

Storgaten 19



Velkommen til

Storgaten 19



Salgsoppgaven produsert 18. oktober 2025

Norges nordligste sørlandsby

Svært sjelden mulighet i Svelvik - Privat strandlinje - Skap ditt drømmehus - Kun 50 min fra Oslo - Moderniseringsbehov

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 880,-
Totalpris	5 638 880,-
BRA-i	87 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Fritidseiendom

Ansvarlig megler	André Rosensten
Telefon	930 10 676
E-post	a.rosensten@nordvikbolig.no
Megler	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Svelvik!

Nå har du muligheten til å skape ditt eget sommerparadis i Svelvik. Dette sjarmfulle sommerhuset har gått i arv i generasjoner, og tilbys nå på det åpne markedet for første gang siden den sto ny. Eiendommen ligger svært sentralt til - og kan skilte med egen privat strandlinje med full eiendomsrett. Kort vei til Svelvik sentrum, 30 minutter til Drammen sentrum og 50 minutter til Oslo S. Sommerhuset har moderniseringsbehov, og er klare for nye eiere - og har et enormt potensial til å bli ditt ferieparadis!

Høydepunkter:

- Stort potensial
- Gode solforhold
- Privat strandlinje
- Eiendomsrett i vannet
- Strandrett med mulighet for brygge
- Nærhet til Drammen Sentrum og Oslo
- Pen tomt med eiendomsrett til strandlinje

Arealer og innhold

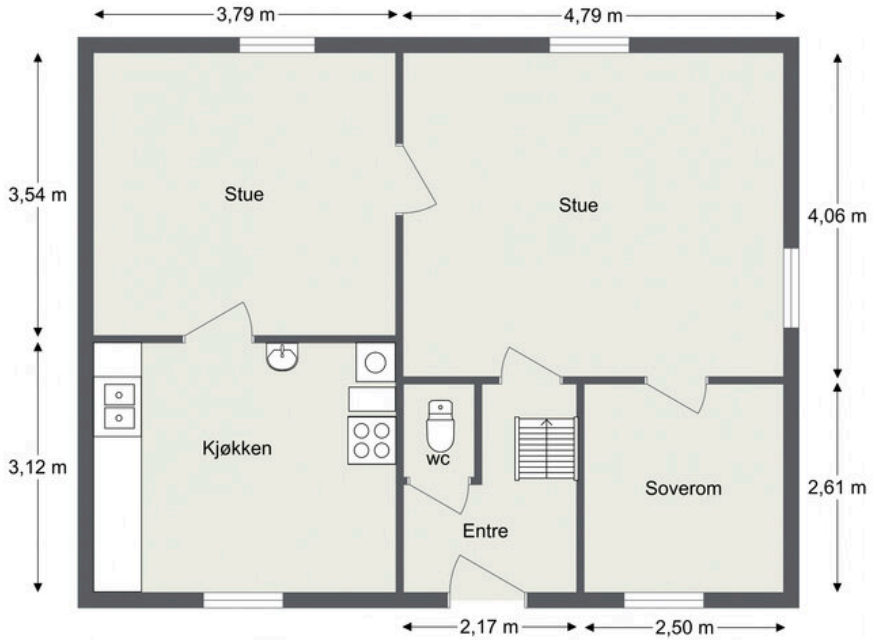
BRA-i:	87 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	104 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Wc, Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom
BRA-e: 17 kvm. Utebod
Total BRA: 76 kvm.

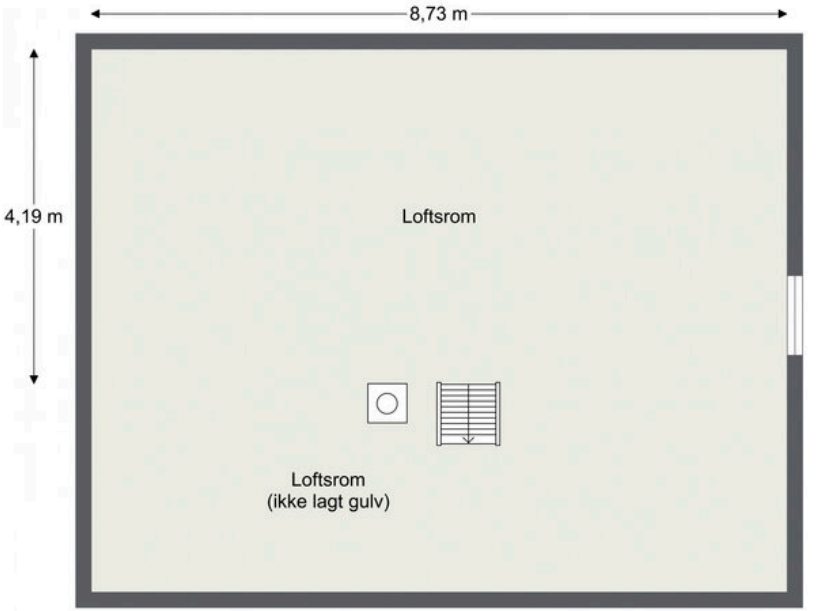
2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Loft
Total BRA: 28 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet














19






STANLEY

















Informasjon

Storgaten 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0470/25

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Storgaten 19, 3060 SVELVIK
Gnr 339, bnr 184 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Johanne Cecilie Høyem Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 080,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Wc, Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom
BRA-e: 17 kvm. Utebod
Total BRA: 76 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Loft
Total BRA: 28 kvm.

Innhold

Boligen inneholder wc, entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom, loftsrom.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon (Wc / 1. etasje) Terrengforhold rundt boligen Utvendig beslag
- Innvendige dører
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Utstyr for sanitærinstallasjoner Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv Overflater på innvendige vegger Overflater på innvendig himling

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering – utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-
- Yttervegger – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-
- Yttervegger – utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-
- Utvendig kledning – utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-
- Takkonstruksjon – utbedring estimert til kr. 250 000 – 350 000,-
- Taktekking og membraner – utbedring estimert til kr. 70 000 – 100 000,-
- Utvendig beslag – utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-
- Ytterdører – utbedring estimert til kr. 10 000 – 15 000,-
- Vinduer – utbedring estimert til kr. 90 000 – 120 000,-
- Gulv på grunn – utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-
- Kryperom – utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – utbedring estimert til kr. 40 000 – 70 000,- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-

Se utfyllende tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020 og 2023: Nytt sikringsskap, enkelte nye ledningsstrekk. Dokumentasjon foreligger. Ny inntakskabel. 2020: Nytt toalett montert.
2020: Ny varmtvannsbereder.
2021-2022: Delvis nytt gulv og isolering av gulv på loft. Arbeidet er ikke ferdigstilt.
2022: Montert panelovner med wifistyring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Svelvik VVS: 2020: Installert nytt toalett 2020: Installert ny varmtvannsbereder.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Torpa El-installasjon AS: 2020: Ny strømtilførsel, nytt sikringsskap og

oppgradert deler av det elektriske ledningsnettet 2023: Oppdradert deler av det elektriske ledningsnettet og skiftet en del brytere og stikkontakter (bakelite).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Svelvik VVS: 2016: Skiftet vannledning inn i huset inkl. utvendig stoppekran.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Sprekker i pipe. Pipe ikke i bruk.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Del av grunnmuren forskjøv seg, og ble utbedret av 123 Oppussing AS i 2021.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsvurdering oktober 2025.

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. Oppmålingsforretning for tomt - oktober 2023.

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?
Ja. Det utføres godkjente bygningarbeider på nabotomten, Storgaten 17.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Nabo i Storgaten 17 har bygget brygge inn på eiendommen, noe som ble konstatert under oppmålingsforretingen i oktober 2023. Gammlet grensepunkt, konstartet ved dom i 1995, fantes fortsatt i 2018.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Hus og skjul krever omfattende vedlikehold/rehabilitering.

