammen går den flexibel perforert 90mm dreneringslange til utenfor liggende fallende terreng. Slangen ble da rensket med innføring av høytrykksspyler. Skulle problemet komme tilbake må slangen spyles igjen.
- Jeg har opplevd at blandebatteriet i dusjkabinettet er blitt ødelagt av frost en vinter hvor det ikke var satt på nok varme i
rommet. Normalt lar jeg det stå på varmeovn med termostat satt på 5 grader på badet. I resten av hytta er det ikke nødvendig
med varme, da vannet er tappet av og slukene har fått frostvæske. Ellers er ingen feil observert av meg i mine år i hytta.
- Tidligere var det en vedovn plasert inntil pipen fra peisen. Den er fjernet og

hullet for røykrøret inn til pipen er murt igjen.
- Under kjøkkengulvet var det store fukt og råteskader da jeg overtok i 1998. Selgeren hadde eierskifte forsikring. Jeg
kom ikke noen vei med klagen, men selskapets mann ga meg gode råd om hva som måtte gjøres. Deretter sørget jeg for at det
ble god lufting i krypkjelleren under gulvet, og at underlaget ble jevnet ut med et tilhengerlass med pukk og deretter dekket med
en plastfolie. Deretter ble det lagt nytt gulv i hele kjøkkenet. Siden har det ikke vært problem med fukt og råte der. Bilde av
jobben er tilgjengelig hos meg.
- Litt råteskade nede på venstre utside av det store vinduet ut mot terrassen.
- Det er små skjevheter som finnes i alle gamle hus.
- Om høsten kommer det mus inn. De har blitt bekjempet med musefeller, gift og elektronisk museskremmer. Ingen vesentlige skader er observert etter musene. I annekset opplevde jeg for tre år siden at skogsmaur hadde kommet inn. Den invasjonen ble stoppet effektivt med gift. Etter det har jeg ikke opplevd maur i annekset.
- Salgsoppgave 1998 viser grunnflate ca 80m2 og boligareal ca 70m2.
- Festeavgiften er indeksregulert. Den er gyldig til år 2059.
- Det er nedgravd en 2m^3 septiktank som ikke er i bruk. Den ligger 3 meter bortenfor kvernpumpen som nå tar seg av septikken og grovvannet.

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fritidsbolig oppført i tre på ringmur av betong ca 1960 og tilbygd ved forskjellige anledninger bla.a. i 1988 og 2001. Boligen er
oppført i en etasje samt krypkjeller. Frittliggende anneks/redskapsbod oppført i tre og ukjent byggeår. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. Dusjkabinett er installert og det forutsettes fortsatt bruk av dette så lenge rommet har sin nåværende utførelse. NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behov/krav til membran/tettesjikt.

Utvendig
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med stål-/alum. plater. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre fra 1988. Ytterdør i tre fra 1987/-88.
Veranda i tre.
Utvendig trapp i tre.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran lokalisert i krypekjeller. Innvendige

avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i vinduer. Oppvarming med panelovn. Varmtvannsbereder på 30 l. Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Tomteforhold
Byggegrunn av fjell/stein. Ukjent drenering. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Dels skrånende tomt. Dels opparbeidet og dels naturtomt. Avløpsledninger i plast. Avløp til pumpekum m. kvern til felles privat renseanlegg. Privat vanntilførsel fra felles vannverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Dører - 2
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Krypkjeller - 2
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer følger med; kjøl/fryser, komfyr og oppvaskmaskin.

Selger har en lang liste med redskaper som vil følge med f.eks. motorsag, vedkløyver, elektrisk gressklipper og mye mer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Peis i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 3040 kWt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 304,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: renovasjon (inkl. fellesløsning/rabatt).

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 3 682,- pr år.
- Bredbånd fra Telenor kr 559,- pr mnd.
- Gass til grill og gasspeis ca. kr. 2 000 pr. år.
- Vann fra eget vannverk kr. 2 600,- + mva (15% fra 1. mai).
- Avløpsavgift for kloakk til eget renseanlegg kr. 5 000 pr. år + mva (15% fra 1. mai).
- Avgift vedlikehold av veien til bommen kr. 550,- pr. år.
- Kontingent båtforeningen ca. kr. 1000 pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Kr 2 990,- pr. 01.01.2025

Vann fra eget vannverk. Årsavgift på kr. 2 600,- + mva (15% fra 1. mai).
Avløpsavgift for kloakk til eget renseanlegg er kr. 5 000 pr. år + mva (15% fra 1. mai).

Kloakk og gråvann går via egen kvernpumpe til områdets eget renseanlegg.
Dette bestyres av Helland Vannverk SA.
Kvernpumpen fylles med frostvæske til kr 600,-, dersom hytten ikke er i bruk i vinterstiden.

Alle hyttene i Rasten området fikk nytt vann og avløpssystem utført av firmaet TT

anlegg i samarbeid med Ipec Miljø, Brekke Sanitær og Strand Elektro. Systemet ble satt i drift i september 2017. Driften av anlegget foreståes av Helland Vannverk SA.
Detaljer om jobben kan sees på lagets hjemmeside; www.rastenhyttene.no

Eiendomsskatt

Kr 2 888,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Holmestrand kommune.

Formuesverdi

Kr 350 794,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr: 6860199

TV/Internett/Bredbånd

Hytta er tilknyttet bredbånd fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 288 kvm (Festetomt)
Velkommen til en eiendom som byr på det beste av norsk sommeridyll! Denne tomten ligger fredelig og solrikt til med utsikt utover glitrende sjølandskap og grønne omgivelser. Her kan du nyte morgenkaffen til fuglesang og bølgeskvulp – og avslutte dagen med solnedgang fra egen terrasse og hage.

Eiendommen har en sjelden kombinasjon av privat beliggenhet og nærhet til vannet, med kort tilgang ned til sjøen. Her ligger alt til rette for lange sommerdager, båtliv, bading og ekte rekreasjon.

Tomten gir flotte muligheter for deg som drømmer om å sette ditt preg på et eksisterende sommerparadis. Den er solrik store deler av dagen, skjermet av natur og trær, og har et etablert hageanlegg som gir en lun og trivelig atmosfære.

Dette er stedet for deg som verdsetter ro, natur og sjøliv – men som fortsatt ønsker kort vei til nødvendige tjenester og kommunikasjon.

Tomten er festet. Bortfester er Magne Rasten. Festetiden er 99 år regnet fra 1957. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 9 137,00,- per år. Festeavgiften betales forskuddsvis og forfaller hvert år til betaling den 1. juli. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10. år. Sist regulert i 2019, neste regulering er i 2029. Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2056 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4). Bortfester har forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper eller har fraskrevet seg forkjøpsretten for denne handelen. Grunneier opplyser å omfattes av Landbruksunntaket – fester har derfor ikke krav på å innløse tomten. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Matrikkelbrev er vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 9 137,- pr. år
Festekontrakt datert: 14.10.1957
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Neste 2029

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier opplyser å omfattes av Landbruksunntaket – fester har derfor ikke krav på å innløse tomten.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finn-annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hytta ligger idyllisk til på Helland, på en solrik og fredelig eiendom med flott utsyn over sjøen. Området er barnevennlig og rolig, og egner seg godt for den som ønsker å nyte naturnære omgivelser og friluftsliv. Med god avstand til naboer kan du virkelig finne roen her – enten det er for helgeturer eller lengre opphold.

Fra eiendommen er det ca. fem minutters gang til fjorden. Her finner du en felles brygge med badeplass og mulighet for båtplass i Østre Helland båthavn, der en ny eier har rett til medlemskap. I havna er det også stativ for kajakk, klubbhus med kjøkken som kan leies til ulike anledninger, samt flere boder – blant annet bodplass nr. 53, som følger med i salget. Mer informasjon finnes på foreningens nettside: www.rastenhyttene.no.

Bade- og friluftsmulighetene er mange: det er populært å bade fra skjæret ved moloen, og en 15 minutters spasertur tar deg til Sand Camping med sandstrand, kiosk og isutsalg. Rett utenfor hyttedøra går Kyststien – perfekt for både små og lengre turer.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Spar Nykirke, kun fem minutter unna med bil. Coop Extra i Holmestrand ligger ca. ni minutter unna, og det er også kort vei til bensinstasjon og flere småbåthavner i nærområdet.

Det tar rundt ti minutter å kjøre til Holmestrand sentrum og ca. 15 minutter til Horten – begge med et godt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, kafeer og restauranter. E18 nås på fem minutter, og herfra er det ca. én time til Oslo, 20 minutter til Tønsberg og 30 minutter til Torp flyplass. Togstasjoner finnes både på Skoppum og i Holmestrand, og nærmeste ekspressbusstopp med forbindelse til Oslo/Kristiansand er på Kopstad.

Med sin sentrale beliggenhet i Oslofjordens skjærgård, ligger hytta perfekt til for å utforske fjorden – enten med båt, sykkel eller til fots. Sjarmerende Holmsbu ligger bare en liten båttur unna.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Sand Camping ca. 13 minutters gange fra hytta. Det er ca. 11 minutter med bil til Skoppum togstasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ikke tegninger på eiendommen, således er det ikke kontrollert videre lovlighet/deres lovlighet rundt rom for varig opphold og dens bruk av rommene i fritidsboligen og annekset.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat vei og rettigheten er tinglyst sammen med festeavtalen fra 1990. Den private adkomsten går over grunneiers eiendom frem til offentlig vei.

Eiendommen har privat vanntilførsel. Driftes av vannverket Helland vannverk SA - se mer informasjon på https://www.rastenhyttene.no/index.html
Der fremkommer det også om når det blir tatt vannprøver og de legger frem resultatet av disse. Det virker til å være god kvalitet på vannet.

Eiendommen er knyttet til felles minirenseanlegg sammen med andre hytter i feltet. Dette driftes via Helland Vannverk SA - se mer info på https://www.rastenhyttene.no/index.html

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til reguleringsplanen "Helland" vedtatt 22.06.1995 er området regulert til fritidsbebyggelse.
I henhold til kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023-2035 vedtatt 03.03.2023 er området avsatt til fritidsbebyggelse nåværende og forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag.

Det foreligger et vedtak DS-503/23 datert 08.09.2023 som gjelder endring i reguleringsbestemmelsene for Helland hyttefelt;
"I medhold av plan- og bygningslovens §12-14 annet ledd, kommuneloven §13.1, sjette ledd og delegeringsreglementet for Holmestrand kommune vedtas kurant endring i form av harmonisering av § 2.3 annet ledd i reguleringsplan (PlanId R50/0003) mot planbestemmelse § 24 første ledd i Holmestrand kommunes kommuneplan. Ny bestemmelse lyder «Utenfor 100 meters beltet kan utvidelser skje i 1-etasje med samlet grunnflate opp til 120 m2 BYA på eiendommen."

Ta kontakt med kommunen eller megler for evt. spørsmål.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3903/509/5/55:
01.06.1990 - Dokumentnr: 3394 - Bestemmelse om veg. Gjelder feste.

01.06.1990 - Dokumentnr: 3394 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 99 år. Årlig festeavgift: NOK 500. Pant for forfalt festeavgift. Forkjøpsrett for grunneier. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Nye vilkår - feste, Årlig festeavgift: 1400. Bestemmelser om regulering av leien. Med flere bestemmelser. Nye vilkår - feste. Årlig festeavgift: 6000. Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser.

31.08.1994 - Dokumentnr: 4870 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:5.

31.08.1994 - Dokumentnr: 4870 - Målebrev.

07.10.1997 - Dokumentnr: 5328 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.10.1997 - Dokumentnr: 5328 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1843285 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0716 Gnr:9 Bnr:5. Gjelder denne registerenheten med flere.

01.01.2024 - Dokumentnr: 550774 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3802 Gnr:509 Bnr:5. Gjelder denne registerenheten med flere.

08.08.1978 - Dokumentnr: 3358 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:3. Vedr. bygging av molo. Overført fra: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:5. Diverse påtegning. Tilleggsavtale i forbindelse med utvidelse av båthavn. Diverse påtegning. Bestemmelse om rettighetshavere.