Bygningssakkyndig

HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

Byggemåte

Yttervegger / fasader:
Grunnmur i gråstein/teglstein. Bygningen har yttervegger i 1. etasje i laftet tømmer, utvendig og innvendig lekter ut og kledd med panel og plater. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Det er synlige sprekker i grunnmur, og bygningen har skjevheter som kan stamme fra setninger i grunn under grunnmur. Forholdene må utredes nærmere og tiltak må treffes. Punktet må ses i sammenheng med drenering og yttervegger over grunnmur.
- Det er påvist råte i bunnsviller og det må påregnes utskifting av disse. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i kledning, men det må påregnes at det er mulighet for at yttervegger stedvis har fukt- og eller råteskader. Kostnad for utskifting i rømmervegger er ikke medtatt i estimatet.

- Utvendig kledning har stor grad av malingsflassing og råteskader i nedre del av panelet. Det må påregnes å skifte utvendig panel.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Åpen og uisolert konstruksjon på loft med undertak med rupanel og taksperrer i tre.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Kostruksjonen har nedbryting i nordvestre hjørne mot veien. Undertak har utlevd forventet levetid og utskifting må påregnes.
-Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført, og det er derfor gitt TG 2. Adkomstmulighet bør etableres. Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

Taktekking:
Yttertaket er tekket med takstein i betong. Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Det er ikke montert snøfangere eller takstige.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.

Følgende er gitt tilstandsgrad 3:
- Takstein har utlevd forventet funksjonstid og må påregnes skiftet.

Etasjeskille:
1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, stuer og soverom.

Følgende punkter i tilstandsrapporten er gitt tilstandsgrad 3:
- Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 cm i stue/kjøkken, og 22 cm i stuer. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet oppleves skjevt. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre bygninger, men avvikene her tilsier at det er mer enn normalt. Utbedring må ses i sammenheng med øvrige utbedringer og er ikke formålstjenlig å prise som enkeltstående utbedring.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
-Peis

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

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 7 492,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon - 4930kr
Vann og avløp - 2562kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering av renovasjonsgebyr skjer 2 terminer i året.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring.
- Alarm.

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

Vannavgift

Kr 988,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Kr 674 308,- 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

If Skadeforsikring
Polisenr: 4339986

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 499 kvm (Eiertomt)
Det foreligger ikke arealbekreftelse fra kommunen.

Megler har innhentet samtlige dokumenter som omhandler fradelingssak fra 1999 i jordskifteretten. Tomten var tidligere festetomt.

Fra pantebokkopi 1999-2604-27, side 31:

Grense for gnr. bnr. 39/184 går som fastsatt i grunnseddel for eiendommen, tinglyst 09.01.1890 og målebrev av 06.05.1943, tinglyst 20.10.1948. Eiendommen har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Interessenter oppfordres til lese dette dokumentet.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne strandeiendommen ligger flott til, i et attraktivt boligområde i Øvre Svelvik i Drammen kommune. Svelvik byr på småbyidyll med sjarmerende gater, grønne oaser, båthavn og marina. Gjennom det smale sundet renner Nord-Europas nest kraftigste tidevannsstrøm, og her finner du også Norges korteste ferjestrekning.

Svelvik byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Om sommeren kan du nyte deilige badeplasser med sandstrender, kyststi og gode fiskemuligheter. Rett bak sentrum finner du Svelvikmarka med variert turterreng, merkede stier, lysløype og idylliske padlevann. Fra utsiktstårnet på byens høyeste topp får du et fantastisk rundskue fra Færder i sør til Gaustatoppen i nord.

For den aktive finnes et bredt idretts- og fritidstilbud med blant annet fotball, ski, håndball, tennis, sykkel, jakt og fiske, seiling og kiting - et levende miljø som gjør det enkelt å finne noe for enhver smak.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Kiwi Svelvik, som begge ligger i gangavstand. På Svelvik Nærsenter finner du også Nille og Vinmonopolet. Ellers har sentrum et godt og variert tilbud med selvstendige butikker, pub og spisesteder. Det er også kort vei inn til Drammen sentrum med alle storbyens fasiliteter.

Kollektivtilbudet i området består av buss. Med bil tar det ca. 26 min til Drammen sentrum, 25 min til Sande, 50 min til Oslo S, 54 min til Kongsberg og 70 min til Oslo lufthavn.
Fra boligen er det ca. 2,4 km til Svelvik barneskole og Svelvik ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i Sande og Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret på hviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Området har følgende reguleringsformål:

Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976) Bevaring av bygninger

Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976) Boliger

Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976) Kjørevei

Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976) Unyansert formål

Kommuneplanen er avsatt til:

Bevaring kulturmiljø (Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

Boligbebyggelse - Nåværende (Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (Nåværende Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

Byggegrense (Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

Flomfare (Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)

PlanID 0711MV-10-39-486

Plannavn MVE NORDRE SVELVIK DEL 1 (4.8.1988)

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.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 100 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (faktureres direkte) kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktureres direkte) kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 590,- 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 18. oktober 2025

Ansvarlig megler

André Rosensten, Eiendomsmegler
Tlf. 93010676

Ansvarlig megler

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Megler

André Rosensten, Eiendomsmegler
Tlf. 93010676

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Storgaten 19

Storgaten 19

Avstand til sjø

21 m

Avstand til byer

Svelvik	9 min
Drammen	28 min
Oslo	56 min

Aktiviteter

Solbakken Friidrettsanlegg	7 min
Strømmhallen Flerbrukshall	19 min
Strømmbanen Ballbane	21 min
Svelvik ungdomsskole	21 min
Tømmerås skole	21 min
Ebbestad skole	24 min
Hellabanen Fotballbane Gress	5 min
Studio 90	13 min

Sport

Solbakken Friidrettsanlegg	7 min
Strømmhallen Flerbrukshall	19 min
Studio 90	13 min
Fitnessplanet Svelvik	6 min

Dagligvare

Rema 1000 Svelvik	4 min
Kiwi Svelvik Senter	4 min

Vintersport

Langrenn

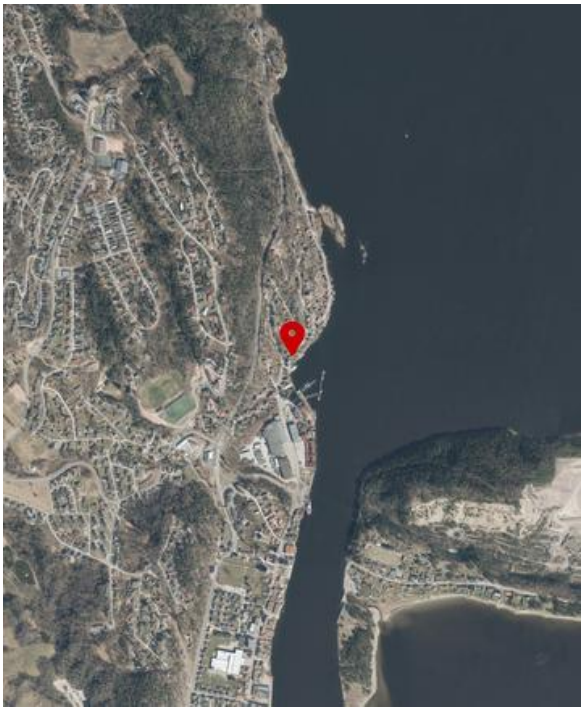
- Avstand til nærmeste løype: 893 m
- 200 km preparert løype innenfor 15 km

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp		1 t 4 min
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	24 min 20.3 km
Strømsø torg	Totalt 6 ulike linjer	26 min 20.9 km
Svelvik ferjekai	Linje 91, 92, 93	6 min 0.5 km
Oslo Gardermoen		1 t 27 min

Varer/Tjenester

Svelvik Senter	4 min
Apotek 1 Svelvik	4 min
Svelvik Vinmonopol	4 min





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

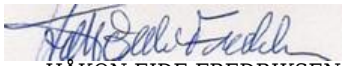
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STORGATEN 19, 3060 SVELVIK

Gnr: 339 Bnr: 184 3301 Drammen kommune.
Enebolig

Dato befaring:	30/09/2025
Utskriftsdato:	17/10/2025
Oppdragsnummer:	98350
Referansenr:	



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over ett etasjeplan med krypkjeller, 1. etasje og delvis uinnrededet loft.