01.06.1990 - Dokumentnr: 3394 - Best. om adkomstrett. Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:5. Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:69. Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:70. Rettighet hefter i: Knr:3903 Gnr:509 Bnr:75. Registrert på feil eiendom. Rettet etter tingl. § 18. 15.03.2016 ID. Gjelder denne registerenheten med flere.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 509/5 i Holmestrand kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og

eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble gjennomført tilsyn av Vestfold interkommunale brannvesen IKS den 07.09.2016. Det ble under dette tilsynet avdekket følgende avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst til feiing og tilsyn av skorstein. Selger opplyser om at takstige Komplett 14 Trinn Sort er montert, med innfestepakke og sikring stige. Montert av firmaet Stigemannen juli 2024.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave og digital markedsføring kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert alle visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 112 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2025

Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Nedre Hellandvei 48

Nedre Hellandvei 48

Avstand til sjø

94 m

Avstand til byer

Holmestrand	9 min
Horten	16 min
Tønsberg	23 min
Drammen	39 min
Skien	1 t 4 min
Oslo	1 t 5 min
Stavanger	269.2 km

Aktiviteter

Sandsletta badeplass	19 min
Dulpen badestrand	10 min
Solum Golfklubb	11 min
Sandsletta Sandvolleyballbane	18 min
Fagerheim skole	6 min
Nykirke idrettsanlegg	7 min
Nedre Gausen kompetansesenter	8 min
Ekeberg skole	10 min

Sport

Sandsletta Sandvolleyballbane	18 min
Fagerheim skole	6 min
MOVA Holmestrand	8 min
Puls Holmestrand	8 min

Dagligvare

Spar Nykirke	7 min
Kiwi Kleivbrottet	9 min

Vintersport

Langrenn

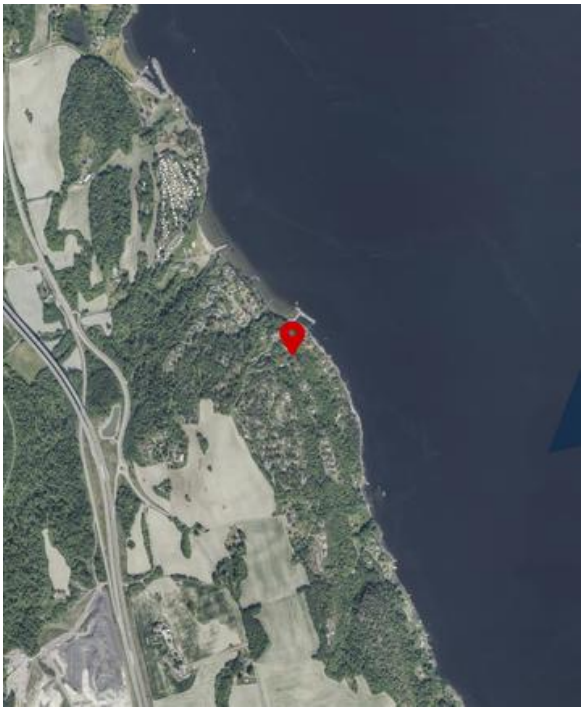
- Avstand til nærmeste løype: 585 m
- 139 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 18 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	10 min 7.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 8.9 km
Sand camping Linje 02, 021	16 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
HORTEN kommune
gnr. 5, bnr. 55, fnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 16.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1803 **Referansenummer:** ML6150

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i tre på ringmur av betong ca 1960 og tilbygd ved forskjellige anledninger bla.a. i 1988 og 2001. Boligen er oppført i en etasje samt krypkjeller.
Frittliggende anneks/redskapsbod oppført i tre og ukjent byggeår.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. Dusjkabinett er installert og det forutsettes fortsatt bruk av dette så lenge rommet har sin nåværende utførelse. NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behov/krav til membran/tettesjikt.

Selger opplyser om følgende:
- har vært påvist mus etter høst/vinter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med stål-/alum. plater.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduer i tre fra 1988. Ytterdør i tre fra 1987/-88.
Veranda i tre.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med belegg, laminat, furugulv og parkett. Veggoverflater for det meste med malt trepanel og tapet/malt. Panelete og platede tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Tegl-/mursteinspipe. Åpen peis/grue. Sotluke.
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige dører i tre og plast (foldedør).

VÅTROM Gå til side

Bad/wc:
Laminatgulv. Tapet på veggene. Panelt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vinduer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.
Kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu eventuelt ved åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran lokalisert i krypekjeller. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i vinduer.
Oppvarming med panelovn.
Varmtvannsbereder på 30 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell/stein.
Ukjent drenering.
Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.
Dels skrånende tomt. Dels opparbeidet og dels naturtomt.
Avløpsledninger i plast. Avløp til pumpekum m. kvern til felles privat renseanlegg.
Privat vanntilførsel fra felles vannverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Anneks/bod

• Det foreligger ikke tegninger

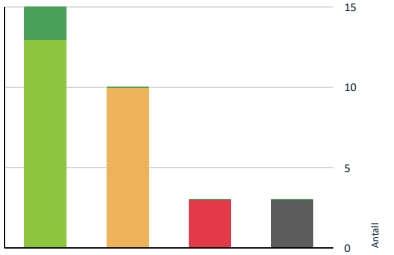
Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

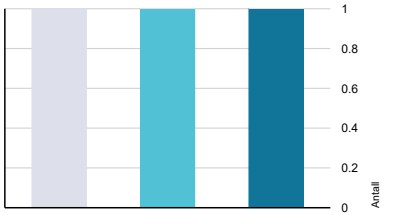
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje, anneks, sidebygning m.m er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller - 2** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1960

Anvendelse
Fritidsbolig

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygd ved flere anledninger sist i 1988 i flg. tidligere eiers opplysninger (opplysningene er for øvrig ikke bekreftet).
2001	Tilbygg	Tilbygd bod

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål-/alum. plater.

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør etableres inspeksjonsluke til deler av konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre fra 1988.

Årstall: 1960 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 1987/-88.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Råte i del av skyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskade må utbedres for å hindre ytterligere utvikling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Råte i et par terrassebord.
Veranda er dels provisorisk understøttet.
Bjelkelag er underdimensjonert.
Diverse skjevheter og planavvik i veranda.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker.
Råteskadet trevirke må skiftes/utbedres.
Søyler/fundamenter for veranda bør utbedres og bjelkelag bør forsterkes for å lukke avvikene.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater for det meste med belegg, laminat, furugulv og parkett. Veggoverflater for det meste med malt trepanel og tapet/malt. Panelete og platede tak.

Skjolder/spor etter fukt i tak ved pipegjennomføring (ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Tegl-/mursteinspipe. Åpen peis/grue. Sotluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har tilgjengelig krypkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv.
Selger opplyser at bjelkelag under kjøkken/over tilgjengelig krypkjeller ble skiftet i 1999/2000 og at arbeidene ble utført ved egeneinnsats.

TG RJ Krypkjeller - 2

Bygningen har krypkjeller under deler av trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Det bør/må påregnes etablering av adkomst til krypekjeller som ikke har dette slik at ytterligere undersøkelser kan foretas.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre og plast (foldedør).

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc:
Laminatgulv. Tapet på veggene. Panelt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Rommet fungerer med avviket men det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.
For å lukke avviket må det etableres tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.
NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behov/krav til membran/tettesjikt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/WC

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (dels yttervegger og dels vegg mot kjøkken med innredning langs vegg mot bad). Ingen vegger mulig å foreta hulltaking i.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kun naturlig avtrekk via luftespalte i vindu eventuelt ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber. Stoppekran lokalisert i krypekjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via luftespalte i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med panelovn.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 30 l.
Årstall: 1960 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Nåværende eier har koplet skap i bad ved egeninnsats.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring for installason av el-billader ref. samsvasrserklæring datert 09.06.2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Selger opplyser at det vil bli utført tilsyn av det elektriske anlegget. Tilsynet blir utført av Lede og kostnadsestimat er derfor ikke gitt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell/stein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.

TG 0 Terrengforhold

Dels skrånende tomt. Dels opparbeidet og dels naturtomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledninger i plast. Avløp til pumpekum m. kvern til felles privat renseanlegg.
Privat vanntilførsel fra felles vannverk.
Selger opplyser at vannkvalitet blir kontrollert hvert år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Anneks/bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende anneks/redskapsbod oppført i tre.

NB! Bygningen er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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

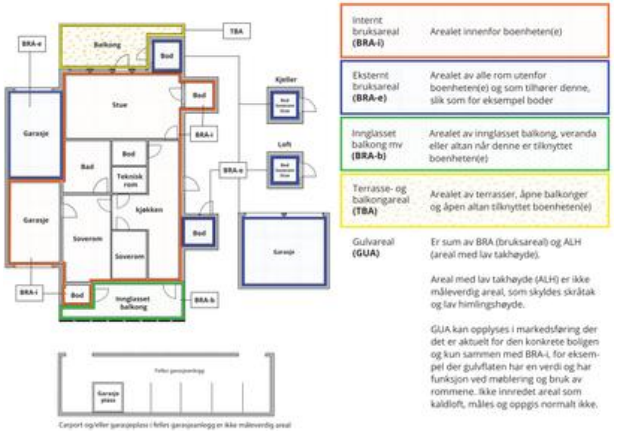
Hva er måleverdig areal?

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 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 brannceller 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

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Krypkjeller					
1.Etasje	67	5		72	78
SUM	**67**	**5**			**78**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1.Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/wc	Bod	

Kommentar

Krypekjeller er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 Soverom, 2 Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Lovlighet ikke vurdert grunnet manglende tegninger.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	67	5
Anneks/bod	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Lars Aksel Pleym Urholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	5	55	55	0	1288.7 m²	Kartverket	Ikke relevant

Adresse
Nedre Hellandvei 48

Hjemmelshaver
Pleym Urholt Lars Aksel

Kommentar
Festet tomt (bebyggelsen på og festeretten til).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nedre Hellandvei 48 , 3180 NYKIRKE
Gnr 509 - Bnr 5
3901 HORTEN

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ML6150

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pleym Urholt, Lars Aksel	9578-5995-4-925133	2025-05-15 22:23:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. mai 2025

Oppdragsnummer
25-0101/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Hellandvei 48, 3180 NYKIRKE

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Lars Aksel Pleym Urholt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6860199
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2017. Ny vaskeservant med Ikeaskap. Nytt speilskap med to skapdører med speil på begge sider og elektrisk lys. Nytt gulvbelegg. Ny tapet på veggene. Gjenoppbygde dusjkabinettet. Avløpsvannet som tidligere gikk ut i det fri, ble nå koblet inn på septikk slik at det nå går gjennom kvernpumpa som pumper vannet videre til renseanlegget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble ikke fornyet eller oppgradert.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget før min tid. Antagelig i 1987.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takstige Komplett 14 Trinn Sort, med innfestepakke og sikring stige. Montert av firmaet Stigemannen juli 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Under kjøkkengulvet var det store råteskader da jeg overtok i 1998. Selgeren hadde eierskifte forsikring. Jeg kom ikke noen vei med klagen, selskapets mann ga meg gode råd om hva som måtte gjøres. Deretter sørget jeg for at det ble god lufting i krypkjelleren under gulvet, og at underlaget ble jevnet ut med et tilhengerlass med pukk og deretter dekket med en plastfolie. Deretter ble det lagt nytt gulv i hele kjøkkenet. Siden har det ikke vært problem med fukt og råte der. Bilde av jobben er tilgjengelig hos meg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Speilskapet på badet som har lys og kontakt ble montert av meg selv. Jeg er utdannet radartekniker. Men jeg har bedt om at Lede energi utfører tilsyn med alt det elektriske anlegget på. Finner de mangeler som må rettes, skal jeg sørge for at authorisert elektriker retter det på min beksotning.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 6.9.98 og jeg vil få det kontrollert igjen før salget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladepunkt for el-bil montert under takskjegg på vestre vegg av Strand elektro 9.6.2023. Samsvarserklæring finnes på boligmappa.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle hyttene fikk nytt vann og avløpssystem utført av firmaet TT anlegg i samarbeid med Ipec Miljø, Brekke Sanitær og Strand Elektro. Systemet ble satt i drift i sepetember 2017. Den gamle septikktanken ligger fremdeles nedgravd 3 meter bortenfor den nye.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført endringer før min tid. Derfor ble det elektriske opplegget ble kontrollert 6.9.98 og jeg vil få det kontrollert igjen før salget.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Alle hyttene i Rasten området fikk nytt vann og avløpssystem utført av firmaet TT anlegg i samarbeid med Ipec Miljø, Brekke Sanitær og Strand Elektro. Systemet ble satt i drift i sepetember 2017. Driftingen av anlegget foreståes av Helland Vannverk SA. Detaljer om jobben kan sees på lagets hjemmeside; www.rastenhyttene.no

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Annekset var et stort rom med en dør inn. Pga råte ble det ombygget til to rom med separate inngangsdører og sengeplass til 2 personer i hvert rom. Fundamenteringen ble også forsterket av innleid firma. For en ti års tid siden ble det stående en stor dam av vann under bygget. Fra dammen går den flexibel perforert 90mm dreneringslange til utenfor liggende fallende terreng. Slangen ble da rensket med innføring av høytrykksspyler. Skulle problemet komme tilbake må slangen spyles igjen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Måling er ikke gjort, men det er ikke sannsynlig med radon i området.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Jeg har opplevd at blandebatteriet i dusjkabinettet er blitt ødelagt av frost en vinter hvor det ikke var satt på nok varme i rommet. Normalt lar jeg det stå på varmeovn med termostat satt på 5grader på badet. I resten av hytta er det ikke nødvendig med varme, da vannet er tappet av og slukene har fått frostvæske. Ellers er ingen feil observert av meg i mine år i hytta.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere var det en vedovn plasert inntil pipen fra peisen. Den er fjernet og hullet for røykrøret inn til pipen er murt igjen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Under kjøkkengulvet var det store fukt og råteskader da jeg overtok i 1998. Selgeren hadde eierskifte forsikring. Jeg kom ikke noen vei med klagen, men selskapets mann ga meg gode råd om hva som måtte gjøres. Deretter sørget jeg for at det ble god lufting i krypkjelleren under gulvet, og at underlaget ble jevnet ut med et tilhengerlass med pukk og deretter dekket med en plastfolie. Deretter ble det lagt nytt gulv i hele kjøkkenet. Siden har det ikke vært problem med fukt og råte der. Bilde av jobben er tilgjengelig hos meg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Litt råteskade nede på venstre utside av det store vinduet ut mot terrassen.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil observert av meg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bare små skjevheter som finnes i alle gamle hus.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Om høsten kommer det mus inn. De har blitt bekjempet med musefeller, gift og elektronisk museskremmer. Ingen vesentlige skader er observert etter musene. I annekset opplevde jeg for tre år siden at skogsmaur hadde kommet inn. Den innvasjonen ble stoppet effektivt med gift. Etter det har jeg ikke opplevd maur i annekset.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport blir utarbeidet nå av firma "Boligtakst i Vestfold"