Standard

Boligen har eldre standard med fremskredent etterhengende vedlikehold. Kostnader til oppgradering til dagens standard må påregnes.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020 og 2023: Nytt sikringsskap, enkelte nye ledningsstrekk. Dokumentasjon foreligger. Ny inntakskabel.
2020: Nytt toalett montert.
2020: Ny varmtvannsbereder.
2021-2022: Delvis nytt gulv og isolering av gulv på loft. Arbeidet er ikke ferdigstilt.
2022: Montert panelovner med wifistyring.

Referansenivå

Boligen er oppført omkring 1850, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Terrengforhold rundt boligen
- Utvendig beslag
- Innvendige dører
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling

Tilstandsgrad 3:

- Drenering – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*
- Yttervegger – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Yttervegger – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Takkonstruksjon – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 350 000,-*
- Taktekking og membraner – *utbedring estimert til kr. 70 000 – 100 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 20 000 – 50 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 15 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 90 000 – 120 000,-*
- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Kryperom – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 40 000 – 70 000,-*
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 950 000 – 1 595 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Johanne Cecilie Høyem Jørgensen
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eiers representant ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3301 Drammen Gnr: 339 Bnr: 184
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	499
Hjemmelshaver:	Johanne Cecilie Høyem Jørgensen
Adresse:	Storgaten 19, 3060 Svelvik

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	30/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt		
Ambita infoland	30/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er ikke mottatt		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1850

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	59	59	0
Loft	28	0	28
Sum bolig:	87	59	28

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Wc, Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom	
Loft	Loftsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	59	0	0	0
Loft	28	0	0	0
Sum bolig:	87	0	0	0
Sum BRA:	87			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Wc, Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom		
Loft	Loftsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	Byggeår er ikke oppgitt

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	17	0	17
Sum bolig:	17	0	17

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	0
Sum bolig:	0	17	0	0
Sum BRA:	17			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.
Boligen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
2020: Nytt hovedinntak for strøm, ny inntakskabel og sikringsskap med jordfeilautomater.
Ny kurs til varmtvannsbereder og jordspyd for jording.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Fundamenter i gråsteinsmur. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Det er ikke synlig drenering rundt grunnmur. Forhold i jordkjeller indikerer at det er tidvis høy grad av fuktighet i grunnen. Tiltak for å drenere og sikre konstruksjonen mor fuktighet må foretas. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-300 000,-

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av gressplen og støpte trapper.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen på oversiden av bygningen som følge av naturlig fall i terrenget og oppbygging av vei og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i gråstein/teglstein.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Det er synlige sprekker i grunnmur, og bygningen har skjevheter som kan stamme fra setninger i grunn under grunnmur. Forholdene må utredes nærmere og tiltak må treffes. Punktet må ses i sammenheng med drenering og yttervegger over grunnmur. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i 1. etasje i laftet tømmer, utvendig og innvendig lekter ut og kledd med panel og plater.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Det er påvist råte i bunnsviller og det må påregnes utskifting av disse. Det er ikke foretatt destruktive inngrep i kledning, men det må påregnes at det er mulighet for at yttervegger stedvis har fukt- og eller råteskader.
Kostnad for utskifting i rømmervegger er ikke medtatt i estimatet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Utvendig kledning har stor grad av malingsflassing og råteskader i nedre del av panelet. Det må påregnes å skifte utvendig panel. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Åpen og uisolert konstruksjon på loft med undertak med rupanel og taksperrer i tre.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Tg 3: Kostruksjonen har nedbryting i nordvestre hjørne mot veien. Undertak har utlevd forventet levetid og utskifting må påregnes. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-350 000,-

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein i betong.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Takstein har utlevd forventet funksjonstid og må påregnes skiftet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 70 000-100 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Det er ikke montert snøfangere eller takstige.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført, og det er derfor gitt TG 2. Adkomstmulighet bør etableres.
Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 20 000-50 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Ytterdør inntre med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Døren har råteskader og må skiftes. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-15 000,-

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i tre med enkle glass.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Vinduer har malingsflassing og råteskader og må påregnes skiftet. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 90 000-120 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Heltre malte profilerte dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Jordgulv i jordkjeller.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Høy grad av fuktighet i gulv. Utbedring/drenering må påregnes. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Kryperom

Beskrivelse: Jordkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv med friskluftventil på vegg og vindu. Øvrig del av bygningen har ringmur med trebjelkelag over jordgulv uten adkomst eller lufting.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Åpning av gulv og kontroll av bjelkelaget tilstand må utføres.
Kostnadsestimat er beregnet for undersøkelser.
Det er utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk på gulvbjelker/bjelkelag i jordkjeller, og det er påvist fukt utover normale verdier. Det er målt ca. 22,4 % fuktinnhold. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsak til målt fukt er sannsynligvis en kombinasjon av utilstrekkelig drenering av grunnen, manglende dampsperre mot grunn og/eller utilstrekkelig lufting i krypkjeller. Forholdet må utbedres, og det er derfor gitt TG 3. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-20 000,-

Tyder

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Generelt: Teglsteinspipe.
Synlige sprekker i pipe i 1. etasje og på loft.

Tilstandsvurdering: Tg 3: Pipen er ikke i bruk, og må rehabiliteres og godkjennes av brann- og feiervesen før bruk. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 40 000-70 000,-

Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje: Vedovn på ildfast felt i kjøkken. Rundovn på ildfast felt i stue.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder.
Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2016, montert i jordkjeller.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Utslagsvask i kjøkken.
Utekran på yttervegg.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon via vinduer og konstruksjoner.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Panelovner med wi-fi styring er montert i 1. etasje. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2020
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget i forhold til forventet levetid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, stuer og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 cm i stue/kjøkken, og 22 cm i stuer. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet oppleves skjevt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre bygninger, men avvikene her tilsier at det er mer enn normalt. Utbedring må ses i sammenheng med øvrige utbedringer og er ikke formålstjenlig å prise som enkeltstående utbedring. TG: 3

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Nedfellbar trapp i lakkert tre mellom 1. etasje og loft.
Tilstandsvurdering:	Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn. Det er ikke montert rekkverk i trapp. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Overskap med skråstilte skap med skyvedører. Laminat benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 3: Innredningen har utlevd forventet funksjonstid, og utskifting må foretas for å oppnå et kjøkken med funksjoner etter dagens krav. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Vinylbelegg og malte plater. Loft: Del av loft har parkettgulv, del er stubloft uten gulv.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: Tapet, malte plater og malt panel. Loft: Reisverk.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	1. etasje: Malt panel. Loft: Uisolert undertak med rupanel.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse:	Ingen ventilasjon.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Utebod med punktfundament og trebjelkelag med gulvbord. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Profilert ytterdør i tre.
Tilstandsvurdering:	Boden er av eldre dato og trenger omfattende vedlikehold. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgensen, Johanne C Høyem	9578-5998-4-810350	2025-10-17 19:50:06

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
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
13-0470/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storgaten 19, 3060 SVELVIK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Johanne Cecilie Høyem Jørgensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. januar 2016

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: 4339986
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svelvik VVS: 2020: Installert nytt toalett 2020: Installert ny varmtvannsbereder

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

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

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torpa El-installasjon AS: 2020: Ny strømtilførsel, nytt sikringsskap og oppgradert deler av det elektriske ledningsnettet 2023: Oppdradert deler av det elektriske ledningsnettet og skiftet en del brytere og stikkontakter (bakelite)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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: Svelvik VVS: 2016: Skiftet vannledning inn i huset inkl. utvendig stoppekran

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.?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

Beskriv: Sprekker i pipe. Pipe ikke i bruk

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)
Nei

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

Eventuell kommentar: Kun slittasje/elde

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

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

Beskriv: Del av grunnmuren forskjøv seg, og ble utbedret av 123 Oppussing AS i 2021

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.
Nei

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering oktober 2025

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? Oppmålingsforretning for tomt - oktober 2023

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?
Ja

Beskriv: Det utføres godkjente bygningarbeider på nabotomten, Storgaten 17

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?
Ja

Beskriv: Nabo i Storgaten 17 har bygget brygge inn på eiendommen, noe som ble konstatert under oppmålingsforretingen i oktober 2023. Gammlet grensepunkt, konstartet ved dom i 1995, fantes fortsatt i 2018.