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 1998 viser grunnflate ca 80m2 og boligareal ca 70m2.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Festavgiften er indeksregulert. Dener gyldig til år 2059.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er nedgravd en 2m³ septikktank som ikke er i bruk. Den ligger 3 meter bortenfor kvernpumpen som nå tar seg av septikken og grovvannet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0101/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pleym Urholt, Lars Aksel	2025-05-15

Identifikasjon

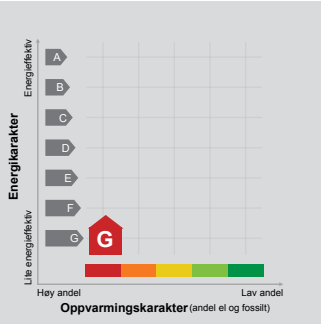
bankID Pleym Urholt, Lars Aksel

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Hellandvei 48
Postnummer	3180
Sted	NYKIRKE
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	509
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	55
Bygningsnummer	163504871
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120977
Dato	15.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 012 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	23 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	6 000 liter ved

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: 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 utendørs

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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 varmeanlegg

Tiltak 27: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tilsynet for små avløpsanlegg

MEGLEROPPLYSNINGER

Privat avløpsløsning

Kommune:	Holmestrand
Gnr./Bnr./Fnr./Snr.:	509/5/55/0
Anleggsadresse:	Nedre Hellandvei 48
Ansvarlig:	PLEYM URHOLT LARS AKSEL
Dato:	15.05.2025

Anleggstype avløp:

Anleggstype:	Felles privat 250 pe IPEC minirenseanlegg

Vi har registrert at eiendommen i likhet med de fleste andre på hyttefeltet er tilknyttet felles privat avløpsanlegg. Anlegget omfattes av forurensningsforskriften kapittel 13, hvor Holmestrand kommune er forurensningsmyndighet.

Spørsmål om kostnader mm. må rettes til HELLAND VANNVERK SA

Vi har fått opplyst følgende kontaktinfo:
Kontaktperson: Ivar Nævra
Epost: styret.helland@gmail.com
Telefon: 99445040

Forbehold ved utlevering av data i forbindelse med forespørsler.
Det tas forbehold om at våre registre/kart/arkiv ikke tilstrekkelig er kvalitetssikret og nøyaktige med tanke på uttak/utvalg av relevante data i alle slags sammenhenger. Brukere av slike data må derfor være bevist på sammenheng og formål som dataene benyttes i, og bruk dataene kritisk. Kommunen kan ikke stilles til økonomisk ansvar for bruk av data som oppgis i sammenheng med eiendomsinformasjon.

Arkivkode (Primær) | - (Sekundær) | Sakstittel | År/saksnr

Gnr 9 Bnr 5 Fnr 55 | Helland - Lars Urholt | 05/01358

Dok.nr	Dato	Dokumentinnh.	Beh. av	Beh. dato	Beh. utv. saksnr

Nr 700076 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-2002

SAKOMSLAG

RE KOMMUNE
Teknikk og næringstjenester

Dato: 12.05.2005
Vår ref: 05/01358 - GBNR 9/5/55
Saksbehandler: Helge Kristensen
Telefon: 33 06 15 72

Lars Urholt
Våbråten 103

1392 VETTRE

BYGGESAK HELLAND - GNR 9 BNR 5 FNR 55

Viser til telefonsamtale angående riving/ oppføring av nytt bygg på Helland.

Momenter:

- Bygging innenfor 100 meters belte fra strandsonen
- Søknad om dispensasjon fra bygging i 100 meters sonen fra stransonen - oppgi særlig grunn.
- Samlet bebygget areal på eiendommen skal ikke være større enn 100 m2 inkl. terrasser.
- Etter våre beregninger er arealet på dagens bygningsmasse på over 100 m2. De kan derfor ikke påregne at ny bebyggelse vil bli godkjent. Dette gjelder også nytt bygg som erstatning for revet bygg
- Når eventuell dispensajon er gitt kan det sendes melding om bygging m/ nabovarsel

Med hilsen

Helge Kristensen
overing.

Vedlegg: Reguleringsbestemmelser for Helland
Situasjonskart
Naboinformasjon
Meldingsblanketter
Skjema for nabovarsel

Besøksadresse: Regata 2, 3174 Revetal
Postadresse: Regata 2, 3174 Revetal
Telefon 33 06 10 00
Telefax 33 06 10 01
E-post: postmottak@re.kommune.no
Bankgiro 1638 02 43508
Postgiro for skatt 7855 06 07165
Org.nr. 00983885497

Helge Kristensen/Re kommune
26.05.2005 11:44

Til Lars. urholt@broadpark.no
cc
bcc
Emne Vs: BYGGESAK HELLAND - GNR 9 BNR 5 FNR 55

Svar på deres spørsmål:

- Behandlingsgebyr dispensasjonssaker regulativ § 2-6-1 kr. 4.000,-
- Ankeinnstans er fylkesmannen (endelig vettak hos fylkesmannen, kan ikke påklages)
- Hvis positivt svar hos fylkesmannen kommer det gebyr på behandling av byggesaken regulativ § 2-1-2 kr. 1.500.-

Mvh
Helge Kristensen
Prosjektleder bygg
Re kommune
Telefon 33 06 15 72
Mobil 481 43 962

"Lars A.P. Urholt" <lars.urholt@broadpark.no>
25.05.2005 17:32

Til "postmottak@re.kommune.no" <postmottak@re.kommune.no>
cc
Emne BYGGESAK HELLAND - GNR 9 BNR 5 FNR 55

Attn.: Overing. Helge Kristensen.

Viser til samtale idag hvor du antyder at en eventuell dispensasjonssøknad vil ende med avslag fra kommunen. Jeg synes samtalen var hyggelig men budskapet trist. Likevel overveier jeg å søke, da min fornuft tilsier at den eneste måten å få annekset i skikkelig og ordentlig stand er å gjenoppbygge det.

Før jeg setter igang med en dispensasjonssøknad med lave odds for gjennomslag, vil jeg gjerne vite:
1. Hva må jeg betale i gebyrer for å få en full gjennomgang av saken?
2. Hvilke ankemuligheter har jeg på et eventuelt avslag?

Jeg har altså kun til hensikt å gjenoppbygge annekset slik at det kan brukes av overnattingsgjester. Dette vil ikke øke arealet, men det vil forskjønne eiendommen og området.

--
Mvh
Lars Urholt

Jan T Rølling/Re kommune
26.05.2005 08:36

Til Helge.Kristensen@re.kommune.no
cc
bcc
Emne Vs: BYGGESAK HELLAND - GNR 9 BNR 5 FNR 55

Marit Hovland/Re kommune
26.05.2005 08:33

Mvh
Marit Hovland
Servicemedarbeider
Re kommune
Tlf. 33 06 15 08
Faks. 33 06 10 01
http./www.re.kommune.no
----- Videresendt av Marit Hovland/Re kommune den 26.05.2005 08:33 -----

"Lars A.P. Urholt" <lars.urholt@broadpark.no>
25.05.2005 17:32

Til "postmottak@re.kommune.no" <postmottak@re.kommune.no>
cc
Emne BYGGESAK HELLAND - GNR 9 BNR 5 FNR 55

Attn.: Overing. Helge Kristensen.

Viser til samtale idag hvor du antyder at en eventuell dispensasjonssøknad vil ende med avslag fra kommunen. Jeg synes samtalen var hyggelig men budskapet trist. Likevel overveier jeg å søke, da min fornuft tilsier at den eneste måten å få annekset i skikkelig og ordentlig stand er å gjenoppbygge det.

Før jeg setter igang med en dispensasjonssøknad med lave odds for gjennomslag, vil jeg gjerne vite:
1. Hva må jeg betale i gebyrer for å få en full gjennomgang av saken?
2. Hvilke ankemuligheter har jeg på et eventuelt avslag?

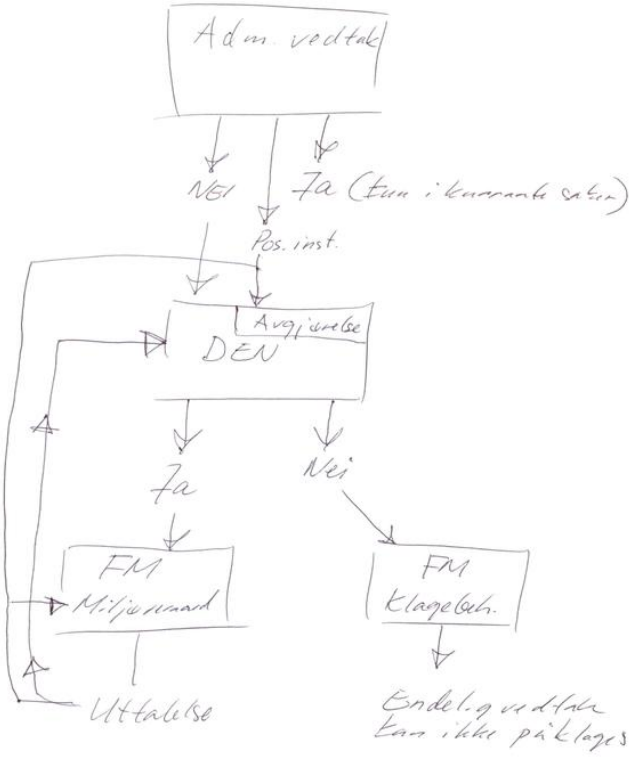
Jeg har altså kun til hensikt å gjenoppbygge annekset slik at det kan brukes av overnattingsgjester. Dette vil ikke øke arealet, men det vil forskjønne eiendommen og området.

--
Mvh
Lars Urholt

Dispensasjonssak 2-6-1 = kr. 2.460,-
2-6-2 = " 4.000,-

- Administrativt vedtak ~~fra fylkesmannen?~~
- ~~Partn~~
- Politisk vedtak omgjør vedtak (~~hos fylkesmannen~~) til uttal.
- Vedtak fylkesmannen

Ja fast utvidg for byggesaken



Marit Hovland/Re kommune
19.05.2005 08:52

Til Helge Kristensen/Re kommune@Re kommune
cc
bcc
Emne Vs: BYGGESAK HELLAND - GBNR 9/5/55

Mvh
Marit Hovland
Servicemedarbeider
Re kommune
Tlf. 33 06 15 08
Faks. 33 06 10 01
http./www.re.kommune.no
----- Videresendt av Marit Hovland/Re kommune den 19.05.2005 08:52 -----

"Lars A.P. Urholt" <lars.urholt@broadpark.no>
18.05.2005 23:40

Til postmottak@re.kommune.no
cc
Emne BYGGESAK HELLAND - GBNR 9/5/55

Attn. Overingeniør Helge Kristensen!

Ref deres brev: 05/01358 ? GBNR 9/5/55 datert 12.5.05

Sender ni bilder som viser noen av problemene annekset til hytta mi på
Helland.

Annekset er 20,3 m2. Amatørmessig bygget av gammel brukt lafteplank,
innvendig utforet og isolert.
Byggeår ukjent.

Problemer:
a.Den lavestliggende delen av laftingen er så råtten at jeg med letthet
kan stikke fingeren min

gjennom. Denne delen er også angrepet av biller som lager runde hull og
legger fra seg trestøv utenfor
hullene og inne i annekset. (borebiller?)
b.Noen av grunnpilarene har forskjøvet seg og en har falt sammen. Det er
derfor fare for at hele
annexet kan falle sammen.
c.Dør og vinduer må skiftes.

Hva ønsker jeg å gjøre?
Jo, jeg tror den beste løsningen på problemene er å ta ned bygget og sette
opp en erstatning. I den
forbindelse vil jeg forsterke fundamentet, men ha nøyaktig samme
grunnflate og plasering som i det
gamle annekset. Jeg ønsker også å forskjønne bygget ved å ha mønetak
(erstatter pulttaket) og bruke
stående utvendig panel som på hovedhytta.

Andre momenter:
a.Annekset ligger utenfor 100m sonen. (Hytta ligger innenfor)
b.Annekset ligger lavt i terrenget og kan overhode ikke sees fra sjøen. Og
det kan knapt nok sees
fra veien som går omlag 12 m bakenfor.

Jeg forstår av referansen at jeg må søke om dispensasjon for å få bygge i
100m sonen. Etter min mening
er annekset utenfor sonen. Tar jeg feil?