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

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: Hus og skjul krever omfattende vedlikehold/rehabilitering

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: 13-0470/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørgensen, Johanne C Høyem	**2025-10-17**

Identifikasjon

bankID Jørgensen, Johanne C Høyem

Signicat

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 339	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Storgaten 19				
Referanse:				
Avtalenummer: 1116297				
Dato: 14.10.2025				
Årsgebyr renovasjon: Kr 4,930				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Standard				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.14.10.2025. Faktura for 2. halvår 2025 er betalt.

Planbestemmelser og retningslinjer



Kommunedelplan
Vedtatt av Svelvik kommunestyre
24. mars og 8. september 2003

Svelvik Kommune
-liten og go'

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL "SENTRUMSPLAN" 2002-2012

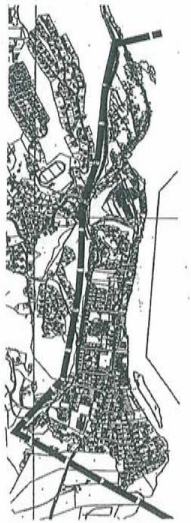
Dette er et særtrykk av bestemmelsene til kommunedelplan for Svelvik Sentrum.
Bestemmelsene utfyller arealplankartet (Arealdelen) og skal sees i sammenheng med kartet.
Siste justering gjort etter kommunestyrets behandling 08.09.03. vedr. arealer i delområde(reguleringsområde) N2 og N3.
Bestemmelsene er merket: Versj.06 - 01.02.03.(med justering etter k.st. vedtak 08.09.03)

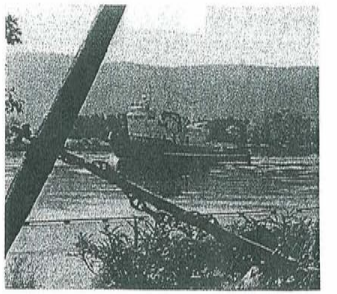
Bestemmelsene er uthevet ved skyggelegging og den øvrige tekst er retningslinjer og veiledning som ikke har juridisk virkning som grunnlag for vedtak.

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1:2000 på kartgrunnlag i mål 1:2000
Opptrykket plankart er forminsket og er i mål 1:4000
Plankartet er merket: Arealdel 2002 – 2012. Mars/Sept. 2003.

Planområdet:

Dato:
03.09.01





Kommunedelplan for Svelvik sentrum
UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL AREALDELEN (Plankart) OG RETNINGSLINJER
Vedtatt av av kommunestyret 24.03.03.

GENERELT
Plankartet er utarbeidet i målestokk 1 : 2000

Følgende arealkategorier er benyttet:
- Byggeområder (Pbl. §20-4 1.ledd nr. 1)
- Landbruks- natur- og friluftsområde (§20-4 1. ledd nr. 2)
- Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4 1.ledd nr. 4)
- Områder før særskilt bruk eller vern – sjø (§20-4 1.ledd nr. 5)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 1.ledd nr. 6)

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Plankrav
§20-4 2.ledd a

For byggeområdene S1, SN1 og N2 skal det før utbygging utarbeides reguleringsplan.
For områdene S2, N3, N4 og N6 er det krav om å utarbeide bebyggelsesplan.
Det faste planutvalg fastsetter omfang og plangrenser for de enkelte bebyggelsesplaner innenfor Kommunedelplanområdet. Planutvalget kan etter vurdering foreslå at det må utarbeides Reguleringsplan.

Byggegrenser / byggelinjer mot hovedveg må avklares i bebyggelsesplan / reg. plan for de enkelte del-områder angitt i planen.

Ved utarbeiding av bebyggelsesplan / reguleringsplan skal barn- og unges interesser ivaretas i prosessen slik at deres synspunkter blir synliggjort og ivaretatt.

Retningslinje:
I byggeområder med vist kai / brygge i plankartet må det utarbeides plan for bryggeprosjektet før utbygging.
Brygge- og kailøsninger må vurderes i et helhetlig bilde for hele strandstrekningen langs strømmen. Det bør Være variasjon i løsninger på de enkelte strekninger, og på enkelte steder (sandstrand / utløp av brann-ganger) bør "strandopplevelsen" tas vare på.
Ved vurdering av behovet for reguleringsplan må behovet for ekspropriasjon vurderes.

1.2 Utnytting, lokalisering og funksjonskrav
§20-4 2.ledd b og d

Bestemmelsene vedr. barn- og unges interesser angitt i kommuneplan skal legges til grunn mht. areal og funksjonskrav (k-pl. best. pkt. 1.3)

Lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder er ikke vist i kommunedelplankartet. Disse skal innarbeides i detaljplanene i samsvar med disse bestemmelsenes krav til arealnorm angitt i 1. ledd.

Bebyggelsens utnyttelsesgrad (TU) og høyde
Boligbebyggelse:
Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides.
Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger (se også pkt. 4 om virk-ning av kommunedelplan)

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå).

Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Forretning, kontor og annen bebyggelse for næringsvirksomhet, service og kultur, samt offentlig bebyggelse:
Utnyttelsesgraden fastsettes gjennom bebyggelsesplan / reguleringsplan etter hvert som de utarbeides.
Gjeldende utnyttelsesgrad i bestående planer har gyldighet inntil ny foreligger.

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9 m. Høyden måles fra ferdig planert terreng (gjennomsnittlig terrengnivå). Der det ligger til rette for det kan planutvalget tillate å øke mønehøyden til 12 m for sokkeletg. / kjeller/ garasjeanlegg. Terrassert bebyggelse vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. gesimshøyde / mønehøyde.

Parkeringsanlegg og bebyggelse under terreng skal ikke regnes med i tomteutnyttelsen (TU) for de enkelte byggeområder.

Store deler av bebyggelsen langs Storgata er lagt ut til kombinasjon næring / bolig.
Næring skal i vesentlig grad legges til 1. etasje, og ikke være til sjenanse for boligene.
Områdene S1 og S2 må vurderes særskilt i dette tilfelle ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner.

Boligene skal ha tilgang til solrikt uteareal (fellesareal) i nærheten. Orientering av leiligheter skal vektlegges ved detaljplanlegging.

Bebyggelsen skal ikke være sammenhengende, dominerende og i minst mulig grad sperre for utsyn.

Innenfor friområdene kan tillates bygget mindre bygg og innretninger som bidrar til bruken av uteareal-ene / lekeområdene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.
For nordre del av Batteriøya tillates brygge, innretning og bygging for havnevesenets drift.

Det skal være min. 1 parkeringplass pr. boenhet + 0,5 plass for besøkende, som løses på egen grunn, alt i felles parkeringsanlegg. Parkering anlegges fortrinnsvis under bygning eller terreng. For enebolig og rekkehusbebyggelse kan parkering på terreng tillates.

I næringsarealene tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet innenfor kontor, handel, offentilg / privat service og andre funksjoner tilknyttet kultur, rekreasjon og fritid.
Lager og industrivirksomhet tillates ikke, utenom mindre lagerareal i forbindelse med driften.
Næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensning.

Med utgangspunkt i prinsippene for bærekraftig areal- og transportplanlegging tilpasses behovet for parkeringsplasser de enkelte prosjekt / byggesaker. Det tilrettelegges for sykkelparkering i sentrum.
Parkering anlegges på egen grunn, fortrinnsvis under bygning eller terreng.

Retningslinje:
Frisiktlinjene ned mot sjøfronten må holdes åpne i hele planens lengde og bebyggelsen utformes slik at disse opprettholdes.

Norm for veg- og gateutforming herunder interne adkomstveger i de enkelte byggeområder skal følges ved behandling av bebyggelses / reguleringsplaner. Avvik skal begrunnes særskilt.

Retningslinjer for lekeplasser (jfr. Kommuneplan pkt. 1.3 i best.) legges til grunn ved saksbehandling.
Barn og unges interesser skal omtales i framstillingen i samsvar med Planheftes: Veiledning og krav til detaljplanlegging.
Det samme samme gjelder tilgjengelighetskrav og hensynet til bevegelseshemmede.

Støy, vibrasjon og mulig forurensningsfare i grunnen skal ivaretas i saksbehandlingen.