Jeg vil ta kontakt med o.ing. Kristensen telefonisk for å drøfte videre
aksjon i saken.

Med vennlig hilsen
Lars A.P. Urholt,
Tlf 91332246

Vedlegg:
1oversikt
2sydvegg
3østvegg
4lafteplank
5 innside dørkarm 1
6 innside dørkarm 2
7 innside dørkarm 3

8 Fundamentering 1
8 fundamentering 2

Obs! Hvis du vil beskytte mot virus, kan e-postprogrammer hindre sending
eller mottak av bestemte typer filvedlegg. Kontroller
sikkerhetsinnstillingene for e-postprogrammet for å finne ut hvordan
vedlegg behandles.



Mottatt 160345 Gatt.

Reguleringsbestemmelser for Helland
g.nr 9, b.nr 5 i Våle kommune.

§ 1 FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og omfatter:

a) Byggeområder
b) Jord- og skogbruksområder
c) Trafikkområder
d) Fellesområder for flere eiendommer/brukere
e) Trase for Kyststi Breiangen Vest

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§2-1 I innregulerte nye hytteområder kan det oppføres maksimalt 6 hytter i felt A, 8 hytter i felt B og 1 hytte i feltene C (Garnbakken i Valstad) og D ("Pynten").

§2-2 Ny hyttebebyggelse skal være i 1-en etasje og grunnflata skal ikke overstige 100m2. For feltene A og B er bygge-linje inntegnet på plankart. For feltene C og D er inntegnet hytteplassering hensyntatt terrengsilhuett.

I eksisterende hytteområder tillates ikke ny hyttebebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende hytter innenfor 100 metersbeltet målt fra strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand i dette området. Utenfor 100 metersbeltet kan utvidelser skje opp til 100m2 grunnflate, som summen av gamme og ny grunnflate.

Det tillates ikke innlagt vann i noen del av det regulerte hytteområdet.

§2-3 Inngjerding i de nye hytteområder er ikke tillatt, med unntak av sikring mot stup/bratte skrenter.

§ 3 JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDER

§3-1 Drift av skogen skal tilpasses kulturlandskapet og det skal søkes opprettholdt et variert skogsbilde av bar- og løvskog. Barlind vernes og det skal søkes opprettholdt en bestand av egnede vertstrær for misteltein.

Det eksisterer steingjerder øst for gårdens bebyggelse, langs reguleringsplanens sydvestre grense og i Valstad. Disse skal bevares.

...2

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

§4-1 Kjørbare veier i området og parkeringsplasser er private og knyttet til gården/gårdsdrift, boligeiendommen g.nr 9, b.nr 20 og hytteområdet. Kjøring på veiene skal reguleres ved bruk av bom(mer) e.l.

§4-2 Veiene og stier i området kan benyttes av gående selv om disse ikke har tilknytning som nevnt i foregående §4-1.

Ridning er ikke tillatt og organisert bruk som f.eks. ved arrangement av turmarsj, turpass o.l er ikke tillatt uten etter samtykke fra grunneieren.

§4-3 Adkomst til deler av det regulerte området skjer over eiendommen g.nr 9, b.nr 20. Før utbygging av innregulerte hytteområder A og B starter, skal adkomst sikres utenom denne eiendommen.

§ 5 FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER/BRUKERE

§5-1 I området er det innregulert 3 fellesområder:

a) Båthavn/molo ved Hellandskjæret. (reguleringsplanens nordende)
b) Garnbakken i Valstad
c) Badeplass ved Valstadskjærene ved kommunegrensen til Borre kommune (reguleringsplanens sydende)

§5-2 Båthavn/molo disponeres av grunneieren, eieren av g.nr 9, b.nr 3 og et nærmere definert antall hytteeiere i henhold til inngått festekontrakt og andre skriftlige avtaler mellom disse parter.

Bruk av båthavn/moloarealet av andre enn nevnt i foregående ledd er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra begge grunneierne og rettighetshaver i henhold til festekontrakt.

§5-3 Garnbakken er et fellesområde for grunneieren, hytteeiere under g.nr.9, b.nr.5 og øvrige eiendommer innenfor det regulerte området.

Turgåere, f.eks. naboer og brukere av Kyststien har adgang til området så langt dette ikke skjer til utilbørlig fortrengsel for brukerne nevnt i foregående ledd.

..3

§5-4 Garnbakken har et særeget preg av en furulund, av nabo og dikter Gunnar Fegstad omtalt som "nordisk palmelund" i diktet "I MAI".

Skogsbildet på Garnbakken skal opprettholdes og området skal vernes ved særlig skånsom bruk. Graving, camping og teltslaging er forbudt og det er ikke tillatt å overnatte i båt, fartøy, flåte e.l i vannet ut for Garnbakken så langt som eiendomsretten går. Med overnatting menes tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

§5-5 Navnet Garnbakken viser til fiske og fangst og de rettigheter som er gitt andre brukere av området ekskluderer ikke grunneierens rett til å drive fiske- og fangstvirksomhet fra området.

§5-6 For badeplassen i Valstad gjelder samme bestemmelser som nevnt i §5-3.

§ 6 KYSTSTI BREIANGEN VEST

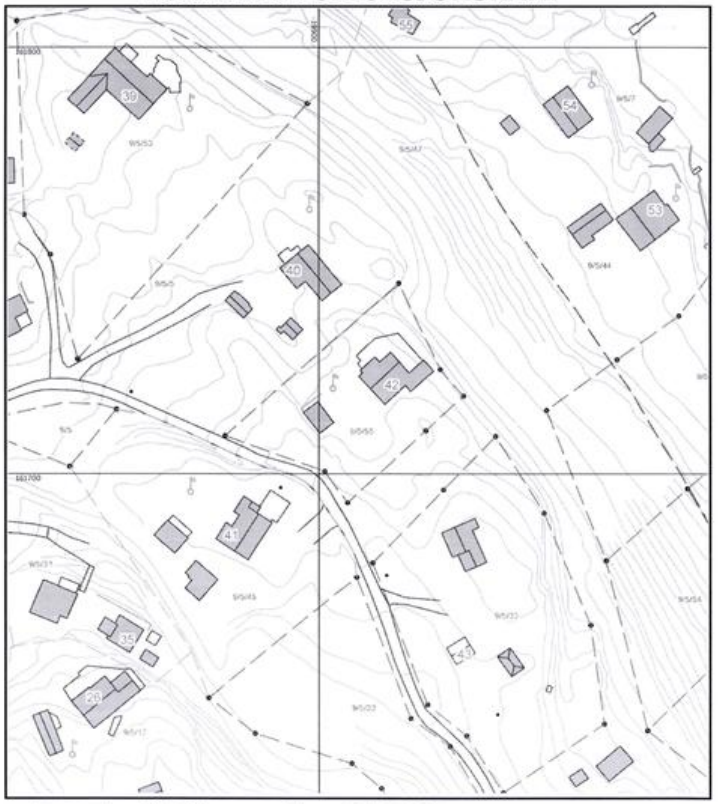
§6-1 Reguleringsplanen har inntegnet trase for Kyststi.

§6-2 Kyststien kan kun benyttes av gående. Ridning, sykling og motorisert ferdsel er forbudt. Sykling og motorisert ferdsel er dog tillatt der Kyststien har samme trase som innregulert drifts- og hyttevei.

§6-3 I "Midtre legda" mellom hytte nr 42 (feste nr 55) og hytte nr 43 (feste nr 33) er det innregulert en utvidelse av Kyststien til utsiktspunkt og rasteplass.

§6-4 Der kyststien ikke følger innregulert kjørevei skal bredden på stien være maksimum 1 meter. De øvrige betingelser knyttet til opparbeidelse, drift, vedlikehold, ansvar, økonomisk kompensasjon m.v. skal reguleres i skriftlig avtale mellom grunneieren og Våle kommune.

FORENKLET SITUASJONSKART



©Vestfold

Adresse: HELLAND2 42

Dato: 9/5-2005

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/5/55/0

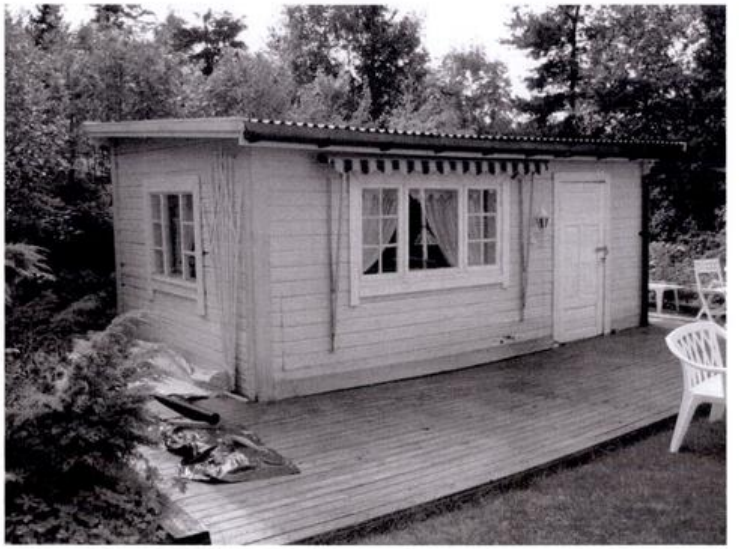
NGO III

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

Målestokk 1:1000

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



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 17/2692
Deres ref.:

Vår dato: 26.09.2017

Lars Aksel Pleym Urholt
Eddas Vei 44
1386 ASKER

NEDRE HELLANDVEI 48 - 0009/0005/55 - RE KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.09.16 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Kine og Lars Aksel Pleym Urholt
For VIB: Marie T. Surlien

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

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

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

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

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Tak:
Det mangler godkjent takstige for sikker atkomst til feiing og tilsyn av skorstein.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Marie Thorup Surlien
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Marie Thorup Surlien
Direkte tlf: 40 62 85 64
Vår ref.: 17/2692
Deres ref.:

Vår dato: 26.09.2017

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

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

Tønsberg brannstasjon	Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon	Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon	Nykirke

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

14.05.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3903/509/5/55/0
Adresse: Nedre Hellandvei 48,
3180 NYKIRKE

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 07.09.16 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	20.09.17	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

RE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

HELLAND HYTTEOMRÅDE

R 50/0003-E2

Mindre reguleringsendring fellesbestemmelser

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	**DATO**
Varsel om oppstart av regulering	13.10.1994
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	06.03.1995
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet	20.03.95-28.04.95
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	22.05.1995
Kommunestyrevedtak	22.06.1995
Rev. § 2 Byggeområder og § 7 Fellesbestemmelser	14.10.2010
Rev. § 2 Byggeområder og § 8 Fellesbestemmelser (Korrektur av ovenstående punkt jf. Vedtak 14.10.2010: §7 endres til §8 i ovenstående punkt. Ingen endring i bestemmelsene)	06.08.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELLAND

§ 1 FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og omfatter:

a) Byggeområder
b) Landbruksområder
c) Trafikkområder
d) Fellesområder for flere eiendommer/brukere
e) Friområder
f) Spesialområder

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2-1 I innregulerte nye hytteområder kan det oppføres maksimalt 6 hytter i felt A, 8 hytter i felt B og 1 hytte i feltene C (Garnbakken i Valstad) og D (”Pynten”).

§ 2-2 Ny hyttebebyggelse skal være i 1 – en etasje og grunnflata skal ikke overstige 100 m^2. For feltene A og B er byggelinje inntegnet på plankart. For feltene C og D er inntegnet hytteplassering hensyntatt terrengsilhuett.

§2-3 I eksisterende hytteområder tillates ikke ny hyttebebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende hytter innenfor 100 metersbeltet målt fra strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand i dette området.

Utenfor 100 metersbeltet kan utvidelser skje i 1-en etasje opp til 100 m^2 grunnflate som summen av gammel og ny grunnflate.

Allmenhetens frie ferdsel gjelder utenfor en 10-meterssone fra hytteveggen.

§ 2-4 Fradeling er ikke tillatt i 100 metersbeltet og nye enkeltbrygger tillates ikke anlagt.

§ 2-5 Inngjerding i de nye hytteområder er ikke tillatt, men unntak av sikring mot stup/bratte skrenter.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

§ 3-1 Drift av skogen skal tilpasses kulturlandskapet og det skal søkes opprettholdt et variert skogsbilde av bar- og løvskog. Barlind vernes og det skal søkes opprettholdt en bestand av egnede vertstrær for misteltein.

Hogst- og skogskjøtselttiltak av betydning skal meldes til kommunen og utføres i samarbeid med den skogbrukskyndige i kommunen.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

§ 4-1 Kjørbare veier i området og parkeringsplasser er private og knyttet til

gården/gårdsdrift, boligeiendommen gnr. 9, bnr. 20 og hytteområdet. Kjøring på veiene skal reguleres ved bruk av bom(mer) eller lignende.

§ 4-2 Veiene og stier i området kan benyttes av gående selv om disse ikke har tilknytning som nevnt i foregående §4-1.

Ridning er ikke tillatt og organisert bruk som for eksempel ved arrangement av turmarsj, turpass og lignende er ikke tillatt uten samtykke fra grunneieren.

§ 4-3 Adkomst til deler av det regulerte området skjer over eiendommen gnr. 9, bnr. 20. Før utbygging av innregulerte hytteområder A og B starter, skal adkomst sikres utenom denne eiendommen.

§ 5 FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER/BRUKERE

§ 5-1 I området er det innregulert 2 fellesområder:

a) Båthavn/molo ved Hellandskjæret. (reguleringsplanens nordende)
b) Badeplassen ved Valstadskjærene ved kommunegrensen til Borre kommune. (reguleringsplanenes sydende)

§5-2 Båthavn/molo disponeres av grunneieren, samt eieren av gnr. 9, bnr. 3 og et nærmere definert antall hytteeiere i henhold til inngått festekontrakt og andre skriftlige avtaler mellom disse parter.

Bruk av båthavn/moloarealet av andre enn nevnt i foregående ledd er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra begge grunneierne og rettighetshaver i henhold til festekontrakt.
§5-3 Badeplassen ved Valstad er et fellesområde for grunneieren, hytteeiere under gnr.9, bnr. 5 og øvrige eiendommer innenfor det regulerte området.

Turgåere, f. eks. naboer og brukere av Kyststien har adgang til området.

§6 FRIOMRÅDER - KYSTSTI BREIANGEN VEST

§6-1 Reguleringsplanen har inntegnet trasé for Kyststi.

§6-2 Kyststien kan kun benyttes av gående. Ridning, sykling og motorisert ferdsel er forbudt. Sykling og motorisert ferdsel er dog tillatt der Kyststien har samme trasé som innregulert drifts- og hyttevei.

§6-3 I "Midtre legda" mellom hytte nr. 42 (feste nr. 55) og hytte nr. 43 (feste nr. 33) er det innregulert en utvidelse av Kyststien til utsiktspunkt og rasteplass.

§6-4 Der Kyststien ikke følger innregulert kjørevei skal bredden på stien være maksimum 1 meter. De øvrige betingelser knyttet til opparbeidelse, drift, vedlikehold, ansvar, økonomisk kompensasjon m.v. skal reguleres i skriftlig avtale mellom grunneieren og Våle kommune.

§6-5 Kyststien og øvrige stier til allmennheten bruk er regulert med formål friområder.

§7 SPESIALOMRÅDER
Det er innregulert 2 spesialområder:

§7-1 Steingjerder øst for gårdens bebyggelse, langs reguleringsplanens sydvestre grense og i Valstad skal bevares.

§7-2 Garnbakken er regulert som et friluftsområde som skal nyttes av grunneieren. Området gjelder som friluftsområde også for de øvrige eiendommer i det regulerte området og kan benyttes av allmennheten generelt.

Området skal ikke opparbeides i nevneverdig grad for friluftsaktiviteter og det skal utarbeides adferdsregler etter Friluftslovens § 15.

§7-3 Garnbakken har et særeget preg av en furulund, av nabo og dikter Gunnar Fegstad omtalt som "nordisk palmelund" i diktet " I MAI".

Skogsbildet på Garnbakken skal opprettholdes og området skal vernes ved særlig skånsom bruk. Graving, camping og teltslaging er forbudt og det er ikke tillatt å overnatte i båt, fartøy, flåte eller lignende i vannet ut for Garnbakken så langt som eiendomsretten går. Med overnatting menes tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

§7-4 Navnet Garnbakken viser til fiske og fangst og de rettigheter som er gitt andre brukere av området ekskluderer ikke grunneierens rett til å drive fiske- og fangstvirksomhet fra området.

§8 FELLESBESTEMMELSER

§ 8.1 Tekniske anlegg
Det kan søkes om felles utslippstillatelse for hele eller deler av hytteområde benevnt som "eksisterende hytteområde" og i byggefeltene A – D. Søknad skal vise ledningstraseer og kummer, terrengmessige inngrep, konsekvenser for eksisterende vegetasjon og teknisk avløpsløsning.
Ved anleggsarbeid skal det vises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendig inngrep skal etterbehandles og såes til/ beplantes slik at det får et naturlig utseende.

§ 8.2 Bygge- og anleggsstøy
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av bygge- og anleggsvirksomhet.

§ 8.3 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses, og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminnelovens § 8.2. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

****

Vedtatt av Våle kommunestyre den 22.06.1995 jfr. sak 29/95. Revidert av hovedutvalg for drift, eiendom og næring (DEN) i Re kommune 14.10.10 jfr. Sak 58/10

Holmestrand kommune

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HELLAND HYTTEFELT - PlanID R-50/0003

HOLMESTRAND KOMMUNE

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN DATO:

13.10.1994	Varsel om oppstart av regulering
06.03.1995	1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker
20.03.95-28.04.95	Høring og offentlig ettersyn
22.05.1995	2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker
22.06.1995	Kommunestyrevedtak
14.10.2010	Rev. § 2 Byggeområder og § 7 Fellesbestemmelser (E1)
06.08.2018	Rev. § 2 Byggeområder og § 8 Fellesbestemmelser (Korrektur av ovenstående punkt jf. Vedtak 14.10.2010: §7 endres til §8 i ovenstående punkt. Ingen endring i bestemmelsene) (E2)
08.09.2023	Vedtak DS-503/23 – Holmestrand kommune. Kurant endring (E3)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELLAND
§ 1 FORMÅL

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og omfatter:

a) Byggeområder
b) Landbruksområder
c) Trafikkområder
d) Fellesområder for flere eiendommer/brukere
e) Friområder
f) Spesialområder

§ 2 BYGGEOMRÅDER

§ 2-1 I innregulerte nye hytteområder kan det oppføres maksimalt 6 hytter i felt A, 8 hytter i felt B og 1 hytte i feltene C (Garnbakken i Valstad) og D (”Pynten”).

§ 2-2 Ny hyttebebyggelse skal være i 1 – en etasje og grunnflata skal ikke overstige 100 m2. For feltene A og B er byggelinje inntegnet på plankart. For feltene C og D er inntegnet hytteplassering hensyntatt terrengsilhuett.

§2-3 I eksisterende hytteområder tillates ikke ny hyttebebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende hytter innenfor 100 metersbeltet målt fra strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand i dette området.

Utenfor 100 meters beltet kan utvidelse skje i 1-en etasje opp til 120 m2 med samlet grunnflate opp til 120m2 BYA på eiendommen.

Allmenhetens frie ferdsel gjelder utenfor en 10-meterssone fra hytteveggen.

§ 2-4 Fradeling er ikke tillatt i 100 metersbeltet og nye enkeltbrygger tillates ikke anlagt.

§ 2-5 Inngjerding i de nye hytteområder er ikke tillatt, men unntak av sikring mot stup/bratte skrenter.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

§ 3-1 Drift av skogen skal tilpasses kulturlandskapet og det skal søkes opprettholdt et variert skogsbilde av bar- og løvskog. Barlind vernes og det skal søkes opprettholdt en bestand av egnede vertstrær for misteltein.

Hogst- og skogskjøtseltiltak av betydning skal meldes til kommunen og utføres i samarbeid med den skogbrukskyndige i kommunen.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER
§ 4-1 Kjørbare veier i området og parkeringsplasser er private og knyttet til

gården/gårdsdrift, boligeiendommen gnr. 9, bnr. 20 og hytteområdet. Kjøring på veiene skal reguleres ved bruk av bom(mer) eller lignende.

§ 4-2 Veiene og stier i området kan benyttes av gående selv om disse ikke har tilknytning som nevnt i foregående §4-1.

Ridning er ikke tillatt og organisert bruk som for eksempel ved arrangement av turmarsj, turpass og lignende er ikke tillatt uten samtykke fra grunneieren.

§ 4-3 Adkomst til deler av det regulerte området skjer over eiendommen gnr. 9, bnr. 20. Før utbygging av innregulerte hytteområder A og B starter, skal adkomst sikres utenom denne eiendommen.

§ 5 FELLESOMRÅDER FOR FLERE EIENDOMMER/BRUKERE

§ 5-1 I området er det innregulert 2 fellesområder:
a) Båthavn/molo ved Hellandskjæret. (reguleringsplanens nordende)
b) Badeplassen ved Valstadskjærene ved kommunegrensen til Borre kommune. (reguleringsplanenes sydende)

§5-2 Båthavn/molo disponeres av grunneieren, samt eieren av gnr. 9, bnr. 3 og et nærmere definert antall hytteeiere i henhold til inngått festekontrakt og andre skriftlige avtaler mellom disse parter.

Bruk av båthavn/moloarealet av andre enn nevnt i foregående ledd er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra begge grunneierne og rettighetshaver i henhold til festekontrakt.
§5-3 Badeplassen ved Valstad er et fellesområde for grunneieren, hytteeiere under gnr.9, bnr. 5 og øvrige eiendommer innenfor det regulerte området.

Turgåere, f. eks. naboer og brukere av Kyststien har adgang til området.

§6 FRIOMRÅDER - KYSTSTI BREIANGEN VEST

§6-1 Reguleringsplanen har inntegnet trasé for Kyststi.

§6-2 Kyststien kan kun benyttes av gående. Ridning, sykling og motorisert ferdsel er forbudt. Sykling og motorisert ferdsel er dog tillatt der Kyststien har samme trasé som innregulert drifts- og hyttevei.

§6-3 I "Midtre legda" mellom hytte nr. 42 (feste nr. 55) og hytte nr. 43 (feste nr. 33) er det innregulert en utvidelse av Kyststien til utsiktspunkt og rasteplass.

§6-4 Der Kyststien ikke følger innregulert kjørevei skal bredden på stien være maksimum 1 meter. De øvrige betingelser knyttet til opparbeidelse, drift, vedlikehold, ansvar, økonomisk kompensasjon m.v. skal reguleres i skriftlig avtale mellom grunneieren og Våle kommune.

§6-5 Kyststien og øvrige stier til allmennheten bruk er regulert med formål friområder.

§7 SPESIALOMRÅDER
Det er innregulert 2 spesialområder:

§7-1 Steingjerder øst for gårdens bebyggelse, langs reguleringsplanens sydvestre grense og i Valstad skal bevares.

§7-2 Garnbakken er regulert som et friluftsområde som skal nyttes av grunneieren. Området gjelder som friluftsområde også for de øvrige eiendommer i det regulerte området og kan benyttes av allmennheten generelt.

Området skal ikke opparbeides i nevneverdig grad for friluftsaktiviteter og det skal utarbeides adferdsregler etter Friluftslovens § 15.

§7-3 Garnbakken har et særeget preg av en furulund, av nabo og dikter Gunnar Fegstad omtalt som "nordisk palmelund" i diktet " I MAI".

Skogsbildet på Garnbakken skal opprettholdes og området skal vernes ved særlig skånsom bruk. Graving, camping og teltslaging er forbudt og det er ikke tillatt å overnatte i båt, fartøy, flåte eller lignende i vannet ut for Garnbakken så langt som eiendomsretten går. Med overnatting menes tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

§7-4 Navnet Garnbakken viser til fiske og fangst og de rettigheter som er gitt andre brukere av området ekskluderer ikke grunneierens rett til å drive fiske- og fangstvirksomhet fra området.

§8 FELLESBESTEMMELSER

§ 8.1 Tekniske anlegg
Det kan søkes om felles utslippstillatelse for hele eller deler av hytteområde benevnt som "eksisterende hytteområde" og i byggefeltene A – D. Søknad skal vise ledningstraseer og kummer, terrengmessige inngrep, konsekvenser for eksisterende vegetasjon og teknisk avløpsløsning.

Ved anleggsarbeid skal det vises varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendig inngrep skal etterbehandles og såes til/ beplantes slik at det får et naturlig utseende.

§ 8.2 Bygge- og anleggsstøy
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av bygge- og anleggsvirksomhet.