Ved behandling av detaljplaner skal bestemmelser til planen sikre at alternative energikilder blir utredet for ny bebyggelse i planen.

For bebyggelse mot RV. Må støyavskjerming vurderes.

Ved detaljplanlegging skal byggelinje mot Knemsbekken vurderes innregulert i forhold til flomfare. Bebyggelse skal ikke noe sted ha lavere cotehøyde enn +2,0 m.

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før utbygging av sammenhengende bebyggelse.

Bebyggelsesplanens innhold skal vise / angi:
- Formål
- Vegsystem, kjøreveger / adkomst, gang- og sykkelveger
- Bygningers plassering, form, høyder, antall boenheter, takform, farge og materialvalg, innganger og forhold til tilliggende bebyggelse.
- Krav til andre estetiske forhold, herunder skilting, bymøblering og orden.
- Tilgjengelighet for alle kategorier i samsvar med kommuneplan
- Parkeringsanlegg, gjeste- og sykkelparkering
- Terrengbehandling med tilpassing til bygninger og parkeringsanlegg
- Opparbeiding av uterom, lekeplasser og parkanlegg. Det skilles mellom privat, felles og offentlig areal.

For behandling av bebyggelsesplan skal følgende materiale utarbeides:
- Plankart, mål 1:1000 / 1:500
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med beskrivelse for bevaringsverdig bebyggelse og bygninger
- Plan, snitt, fasader og oppriss i forhold til nabobebyggelse / terreng
- Utomhusplan, mål 1/500
- Modell / perspektivskisser
- Redegjørelse for barn- og unges interesser mht. lek, opphold, skoleveg og trasé til fri- og friluftsområder
- Vurdering av alternativ energibruk for bebyggelsen
- Redegjørelse for variasjon i leilighetsstørrelse ved utbygging av boligprosjekt

For delområder gjelder:

Ø1 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for hele området, helst før videre utbygging og fortetting.

S1 Adkomstforhold fra riksveg 319 / Fergeveien må avklares, likeså kraftlinjen og muligheten for å få jordkabel. Ved utarbeiding av reguleringsplan må hensynet til forholdet mellom boligbebyggelse og kraftfelt vurderes.

S2 Samspillet med området S1 og S2 må vurderes helhetlig.

S3 Gangsonen utenfor boligbebyggelsen utformes slik at privat areal skilles fra offentlig på en god måte. Gangbryggen skal ikke tilrettelegges for småbåttrafikk.

S4-9 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes på nytt for alle områdene, helst før videre utbygging og fortetting.
S8 utbygges etter egen reguleringsplan.

SN1 Grøntdraget gjennom området må vies spesiell oppmerksomhet ved detaljplanlegging.

N1 Mulighet for fortetting i området må vurderes særskilt før videre utbygging.

N2 Verneverdighet / registrering / retningslinjer må vurderes for hele området. Adkomster, veier / plasser og parkering må ferdigstilles parallelt med bebyggelsen. Sjøfronten med nye kaianlegg, småbåthavner og forbindelsen til Batteriøya må vies spesiell oppmerksomhet og utredes / ferdigstilles sammen med bebyggelsen.

N3 og
N5 Vegsystemet / kapasitet i forhold til friområder og "Vesthaken" Fjordpark må være utredet før videre utbygging. Likeså forholdet til fortetting.

N4 Konsekvensene ved utbygging må utredes før bygging.

N6 Ved detaljregulering skal kantsone / grøntsone mot bekk / elv ivaretas.

1.3 Rekkefølgebestemmelser
§20-4. ledd b

I områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging skje i den rekkefølge og innenfor de rammer som til enhver tid fastsettes i kommunens boligbyggeprogram.

Rabatter, gang og sykkelveger skal ferdigstilles samtidig med etablering av veganlegg.

Kaianlegg, brygger og småbåthavn (sjøfront) må planlegges, godkjennes og ferdigstilles parallelt med utbygging på land.

Før kaianlegg / småbåthavner og oppfyllinger opparbeides skal det sikres adkomst og bruksrettigheter. Småbåthavnene må ha parkerings- og grøntanlegg opparbeidet før området tas i bruk.

Generelt må alle utomhusanlegg, nærmiljøanlegg, områdelekeplasser, nærlekeplasser og grøntdrag være opparbeidet / ferdigstilt før brukstillatelse gis. Likeledes parkerings- og snuplasser.

Uterommene / gaterommene (offentlige og private) skal opparbeides i takt med utbyggingen.

"Vesthaken Fjordpark" skal være ferdigstilt som helt anlegg før det tas i bruk.
Endelige grenser for oppfylling av øyer i området N4 bestemmes i bebyggelsesplan etter at kulturvernmyndigheten har godkjent oppfylling av sjøbunn. Adkomst / parkering er en vesentlig forutsetning for planen og må ha nødvendig kapasitet.
Før utbygging må det foretas konsekvensanalyser som ivaretar alle forhold knyttet til et så vidt omfattende utbyggingsprosjekt.

2 LNF
§20-4 2. ledd c

Innenfor området mellom Skjæra og Rørvik, angitt i plankartet mellom sjøen og Fylkesvegen, tillates bygget mindre bygg med publikumsrettede funksjoner som bidrar til bruken av utearealene. Omfanget av slik bebyggelse skal endelig fastlegges i detaljplan eller situasjonsplan.

Området kan utfylles i sjøen for å øke arealene, tilgjengeligheten og rekreasjonsverdien (fjordpark).

Før det gis byggetillatelse for utfylling av masser i sjøen langs veien i Øvre Svelvik må det foreligge tillatelse fra kulturvernmyndigheten.

3 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
§20-4 2.ledd g

Storgaten, innenfor området definert som sentrum, utformes etter prinsippene for gatetun / miljøgate gjennom detaljplan / gatebruksplan som behandles av planutvalget.

Holdeplasser og avkjørselsregulering fastlegges gjennom reguleringsplan / bebyggelsesplan og i samarbeid med fylkes- og riksvegsmyndighetene.

Parkeringsarealer må tilrettelegges i takt med utbyggingen og gis en tiltalende utforming og opparbeiding.

Smaugene og branngangene som danner åpningene og passasjen på tvers ned mot sjøen (mellom

grøntsone og vannet) skal opprettholdes, beplantes og tydeliggjøres.
Tiltak som kan forhindre og forringe bruken tillates ikke.

Torg / plassdannelsene: Mellom Nærsenteret og Juve Næringspark, Åge Bryhns plass, Kirkeplassen / Brygga, "Skoleplassen" / Storgt. / Prestegt., Terian / Banken / Myhresgt. gis en utforming, behandling om materialbruk, som forsterker plassdannelsen og opplevelsen av prioritet for fotgjengere.

For Løkkegt. og Strømsgt. Syd for Adaxområdet, som representerer del av grøntdraget fra Snekkerbekken til Skoleområdet, skal trær og grøntvekster ha en fremtredende funksjon. Dette for å forsterke traséen som ferdselsområde for gående og syklende og som et gjennomgående grøntdrag parallelt med Storgt.

Innenfor området avsatt til gangsone i delområdet N3 tillates innretning / mindre bygg for bruken som småbåthavn. I området avsatt til parkering / småbåthavn (P/h) tillates vinteroppstilling av båter.

I området avsatt til havneformål, delområde S4, tilrettelegges ikke for parkering.
Innretning / bygg for havnens bruk tillates som nå.

Retningslinje:
Ved utarbeiding av detaljplaner skal hensynet til parkeringsbehov og at parkeringsarealene skal kunne gis parkeringsrestriksjoner ivaretas.

4 FORHOLDET TIL BESTÅENDE PLANER

§20-4 2. ledd h

Eksisterende stadfestede eller egengodkjente reguleringsplaner innenfor områdene:
Ø1 - S3 til S9 - SN1 - N1 - N2 - N3 - N5 - N6 skal fortsatt gjelde inntil ny reguleringsplan / bebyggelsesplan er vedtatt. Disse planene er oppført i egen liste.
Innenfor de gjeldende planenen må arealbruken avklares med utgangspunkt i kommunedelplanens avsatte arealkategorier / arealdisponering. Ved avvik mellom formålet i kommunedelplanen og gjeldende reguleringsplaner vil kommunedelplanens formål gjelde foran det aktuelle arealet. (Jfr. retningslinje nedenfor)

Utenfor gjeldende regulering gjelder kommuneplanens formålskategorier.

Retningslinje:
I området hvor det blir mange avvik mellom formålene i kommunedelplan og tidligere regulering søkes området / kvartalet tatt opp til ny regulering snarest.

For saksbehandling:
Lovens system er at kommunedelplan (sist vedtatt) setter reguleringsplanen til side der det er avvik mellom formålene. Bestemmelsen ovenfor forutsetter imidlertid at reguleringsplaner (navngitte) har virkning videre, og settes ikke til side av kommunedelplan annet enn ved konflikt mellom konkrete formål.

Kommunedelplanens system er slik at lek- og oppholdsarealer innenfor de enkelte byggeområder ikke blir Angitt i planen, men vil være i de bestående og mer detaljerte reguleringsplaner, og ha virkning.
Tilsvarende skal nye planer detaljreguleres med lek- og oppholdsarealer iht. normen i bestemmelsene i kommuneplan uten at de er vist i kommunedelplankartet.

Innenfor området til de gjeldene planer setter kommunedelplan best. pkt. 1.1 krav om ny regulering / endring i reguleringsplaner (plankrav) og krav til lek- og oppholdsareal i pkt. 1.2. Arealnormen er angitt i kommuneplan bestemmelsene pkt. 1.3
Bestemmelsene er inntatt i planhefte under: "Veiledning og krav for detaljplanlegging"

Friområder som har funksjon for større områder av bebyggelse eller bydeler er vist i plankartet og har Virkning i samsvar med plansystemet.

DRAMMEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2025–2037

Bestemmelser og retningslinjer

Et godt sted å leve

Oppdatert i tråd med vedtak i kommunestyret 18.06.2025

Innhold

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER ... 3
1 PLANENS HENSIKT ... 3
2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER ... 3
3 PLANKRAV ... 4
4 REKKEFØLGEKRAV ... 5
5 UTBYGGINGSAVTALER ... 6
6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING ... 6
7 TEKNISK INFRASTRUKTUR ... 8
8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING ... 9
9 BYGGEGRENSER ... 9
10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR ... 10
11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER ... 14
DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ... 14
12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL ... 14
13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE ... 21
14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER ... 23
15 GRØNNSTRUKTUR ... 25
16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL ... 25
17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG ... 26
DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER ... 27
18 HENSYNSSONER ... 27
19 BESTEMMELSESOMRÅDER ... 30
RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER ... 31
DEFINISJONER ... 31

DEL I GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANENS HENSIKT

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Drammens visjon og samfunnsdelens mål basert på følgende prinsipper:

- Utbygging og fortetting av boligbygging i sentrumsområder og langs kollektivtraseer i tråd med vedtatt senterstruktur. Utbygging og fortetting skal skje etter prinsippene om samordnet bolig–, areal– og transportplanlegging, og der det er tilfredsstillende kapasitet i eksisterende eller planlagt ny teknisk infrastruktur.
- Ny bebyggelse skal bidra til gode og trygge bomiljøer, byrom og møteplasser, og legge til rette for funksjonsblanding samt effektiv ressursutnyttelse med gjenbruk og deling.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse i tillegg til ivaretakelse av folkehelsehensyn.
- Planleggingen skal bidra til å sikre et boligtilbud tilpasset livets ulike faser, attraktive arbeidsplasser, et variert handels– og servicetilbud, stor bredde i både organiserte og uorganiserte aktivitets– og fritidstilbud, og en tilfredsstillende infrastruktur.
- Boligutviklingen skal sikre og fremme sosialt bærekraftige boområder.
- Det skal legges til rette for næringslivet ved å vektlegge sammenhengen mellom næring og det enkelte steds potensiale. Næringsvirksomhet skal etableres i tråd med ABC –prinsippet.
- Sentralt i utviklingen av kommunens byer og tettsteder står mangfold, lokalt særpreg, identitet og kulturarv. Det skal sikres vern av kulturmiljø, natur– og kulturlandskap og naturmangfold, skapes og utvikles attraktive uteområder i form av grøntkorridorer, samt sikre god og enkel tilgjengelighet til elv, fjord og skog.
- All bebyggelse skal være sikret mot naturfare som ras, skred, flom og stormflo.

2 FORHOLDET TIL VEDTATTE AREALPLANER

2.1 Forholdet til vedtatte kommunedelplaner (pbl. § 1–5)

2.1.1 Følgende kommunedelplaner gjelder i Drammen:

- Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt av Drammen Bystyre 30. mai 2006
- Kommunedelplan for Tilfartsvei vest/tilfartsvei Konnerud, vedtatt 17. desember 2002
- Kommunedelplan for Fv. 319 Svelvikveien, vedtatt 21. juni 2016
- Kommunedelplan for Svelvik sentrum, vedtatt 8. september 2003
- Kommunedelplaner vedtatt etter 01.01.2020

2.1.2 Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

2.1.3 Arealformål i kommuneplan skal ved motstrid gjelde foran kommunedelplan. Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder for nytt arealformål. Der det i kommunedelplaner og reguleringsplaner er avsatt arealformål grønnstruktur/LNF, gjelder dette foran byggeformål avsatt i kommuneplanen

2.2 Unntak

2.2.1 Kommunedelplan for Drammen sentrum:

Kommuneplanen overstyrer Kommunedelplan for Drammen sentrum for følgende bestemmelser:

- Høyder innenfor bestemmelsesområder i punkt 19.2 og 19.3
- Parkering jf. punkt 8.2
- Lek/uteoppholdsareal jf. punkt 12.4

2.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner (pbl. § 1–5)

2.3.1 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan– og bygningsloven av 27.06.2008 gjelder i sin helhet.

2.3.2 Reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i eldre plan– og bygningslover, gjelder så langt tiltaket ikke er i strid med følgende forhold i kommuneplanens arealdel:

- Arealformål blågrønnstruktur og Landbruks–, natur og friluftsområder (LNF) i kommuneplanens arealplankart overstyrer annet arealformål i reguleringsplaners arealplankart. Det samme gjelder byggegrenser mot sjø og vassdrag i kart og bestemmelser.
- Kommuneplanens bestemmelse punkt 13.1.3 om høyde og om utnytting punkt 13.1.4 overstyrer reguleringsplaner der disse bestemmelser er i motstrid med reguleringsplanens bestemmelser.

2.3.3 Ved motstrid om oppbygging av samferdselsanlegg skal vei– og gatenormen gå foran områderegulering for Mjøndalen sentrum med tilhørende arkitektonisk veileder.

2.3.4 Ved motstrid gjelder områderegulering for Berger (vedtatt 13.05.2025) foran arealdelen.

3 PLANKRAV

3.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11–9, nr. 1)

3.1.1 I områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt arealformål småbåthavn med tilhørende strandsone, kan det ikke utføres tiltak etter pbl. § 20–1, bokstav a, d, g, k, l, og m før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder også innenfor hensynssone H570_1 samt for alle objekter eldre enn 1950 innenfor avgrensningen for Kommunedelplan for Drammen sentrum, jf. punkt 18.16

3.2 Krav til samlet områdereguleringsplan

3.2.1 Før det kan vedtas detaljreguleringsplaner for felt KBA1 stilles det krav om at de overordnede, helhetlige sammenhengende for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang– og sykkelveier, vegsystem og kollektivbetjening for området er avklart. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling. De overordnede avklaringene kan gjøres gjennom programmer for området eller en samlet arealplan for hele området.