§ 8.3 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses, og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminnelovens § 8.2. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.
****

Vedtatt av Våle kommunestyre den 22.06.1995 jfr. sak 29/95.
Revidert av hovedutvalg for drift, eiendom og næring (DEN) i Re kommune 14.10.10 jfr. Sak 58/10
Holmestrand kommune - vedtak DS-503/23 datert 08.09.23

Holmestrand kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 5	Fnr: 55	Snr: 0
	Adresse:	Nedre Hellandvei 48 3180 NYKIRKE			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			



Tegnforklaring

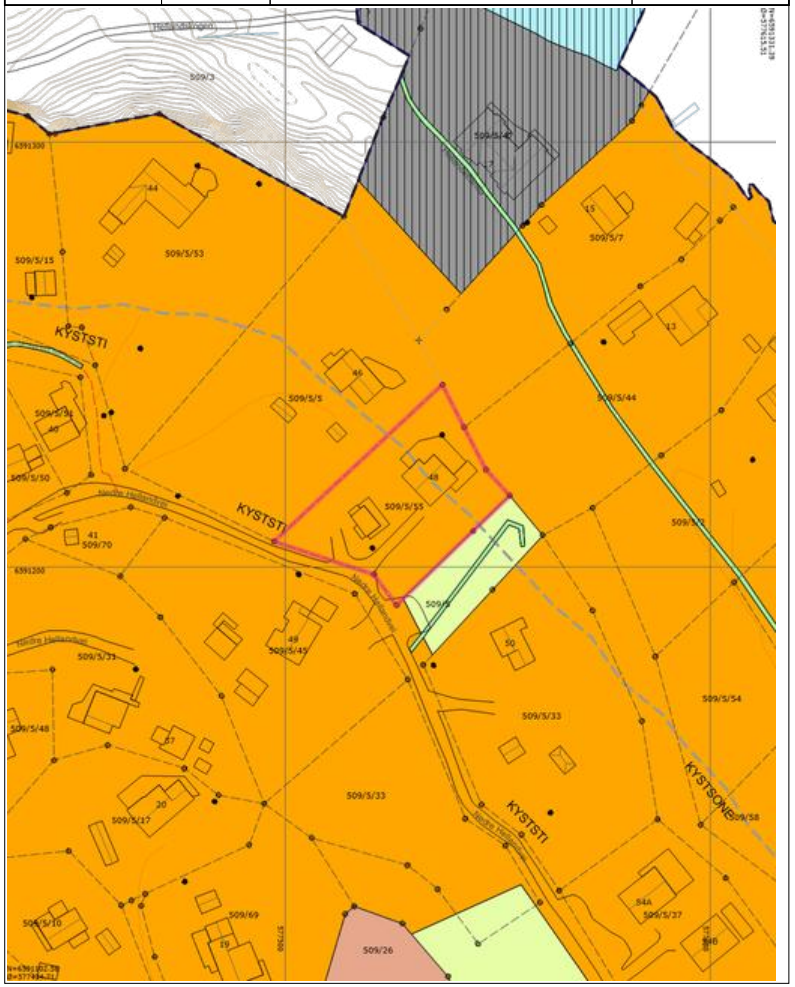
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Husnummer
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseOmråde
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

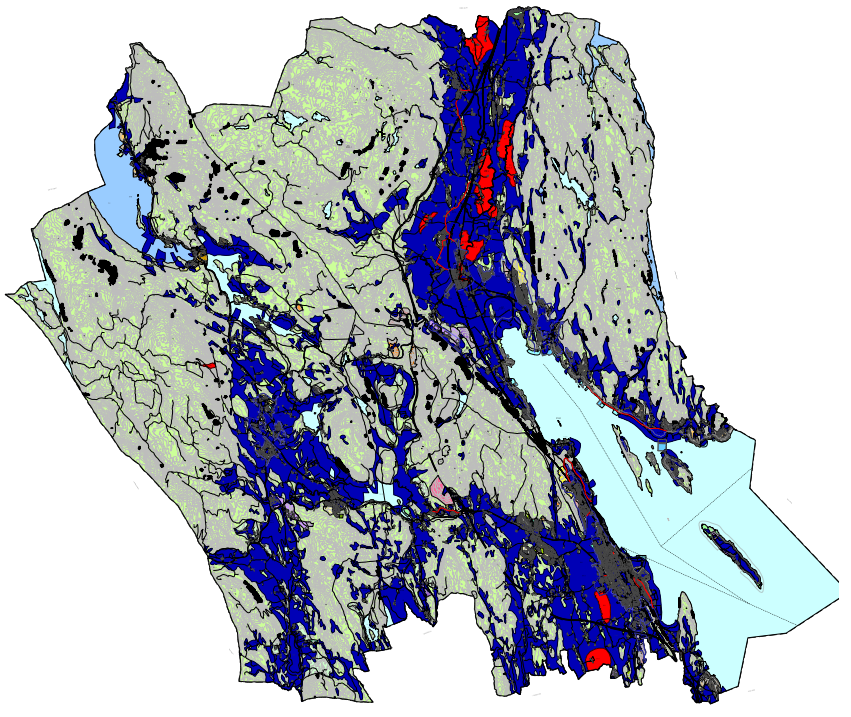
Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 5	Fnr: 55	Snr: 0
Adresse:	Nedre Hellandvei 48 3180 NYKIRKE			
Annen info:	Helland			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Merket sti
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Strandlinje sjø
- Fritidsbebyggelse
- Annet byggeområde
- Jord- og skogbruk
- Turveg
- Privat småbåtanlegg (landdelen)
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøvelse fritidsinteresser
- Gass- og annet rør
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Veg
- Bane (kommersiell og ikke kommersiell)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Samlevei - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/stig - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Bilfrie arealer

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for ikke bedriftsgående næringsvirksomhet
- LNFR for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse

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

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

LANDSVERNEOMRÅDER
- Kjølbekkmarsvika Ormåsa
- Lang sikt

JURIDISKE LINJER
- Byggegrense
- Frisiktsgrense
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for detaljregulering
- Kystlinje

Fremtidig
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- LNFR for spredt boligbebyggelse

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn til kulturminner, landskap, natur- og kulturmiljø
- Hensynssone for sikring av mineralressurser

SIKRINGSSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende
- Drikkevann

FARESONER
- Rasfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspenkabler)

BÅNDLEGGINGSSONER
- Båndlegging etter lov om kulturminner

H310_1 kvikkleire aktsomhetsområde
H310_2 kjent kvikkleiresone
H_310_3 sikred i bratt terreng

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Holmestrand kommune

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	068/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	01.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	103/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	10.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	10.06.2024	
Fornyet utskrift, vedtak	29.05.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av Holmestrand kommune

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

Jostein Lodve Trones
Solliveien 8
1464 FJELLHAMAR

Saksbehandler: *Ellen Margrethe Storrusten*
Tlf. dir.: *901 12 519*
Deres ref.: Vår ref.: *23/62762* *04.12.2023*

Helland hyttefelt PlanID R50/0003 - utsendelse av reviderte planbestemmelser etter delegert vedtak om planendring

Det vises til vedtak DS-503/23 datert 08.09.23 om endring i reguleringsbestemmelsene for Helland hyttefelt. Her følger den opprettede versjon som vil erstatte versjonen som ligger på kommunens hjemmeside- Kart og geodata i dag.

Samtidig vil kommunen beklage at den i vedtaksbrevet kom i skade for å skrive at grunneier og bortfester i Helland Hyttefelt, Magne Rasten ikke ville godta den vedtatte endringen. Dette er ikke riktig. Han er for.

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §12-14 annet ledd, kommuneloven §13.1, sjette ledd og delegeringsreglementet for Holmestrand kommune vedtas kurant endring i form av harmonisering av § 2.3 annet ledd i reguleringsplan (PlanId R50/0003) mot planbestemmelse § 24 første ledd i Holmestrand kommunes kommuneplan. Ny bestemmelse lyder «*Utenfor 100 meters beltet kan utvidelser skje i 1-etasje med samlet grunnflate opp til 120 m2 BYA på eiendommen.*»

Vedlagt reviderte planbestemmelser

Med hilsen

Ellen Margrethe Storrusten
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**509**	**5**	**55**	**0**	Nedre Hellandvei 48, 3180 NYKIRKE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
forbud i områder inntil 100 meter langs vassdrag	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	293.73m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1288.78m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 R50_0003	Helland (22.6.1995)	Fritidsbebyggelse	1288.78m^2

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:

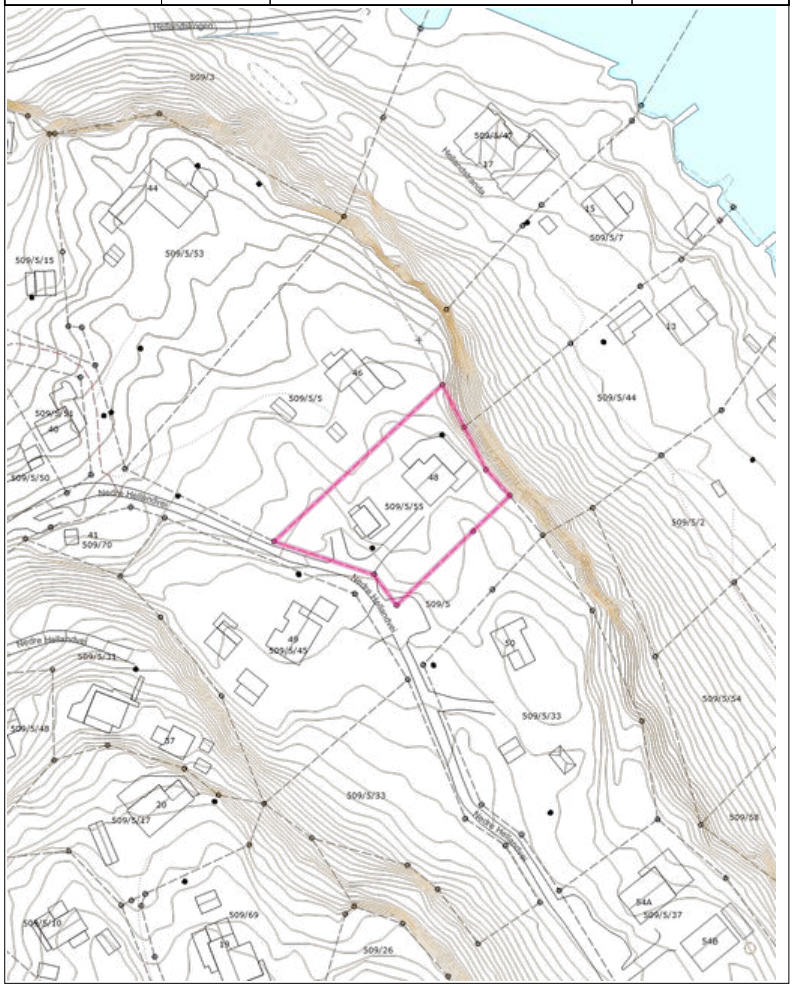
Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 509	Bnr: 5	Fnr: 55	Snr: 0
Adresse:	Nedre Hellandvei 48 3180 NYKIRKE			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Renseanlegg
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Husnummer
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Havflate
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur
- Høydekurve

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt — Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 55
Adresse: Nedre Hellandvei 48, 3180 NYKIRKE
Referanse: 25-0101/25

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		2304
Eiendomsskatt		2888

Kommentar
Sommerrenovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning

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
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 55
Adresse: Nedre Hellandvei 48, 3180 NYKIRKE
Referanse: 25-0101/25

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Ingen restanser pr i dag. Neste forfall er 20.05.2025 Beløp kr 432,66

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
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 13.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 509 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 55
Adresse: Nedre Hellandvei 48, 3180 NYKIRKE
Referanse: 25-0101/25

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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.

ambita

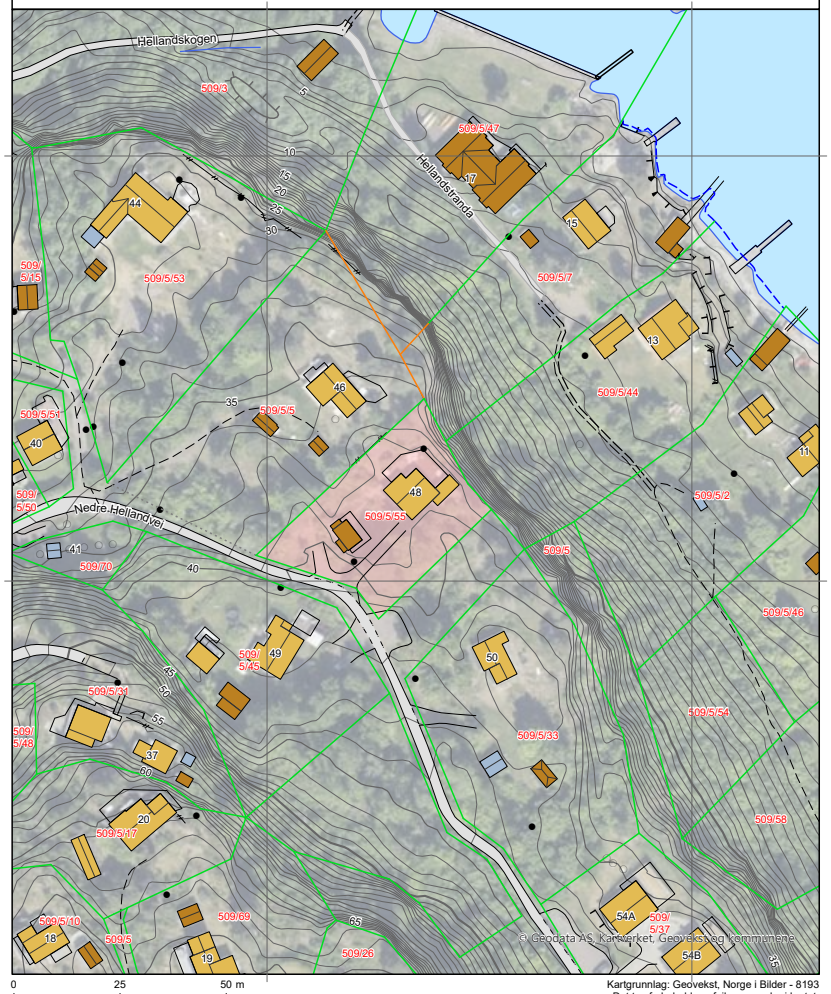
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/509/5/55/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