3.3 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl. § 11–10, nr. 1)

3.3.1 For å kunne unntas plankravet må tiltaket være innenfor områder avsatt til byggeformål, være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ikke gjelde oppføring av ny fritidsbebyggelse eller opprettelse av grunneiendom/festeeiendom til fritidsformål. Tiltaket kan heller ikke være et ledd i et større utbyggingsprosjekt. Under disse forutsetningene er følgende tiltak unntatt fra krav om reguleringsplan:

a. Mindre tiltak som er unntatt søknadsplikt etter § 20–5, jf. SAK10 § 4–1, med unntak av pbl § 20–1 bokstav m.
b. Tiltak etter SAK10 § 3–1 punkt a–d som tiltakshaver kan stå for selv.
c. Navigasjonsinnretninger i sjø
d. Tiltak (jf pbl § 20–1) knyttet til drift og vedlikehold av nåværende jernbaneanlegg
e. Tiltaket er omfattet av pbl. § 20–1 bokstav a og d, forutsatt at tiltaket ligger i areal avsatt til boligformål og:
   - eiendommen ikke overstiger 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt). Innenfor felt B1 tillates 4 boenheter ved etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter.
   - samlet BRA ikke overstiger 500 m^2
   - samlet tomteareal ikke overstiger 1800 m^2
f. Opprettelse av ny grunneiendom kan foregå med inntil 3 boenheter forutsatt at:
   - eiendommen ligger i areal avsatt til boligformål
   - avgivereiendommen ikke overstiger 1800 m2
   - For felt B2 gjelder særskilte retningslinjer under punkt 13.1.2

g. Opprettelse av ny grunneiendom eller festegrunn hvor eiendommen allerede er ferdig utbygd og som ikke er et ledd i en fortettingsprosess
h. Arealoverføring innenfor samme arealformål
i. Innløsning av festeeiendom, jf. tomtefesteloven § 32.
j. Infill-prosjekt i areal avsatt til sentrumsformål, forutsatt at den eksisterende eiendommen ikke overskrider 700m^2

3.3.2 Unntaket fra plankravet i punkt 3.3.1 bokstav e, f og j gjelder ikke innenfor hensynssonene, H310_1, _2, og _3 og hensynssone H320_1, _2 og _3. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7 samt tiltakskategori K0 og K1.

3.3.3 Tiltak innenfor felt KBA2 og KBA4
Det tillates ombygging og/eller bruksendring av eksisterende bygg uten krav om regulering for felt KBA2 og KBA4 som ledd i områdemodning. Det tillates ikke etablering av boenhet.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak fra plankrav for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer jf. punkt 3.1.1 dersom tiltaket er for å verne og/eller tilbakeføre kulturminner og kulturmiljøer.
Det kan vurderes unntak fra plankrav for etablering av korsdelt firemannsbolig med småhuskarakter der tiltaket vurderes å være i tråd med punkt 3.3.1 og 12.2.4 (tilpasning til områdekarakter).

4 REKKEFØLGEKRAV

4.1 Generelle rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 1 og 4)

Utbygging kan ikke finne sted før teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller sikret etablert.

4.1.1 Sosial infrastruktur
Ved regulering av nye boområder skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

4.1.2 Blågrønn infrastruktur
Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer etablering og ivaretakelse av blågrønn infrastruktur.

4.1.3 Teknisk infrastruktur
a. Ved regulering skal det fastsettes rekkefølgekrav som sikrer nødvendig etablering av samferdselsanlegg, herunder trafikksikre løsninger for myke trafikanter, inkludert trygg skolevei.
b. Ved regulering må gang- og sykkelveier, kollektivtraseer samt gater og veier være sikret opparbeidet.
c. Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal:
- tiltak som fører til belastning utover behandlingskapasiteten på renseanlegg ikke tillates igangsatt før tilstrekkelig rensekapasitet og rensekrav er sikret etablert.
- tiltak ikke tillates igangsatt før leveringssikkerheten for vannforsyning til utbyggingsområdene er ivaretatt.

4.2 Rekkefølgekrav til spesifikke områder

4.2.1 Før tiltak på uregulerte områder for næringsbebyggelse og kombinert bebyggelses- og anleggsformål, anlegg og kommunalteknisk virksomhet, tilknyttet E134 på strekningen fra Nedre Eiker bru til planlagt kryss med Strykåsen tillates tatt i bruk, må atkomst til overordnet veisystem, herunder nytt kryss med E134, være ferdigstilt.

4.2.2 Før utbygging av nye boliger i B3-områdene på Åsen kan igangsettes, skal ny hovedatkomst Åsen, vist med rød strek fra Solløs til krysset Orkidehøgda/Hagatjern veien, være sikret opparbeidelse i samsvar med reguleringsplan for veistrekningen. Utbygging av veistrekningen kan skje trinnvis.

4.2.3 Utbygging mellom Tørkop og Rundtom som fører til økt biltrafikk på fv. 319 kan ikke igangsettes før ny fv. 319 Tørkop – Eik er etablert og eksisterende Svelvikveien mellom Solumstrand og Rundtom er oppgradert i tråd med kommunedelplanen vedtatt 21.06.2016. En begrenset utbygging kan likevel tillates under følgende forutsetninger:
a. Det foreligger en helhetlig mobilitetsplan for strekningen Solumstrand – Rundtom. Mobilitetsplanen skal foreslå tiltak for gående, syklende og kollektivtrafikk.
b. Det stilles krav til gjennomføring av tiltak fra mobilitetsplanen før det gis tillatelse til utbygging. Tiltakene skal sikre en fullverdig sammenhengende, trafikksikker og attraktiv løsning for gående og syklende fra utbyggingsområdet fram til eksisterende tilbud mot Drammen sentrum fra Rundtom. Med fullverdig løsning forstås sykkelvei med fortau eller sykkelprioritert gate med fortau.
c. Teknisk plan med blant annet løsning for gående og syklende skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.
d. Det gjennomføres tiltak for å minimere bilbruken, som for eksempel lav parkeringsdekning og tilrettelegging for bildeling.

4.2.4 På Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole tillates ikke utbygd mer enn 20 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) per år før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50% på fortetting og 50% på feltutbygging. Dersom kvoten et år ikke fylles opp for fortetting eller feltutbygging, kan ledig andel av kvoten overføres til den andre kategorien ved årsskiftet. Arealer regulert i Områderegulering for Konnerud sentrum, vedtatt 26.05.2020, er unntatt fra kvoten jf. bestemmelsesområde 19.4 #4

4.2.5 For del av Konnerud, vest for Skalstadkrysset, tillates det ikke oppføring av ny boenhet før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. bestemmelsesområde 19.5 #5

Retningslinjer
Til punkt 4.2.4.
Fortetting og feltutbygging:

Fortetting – 10 boenheter pr. år
Fortetting kan skje enten på en bebygd boligtomt, eller ubebygd boligtomt i et ellers utbygd område. Ved søknad om enebolig med sekundær boenhet må det også søkes om kvote for den sekundære boenheten. Fortetting gjelder også søknad om bruksendring fra hytte til bolig. Hvis eiendom som har fått Konnerudkvote selges, følger Konnerudkvoten(e) eiendommen.

Feltutbygging – 10 boenheter pr. år
Feltutbygging er nye utbyggingsprosjekter i tråd med vedtatt detaljregulering

Dersom det et år eksempelvis bare har kommet søknad om 7 utbyggingstillatelser for feltutbygging, mens det er venteliste for å få tillatelse til å fortette, kan man i januar det påfølgende året overføre de 3 ubrukte tillatelsene for feltutbygging og gi 3 ekstra tillatelser til fortetting. Disse 3 tillatelsene tilhører året som har gått, og påvirker derfor ikke de 20 tillatelsene som kan gis i det nye året.

5 UTBYGGINGSAVTALER

5.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Utbyggingsavtaler kan forhandles i tråd med forutsetningsvedtaket i kommunestyret 18.02.2020 eller nyere vedtak som avløser dette vedtaket.

6 SAMFUNNSSIKKERHET OG KLIMATILPASNING

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Ved regulering skal bebyggelse og anlegg sikres mot naturskade. Hensynssoner er innarbeidet i plankartet med bestemmelser.

6.1.2 Der håndtering av naturskade ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der dokumentasjon ikke er i tråd med punkt 6.1.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak.

6.1.3 Eksisterende bekker skal ivaretas som åpne bekker i sitt naturlige løp, både av hensyn til vassdragsnatur og klimatilpasning. Bekkelukking tillates ikke.