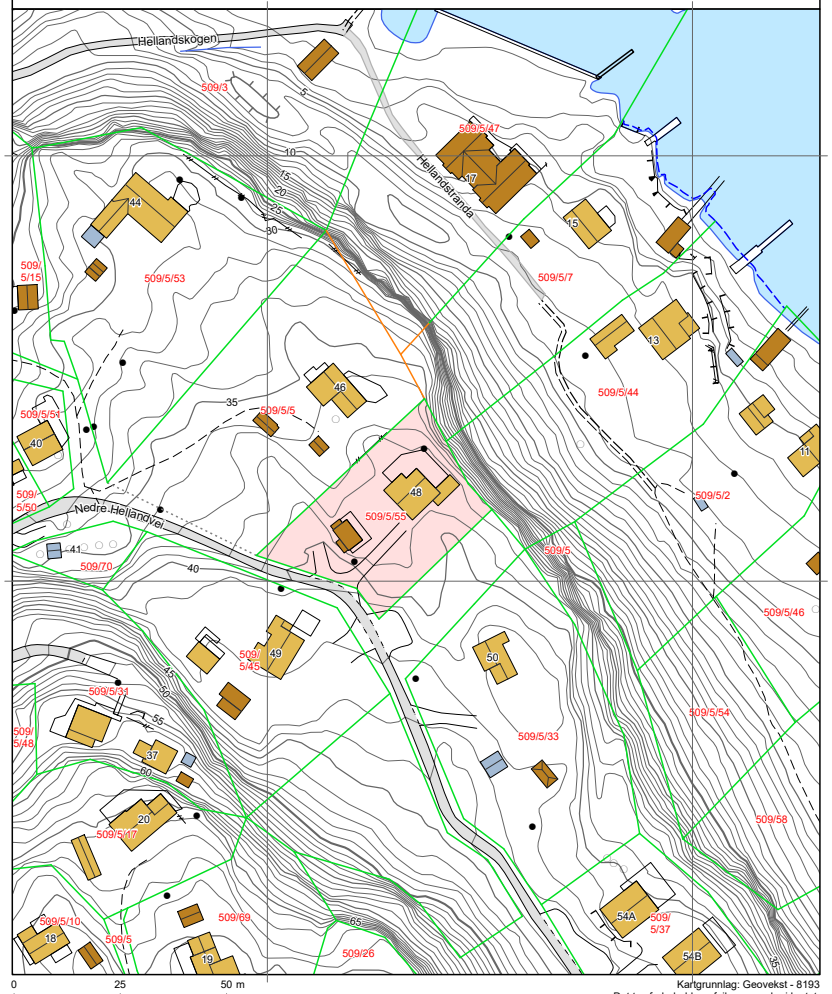
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/509/5/55/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 509, Bruksnr 5, Festenr 55	**Kommune:**	3903	Holmestrand
Adresse:				
Veiadresse:	Nedre Hellandvei 48, gatenr 1919 3180 Nykirke	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	108 5	Mulvika Holmestrand
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4030404	Botne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hytte Nr. 42	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.07.1994	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 288,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3903/509/5/2	0,0
			Mottaker	3903/509/5/3	0,0
			Mottaker	3903/509/5/4	0,0
			Mottaker	3903/509/5/5	0,0
			Mottaker	3903/509/5/7	0,0
			Mottaker	3903/509/5/8	0,0
			Mottaker	3903/509/5/10	0,0
			Mottaker	3903/509/5/12	0,0
			Mottaker	3903/509/5/14	0,0
			Mottaker	3903/509/5/15	0,0
			Mottaker	3903/509/5/17	0,0
			Mottaker	3903/509/5/18	0,0
			Mottaker	3903/509/5/19	0,0
			Mottaker	3903/509/5/20	0,0
			Mottaker	3903/509/5/21	0,0
			Mottaker	3903/509/5/22	0,0
			Mottaker	3903/509/5/23	0,0
			Mottaker	3903/509/5/25	0,0
			Mottaker	3903/509/5/27	0,0
			Mottaker	3903/509/5/28	0,0
			Mottaker	3903/509/5/29	0,0
			Mottaker	3903/509/5/30	0,0
			Mottaker	3903/509/5/31	0,0
			Mottaker	3903/509/5/32	0,0
			Mottaker	3903/509/5/33	0,0
			Mottaker	3903/509/5/34	0,0
			Mottaker	3903/509/5/35	0,0
			Mottaker	3903/509/5/36	0,0
			Mottaker	3903/509/5/37	0,0
			Mottaker	3903/509/5/38	0,0
			Mottaker	3903/509/5/39	0,0
			Mottaker	3903/509/5/40	0,0
			Mottaker	3903/509/5/41	0,0
			Mottaker	3903/509/5/42	0,0
			Mottaker	3903/509/5/43	0,0
			Mottaker	3903/509/5/44	0,0
			Mottaker	3903/509/5/45	0,0
			Mottaker	3903/509/5/46	0,0
			Mottaker	3903/509/5/47	0,0
			Mottaker	3903/509/5/48	0,0
			Mottaker	3903/509/5/50	0,0
			Mottaker	3903/509/5/51	0,0
			Mottaker	3903/509/5/52	0,0
			Mottaker	3903/509/5/53	0,0
			Mottaker	3903/509/5/54	0,0
			Mottaker	3903/509/5/55	0,0
			Mottaker	3903/509/5/56	0,0
			Mottaker	3903/509/5/61	0,0
			Mottaker	3903/509/5/62	0,0
			Mottaker	3903/509/5/63	0,0
			Mottaker	3903/509/5/66	0,0
			Mottaker	3903/509/5/67	0,0
			Mottaker	3903/509/5/68	0,0
			Mottaker	3903/509/5/69	0,0
			Mottaker	3903/509/5/70	0,0
			Mottaker	3903/509/5/71	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3903/509/5/2	0,0
			Mottaker	3903/509/5/3	0,0
			Mottaker	3903/509/5/4	0,0
			Mottaker	3903/509/5/5	0,0
			Mottaker	3903/509/5/7	0,0
			Mottaker	3903/509/5/8	0,0
			Mottaker	3903/509/5/10	0,0
			Mottaker	3903/509/5/12	0,0
			Mottaker	3903/509/5/14	0,0
			Mottaker	3903/509/5/15	0,0
			Mottaker	3903/509/5/17	0,0
			Mottaker	3903/509/5/18	0,0
			Mottaker	3903/509/5/19	0,0
			Mottaker	3903/509/5/20	0,0
			Mottaker	3903/509/5/21	0,0
			Mottaker	3903/509/5/22	0,0
			Mottaker	3903/509/5/23	0,0
			Mottaker	3903/509/5/25	0,0
			Mottaker	3903/509/5/27	0,0
			Mottaker	3903/509/5/28	0,0
			Mottaker	3903/509/5/29	0,0
			Mottaker	3903/509/5/30	0,0
			Mottaker	3903/509/5/31	0,0
			Mottaker	3903/509/5/32	0,0
			Mottaker	3903/509/5/33	0,0
			Mottaker	3903/509/5/34	0,0
			Mottaker	3903/509/5/35	0,0
			Mottaker	3903/509/5/36	0,0
			Mottaker	3903/509/5/37	0,0
			Mottaker	3903/509/5/38	0,0
			Mottaker	3903/509/5/39	0,0
			Mottaker	3903/509/5/40	0,0
			Mottaker	3903/509/5/41	0,0
			Mottaker	3903/509/5/42	0,0
			Mottaker	3903/509/5/43	0,0
			Mottaker	3903/509/5/44	0,0
			Mottaker	3903/509/5/45	0,0
			Mottaker	3903/509/5/46	0,0
			Mottaker	3903/509/5/47	0,0
			Mottaker	3903/509/5/48	0,0
			Mottaker	3903/509/5/50	0,0
			Mottaker	3903/509/5/51	0,0
			Mottaker	3903/509/5/52	0,0
			Mottaker	3903/509/5/53	0,0
			Mottaker	3903/509/5/54	0,0
			Mottaker	3903/509/5/55	0,0
			Mottaker	3903/509/5/56	0,0
			Mottaker	3903/509/5/61	0,0
			Mottaker	3903/509/5/62	0,0
			Mottaker	3903/509/5/63	0,0
			Mottaker	3903/509/5/66	0,0
			Mottaker	3903/509/5/67	0,0
			Mottaker	3903/509/5/68	0,0
			Mottaker	3903/509/5/69	0,0
			Mottaker	3903/509/5/70	0,0
			Mottaker	3903/509/5/71	0,0
Feilretting	Forretning:	09.10.2015	Berørt	3903/509/5/5	0,0
	Matrikkelført:	22.11.2016	Berørt	3903/509/5/7	0,0
			Berørt	3903/509/5/44	0,0
			Berørt	3903/509/5/47	0,0
			Berørt	3903/509/5/55	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.08.2014	Berørt	3903/509/5	0,0
	Matrikkelført:	15.12.2014	Berørt	3903/509/5/7	0,0
			Berørt	3903/509/5/55	0,0

Grensejustering	Forretning:	03.06.1997	Avgiver	3903/509/5	-313,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/509/5/55	313,0
Etablering av feste	Forretning:	30.08.1988	Avgiver	3903/509/5	-1 074,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3903/509/5/55	1 074,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nedre Hellandvei 48	Fritidsbolig	58,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	58,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	163504871			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			58,0	58,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	163515105			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			24,0	24,0			

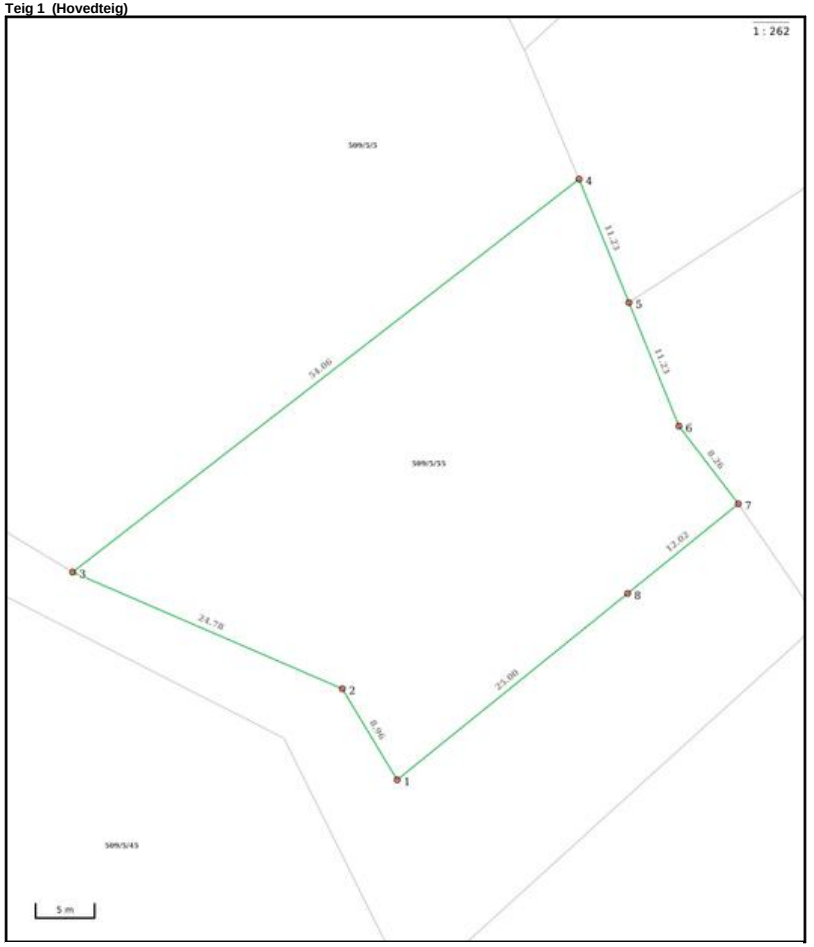
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 288,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 191,08	577 526,24	8,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 591 198,30	577 520,94	24,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 591 206,05	577 497,40	54,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 591 242,89	577 536,96	11,23m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 591 232,91	577 542,09	11,23m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 591 222,92	577 547,23	8,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 591 216,84	577 552,82	12,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 591 208,48	577 544,19	25,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0101/25
Vår referanse: 3751780/26398839
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 113

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3358	28	8.8.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	509	3	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/3358/28
Uthentet 2025-05-13 12:40

22.4.76.

DAGBOKFØRT
[illegible] 3358
BØRENSKRIVEREN I HURTEN

KONTRAKT

1. Undertegnede, Thorvald Mandt, som eier gnr. 9, bnr. 3 i Helland i Vestfold, gir herved hytteeierne på Birger Rastens eiendom, gnr. 9, bnr. 5 i Helland rett til å bygge en molo fra eiendommen gnr. 9, bnr. 3 i Helland, til et utenforliggende skjær. Moloen, som blir ca. 45 m lang, skal gå fra fastlandet og til det utenforliggende skjær, i henhold til vedheftet kopi av tegning. Moloen blir i det vesentlige liggende på gnr. 9, bnr. 5.

2. Videre gir undertegnede eier av gnr. 9, bnr. 3 hytteeierne på bnr. 5 rett til å ta løs sten fra eiendommen til bygging av moloen.

3. ~~Hytteeierne på bnr. 5 har rett til adkomst over gnr. 9 bnr. 3 i den utstrekning dette er nødvendig for å få adkomst mellom sine eiendommer og moloen.~~

4. Til gjengjeld for de foranstående rettigheter som eieren av gnr. 9, bnr. 3 har gitt hytteeierne på bnr. 5 skal det til gnr. 9, bnr. 3 høre 2 båtfester på moloen. Det skal ikke betales særskilt vederlag for de to båtfester. Eieren av gnr. 9, bnr. 3 er fritatt for å delta i fremtidig vedlikehold av moloen. Eieren skal imidlertid selv sørge for nødvendige fortøyningsfester og vedlikehold av disse. Hytteeierne er ikke pliktige til å vedlikeholde moloen bare av hensyn til den her nevnte båtfesterett.

5. Hytteeierne på gnr. 9, bnr. 5 har til hensikt å danne en velforening som skal overta hytteeiernes rettigheter og plikter etter denne kontrakt.

   Nærværende kontrakt inngås av Jann Eckhardt på vegne av hytteeierne og den stiftendes velforening.

6. Verdien av de rettigheter som gis over gnr. 9, bnr. 3 ansettes av hensyn til gebyrberegningen til kr. 10.000,-.

7. Etter at hytteeierne på gnr. 9, bnr. 5, og 2 hytteeiere på gnr. 9, bnr. 3 i Helland i Vestfold, bindende har meldt seg som kjøpere av båtfester, skal kun de hytteeiere som befinner seg på gnr. 9, bnr. 5 og gnr. 9, bnr. 3 ha forkjøpsrett til båtplass.

8. Betingelsen for at herr Mandt godtar prosjektet er også at det blir laget en vei til sjøen i forlengelse av den avsluttede, for hytteeiernes regning som befinner seg på gnr. 9, bnr. 5.

   Disse får rett til gangvei på denne vei til moloen.

./.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/3358/28
Uthentet 2025-05-13 12:40

9. Denne kontrakt er opprettet i 2 - to - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

....., den ... april 1976.

Eier av gnr. 9, bnr. 3 i Helland.

Thv. Mandt
sign.

På vegne av hytteeierne på gnr. 9, bnr. 5 i Helland stiftendes velforening.

Jann Eckhardt

Rett avskrift bevitnes:

Advokat

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0101/25
Vår referanse: 3751779/26398834
Bestilling: C3 2025-05-13 (8) 109

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3394	28	1.6.1990	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	509	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
90 3394
01.06.90 03391

SORENSKRIVEREN I HORTEN

F E S T E S E D D E L .

Undertegnede gårdbruker, Birger Rasten, Våle, erkjenner herved å ha bortfestet en tomt av eiendom Helgeland, gårdsnr.9, bruksnr. 5 i Våle til

Hans Bjørgard, Oslo

og seinere rettighetshavere for et tidsrum av 99 -nittini- år.

Tomten har et areal av 1127 m² og er merket på kartnr. 1 som tomtnr. 3. Tomtens beliggenhet:

midt i midtre lagde

Tomten er forsvarlig merket i terrenget.

I årlig avgift betaler festeren kr. 0,075 -kronernull075/100- pr. m², d.v.s. festeren har å betale Kr. 84,53 -kroner åttifire 53/100- som betales hvert år innen 1. juli.

~~Tomten benyttes til hyttetomt.~~

Festeren har rett til:
1. Fri og uhindret adgang såvel til å gå som å kjøre på gårdsveien fra offentlig bilvei til tomten i den utstrekning gårdseieren etter loven kan tillate.
2. rett til å hente vann fra Helgelands utmark og eventuelt å grave brønn i utmarken og legge ledning til hytta fra denne.
3. De på tomten stående trær tilfaller festeren. Festeren har rett til å oppsi festeforholdet med 3 -tre- måneders oppsigelse for såvidt huset ødelegges ved ildsvåde eller annen ulykke.

Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling er grunneieren og seinere eiere av gården Helgeland forbeholdt første prioritets panterett i den på tomten stående bebyggelse, liksom grunneieren er berettiget til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett sette pantet til auksjon for i samme innbringende å søke skadeløst betaling for avgiften med innestående renter og omkostninger. Ved eventuelt salg av bebyggelsen på tomten og festerettighetene forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett etter offentlig takst.

Nærværende festeseddel er utstedt i to eksemplarer, hvorav fester og grunneier får et hver. Skisse over festearealet følger vedlagt.

Helgeland i Våle, den 14/9 -57

Birger Rasten
Grunneier.

Hans Bjørgard
Fester.

Til vitterlighet:

Sigrid Gran

Ingrid Lindrum

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3394/28
Uthentet 2025-05-13 12:39

Nærværende festekontrakt overdras med rettigheter og forpliktelser til Sigurd Hindrum, Bjørnebærstien 43, 1349 RYKKIN.

Grunneieren godkjenner overdragelsen uten bruk av forkjøpsrett. Forkjøpsretten skal dog være i behold for evnt. senere overdragelser.

Mellom den nye festeren og grunneieren er følgende vedtatt som leiebetingelser til erstatning for/i tillegg til eksisterende bestemmelser i opprinnelig festekontrakt:

Pkt. 1. Med virkning fra og med forfall 1. juli 1983 betales kr. 500,-skriverkronerfemhundre 00/100 i årlig festeavgift.

Pkt. 2. Festeren, såvel som grunneieren, skal kunne kreve festeavgiften indeksregulert etter Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks hvert 10-tiende år.

Første regulering skal kunne finne sted pr. 1. juli 1993 med basis i indeks-tallet for juni mnd. 1983.

Helland, 3180 NYKIRKE, 11. juni 1983.

Alf Hindrum
Alf Hindrum

Sigurd Hindrum
Sigurd Hindrum

Birger Rasten
Birger Rasten
Grethe Rasten

Til vitterlighet:
Alf Hindrum
Bjørn Kristoffersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/3394/28
Uthentet 2025-05-13 12:39

OVERDRAGELSE AV FESTEKONTRAKT.

Mellom Birger Rasten som grunneier og Hans Øgaard som fester ble det den 14. okt. 1957 inngått festeavtale om leie av hyttetomt på g.nr 9, b.nr. 5 i Våle kommune.

Festekontrakten ble senere transportert til Alf Hindrum.

Festekontrakten ble endret/utvidet og overdratt til Sigurd Hindrum ved avtale mellom Alf Hindrum, Sigurd Hindrum og Birger Rasten den 11. juni 1983.

Den opprinnelige festeseddel med tillegg av 11. juni 1983 overdras med dette til:

Sigrid Hjelmstad Sørgenfrigt 78
Navn Adresse
3015 Drbk 3

som ny fester med samme rettigheter og forpliktelser som Sigurd Hindrum.

Grunneieren godkjenner overdragelsen uten bruk av sin forkjøpsrett. Forkjøpsretten skal dog være i behold for evnt. senere overdragelser.

Enhver utgift i forbindelse med denne overdragelsen som f.eks. dokumentavgift, tinglysningsavgift, målebrev m.v. er grunneieren uvedkommende.

Nærværende overdragelseserklæring utstedes i 2-to-likelydende eksemplarer, hvorav den nye festeren og grunneieren beholder hver sin.

Helland,
3180 NYKIRKE, 15. mai 1988.

Sigurd Hindrum
Sigrid Hjelmstad
Birger Rasten

Birger Rasten

Rett gjenpart bekreftes:
Skoger Sparebank

Magne Rasten
Helland

3180 NYKIRKE

Tlf.: 33 06 20 79 privat
Tlf.: 92 82 68 34 mobil pr.
Tlf.: 33 37 26 24 arbeid
ORG.NR: 869 168 742 MVA
BANK: 2481 07 00250

[redacted]

Nykirke, 23.04.99

KYSTSTIEN BREIANGEN VEST.

Som kjent er det i gjeldende reguleringsplan inntegnet en kyststi bl.a. på den del av min eiendom som ligger mellom Deres tomter.

Det er her inntegnet et "utsiktspunkt" og iht. brev fra kommunen til meg av 24.05.95 var det uttalt at intensjonen var "Tilrettelegging av rasteplass med benker på utsiktspunkt ved Helland".

Det nærmer seg en ny "sesong" og jeg tillater meg til Deres orientering å oversende kopi av kommunens brev til meg av 23.07.97 vedr. opparbeidelse av en badeplass. I dette brev bekreftes at tidligere plan om utsetting av benker ikke tenkes gjennomført og jeg antar at denne informasjon vil være av interesse.

Merking av kyststien må påregnes, men da altså uten utsetting av benker og opparbeidelse av rasteplass.

Med vennlig hilsen

Magne Rasten

[redacted]

VÅLE KOMMUNE
RÅDMANNEN

Vår dato: 23.07.97
Deres dato: 588/97
Vår ref.: BSV/-K11
Deres ref.:

Magne Rasten
Helland

3180 NYKIRKE

KOPI

RYDDING AV BADEPLASSEN VED VALSTAD

Takk for kopi av brev datert 24.05.95!

Jeg mener fortsatt at rydding av badeplassen ikke bør inngå i kyststiavtalen. I den grad det er nødvendig med en avtale som omhandler slik rydding, foreslår jeg at vi utarbeider en separat avtale for dette.

I ditt brev av 26.06.97 ber du om en konkretisering av hva som ligger i kommunens tilbud om rydding av badeplassen ved Valstad. Jeg foreslår at vi (du og jeg) tar en felles befaring på stedet for å se på og bli enige om hva som bør gjøres.

Det ville være fint om du kunne gi meg en tilbakemelding på når det kan la seg gjøre med en befaring for deg.
Jeg skal ha ferie uke 32 og vil være borte på kurs uke 34.

I vårt brev av 24.05.95 står det også at det er planlagt "Tilrettelegging av rasteplass med benker på utsiktspunkt ved Helland". Dette tenkes ikke gjennomført.

Med vennlig hilsen

Berit Svensson
Berit Svensson
miljøvernrådgiver

TINGLYST
21 OKT. 1999
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5815

AVTALE

VEDR. SALG AV HYTTE NR 42, GNR 9, BNR 5, FNR 55 I VÅLE KOMMUNE.

Det er i dag inngått avtale mellom fester og grunneier om at årlig festeavgift skal være

kr 6.000,-skriversekstusen 00/100

med virkning fra og med forfall 01.07.99. Indeksregulering skal i henhold til festekontrakten kunne skje hvert 10-tiende-år og neste regulering skal kunne finne sted med virkning fra og med forfall 01.07.09. Utgangspunkt for reguleringen skal være konsumprisindeks for desember mnd. 1998.

Helland/Horten, 08.10.98

Magne Rasten
grunneier

[redacted] Halvorsen
fester

[redacted] Halvorsen har overdratt festekontrakten og solgt sin hytte til

Lars A. Pleym Urholt, [redacted], 1392 VETTRE

Grunneieren **frafaller sin forkjøpsrett** i henhold til festekontrakten, men forkjøpsretten skal være i behold for evnt. senere overdragelser. Grunneierens forkjøpsrett gjelder til markedspris. I dette ligger at grunneieren har rett til å tre inn i foreliggende kjøpstilbud. Lars A. Pleym Urholt godkjenner festekontrakten med senere og nærværende tillegg som forpliktende for seg.

Denne avtale skal tinglyses. Kostnadene til tinglysing betales av Lars A. Pleym Urholt.

Denne avtale er utstedt i 4 eksemplarer, med 1 eksemplar til grunneier, 1 eksemplar til tidligere og ny fester, samt 1 eksemplar til megler.

Helland/Horten, 08.10.98

Magne Rasten
grunneier

TINGLYST
21 OKT. 1999
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5815

Lars A. Pleym Urholt
ny fester

F.nr.: [redacted]

Returneres til:

TINGLYST
21 OKT. 1999
HORTEN SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5815

Skjøte 1)

DnB Eiendomsmegling AS,
Postboks 1283 VIKA
0111 OSLO

220098099

Opplysningene i feltene 1-8 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0716	VÅLE	9	5	4-55		

Eiendommens Adress: **Helland**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Nei ☒ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.t tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr.5 eller avtale: ☐ Nei ☒ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1: Bebygd ☐ 2: Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Boligeiendom ☒ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum kr.

Kr [redacted]

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag kr. 3)

[redacted]

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
[redacted]	[redacted] Halvorsen	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Lars A. Pleym Urholt	☐ Nei ☒ Ja	1/1
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	
		☐ Nei ☐ Ja	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Underskrift og stempel:

[redacted]

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato **Horten, den 25.09.98**

Utsteders underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver [redacted] **Halvorsen**

[redacted]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver [redacted] Statsaut. eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Underskrift og stempel:

25.9.98 [redacted]

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 5)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragels

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgs-verdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåregningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Underskrift og stempel:

25.9.98 [redacted] 20/10-98

Innleveringsdato

Dokumentavgift

Gebyr

DnB Eiendomsmegling AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0101/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nedre Hellandvei 48 3180 NYKIRKE

Betegnelse: Gnr 509, bnr 5, fnr 55, fnr 55 i Holmestrand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no