Retningslinjer
Ved vurdering av naturfare legges NVEs veiledere til grunn. Fare skal utredes i regulering, men noen vedtatte reguleringsplaner kan være mangelfullt utredet og det kan være nødvendig å vurdere fare innenfor hensynssoner på nytt. Det er viktig at bevaring og restaurering av natur, og eventuelt etablering av nye naturbaserte løsninger, vurderes som klimatilpasningstiltak.

6.2 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

6.2.1 Ved regulering skal det utarbeides en overvannsrapport i tråd med NVEs veileder nr. 4/2022 «Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar». Innhold i rapporten skal være i tråd med vedlegg 5 i veilederen. Avgrensning av området i rapporten skal ta utgangspunkt i nedbørsfelt ned til resipient, planområde og eventuelt areal utenfor planområdet som tiltaket påvirker, samt ledningsnett. Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn.

6.2.2 Der håndtering av overvann ikke er avklart ved regulering, eller overvannsrapport ikke er i tråd med punkt 6.2.1, skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 gjøres en vurdering om tiltaket utløser behov for analyser og avbøtende tiltak, både oppstrøms og nedstrøms det omsøkte tiltaket.

6.2.3 Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige/eksisterende flomveier ivaretas. Dersom et tiltak etter pbl § 20-1 berører en eksisterende flomvei, inkludert tørre bekker, skal det fremlegges en plan for hvordan den eksisterende flomveien blir påvirket og ivaretas. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.

6.2.4 Overvann skal håndteres lokalt og åpent. Overvann skal håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning.

6.2.5 Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

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

Retningslinjer
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.
Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade.
VA-rammeplan for ledningsnettet bør sees i sammenheng med utomhusplan og løsninger for overvannshåndtering oppå bakken. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

6.3 Blågrønn faktor (BGF) (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

6.3.1 Ved håndtering av overvann skal blågrønn faktor benyttes som metode i henhold til Norsk Standard NS3845. Følgende faktorer skal så langt det er mulig brukes ved både regulering og søknad om tiltak der dette ikke allerede er fastsatt i regulering:

a. For alle områder avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,7.
b. For andre områder enn sentrumsformål og kombinert bebyggelse skal blågrønnfaktor (BGF) være minst 0,8.

Retningslinjer
Blågrønn faktor bør være høyere for tomter som grenser til vassdrag.

7 TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.1.1 Ved regulering skal det utarbeides en VA-rammeplan som bygger på tekniske krav og føringer i Drammen kommunes VA-norm. Rammeplanen skal vise prinsippløsninger for området og sammenhengen med overordnet hovedsystem.

7.1.2 Der VA-rammeplan ikke er avklart ved regulering (eldre reguleringsplaner), eller der slik plan ikke er i tråd med punkt 7.1.1, skal VA – rammeplan legges ved søknad om tiltak etter pbl . § 20.1. Dokumentasjonen skal være tilpasset tiltakets kompleksitet og størrelse slik at prosjektet belyser alle nødvendige tekniske detaljer og løsninger iht. Drammen kommunens VA- norm.

Retningslinjer
Følgende skal dokumenteres i en VA-rammeplan:

- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkludert tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slokkevannuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning inklusivt slokkevann (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.2.1 I medhold av pbl. § 30-6 har all bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett.

7.2.2 I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av svartvann og gråvann, og også midlertidig utslipp til tett tank.

7.2.3 Tett tank godkjennes bare for toalettavløp, og bare i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

Retningslinjer
Kommunen kan pålegge tiltakshaver å utrede og etablere felles vann- og avløpsledning der det er hensiktsmessig. Det kan gjøres unntak fra krav om tilknytning dersom det etter kommunens skjønn vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.
Til punkt 7.2.2: I forbindelse med midlertidige anleggsarbeider kan det etter søknad gis dispensasjon for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år, dersom vilkårene etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3)

7.3.1 Ved regulering eller ved søknad om større utbyggingsprosjekter skal det utarbeides en plan for renovasjon. Planen skal tilpasses plannivå og vise planlagt løsning samt kjøremønster for renovasjonsbil.

Retningslinjer
Ved utforming av plan for renovasjon skal RfDs retningslinjer for renovasjonsløsninger og kommunens vei og gatenorm legges til grunn.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.6)

7.4.1 Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken. Ved slike tiltak skal allébeplantning og verdifulle trær bevares. I områder avsatt til LNFR er det ikke krav om å legge kabler i bakken.

7.4.2 Kabler og ledningsanlegg i sjø og vassdrag skal legges i fellestraseer.

8 VEI, TRANSPORT OG PARKERING

8.1 Krav til tekniske løsninger for samferdselsanlegg (pbl. § 11-9, nr. 3)

8.1.1 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal opparbeidelse av samferdselsanlegg følge krav i vei- og gatenorm (vedtatt 24.05.2022) og sykkelplan (vedtatt 28.09.2021). For tiltak på riks- og fylkesveier gjelder Statens vegvesens håndbøker. Kryssgeometri avklares ved regulering.

8.1.2 Hovedtraséene for sykkel skal i hovedsak utformes som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

8.1.3 Ivareta trafikksikre, effektive og universelt utformede gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass

8.1.4 Utforming av samleveier skal gi god og trafikksikker framkommelighet. For gående og syklende skal dette oppnås gjennom opparbeidelse av trygge krysningspunkter samt tilbakeholden holdning til opprettelse av nye avkjørsler.

8.1.5 Løsninger for varelevering og renovasjon skal være i tråd med kommunens vei- og gatenorm.

8.1.6 Ved regulering skal løsning for håndtering av snø sikres.

8.2 Krav til parkering (pbl. § 11-9, nr. 5, 27-8)

8.2.1 Krav til parkeringsdekning og opparbeidelse av parkeringsanlegg (inkludert sykkelparkering) skal følge kommunens parkeringsnorm vedtatt 14.06.2023.

8.3 Transportutredning og mobilitetsplan (pbl. § 11-9, nr. 8)

8.3.1 Ved regulering og ved søknad om større byggeprosjekter skal det utarbeides en transportutredning og en mobilitetsplan. Med større byggeprosjekter forstås bygg over 1000 m2 BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter. Fremkommelighet for buss skal vurderes i transportutredningen, og eventuelle behov for kollektivtraseer innarbeides i reguleringsplanen. Ved overbelastning på veinettet skal avbøtende rekkefølgekrav stilles i reguleringsplanen. Mulighet og behov for etablering av «mobilitetspunkt/mobilitetshus» skal vurderes.

9 BYGGEGRENSER

9.1 Forbudsgrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Forbudsgrense mot sjø er vist på kommuneplanens arealplankart. For områder i byggeforbudssonen tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer før byggetiltaket inngår i reguleringsplan.

9.2 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

9.2.1 Byggegrenser mot kommunal eller privat klassifiserte veier

a. For byggegrense mot kommunal og privat klassifiserte veier gjelder krav i kommunens Vei- og gatenorm dersom annet ikke framgår av regulering.

9.3 Byggegrenser mot riks- og fylkesveier (pbl § 11-9, nr. 5)

9.3.1 Der annet ikke framgår av regulering, gjelder følgende byggegrenser mot riks- og fylkesveier:

- For fylkesvei 282, 283 og 319 er byggegrensen 50m. For øvrige fylkesveier er byggegrensen 15m.
- Byggegrensen langs fylkeskommunal gang- og sykkelvei er 15m.
- For byggegrenser mot riksvei gjelder kravene i Lov om vegar (veglova).

9.3.2 Det gis unntak fra byggegrensen for følgende:

- Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 30 m fra senterlinje vei.

9.4 Byggegrense mot jernbane innenfor sentrumsavgrensing i Mjøndalen (pbl § 11-9, nr. 5)

9.4.1 Innenfor sentrumsavgrensingen i Mjøndalen tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.

9.5 Byggegrense mot vassdrag (pbl § 11-9, nr. 5)

9.5.1 På begge sider av vassdrag (målt fra kant ved normalstand) gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:

a. 100m i områder avsatt til LNF og blågrønnstruktur
b. 50m i områder avsatt til byggeformål
c. 20m fra tørre bekker
d. Kantsonen/vegetasjonsbelte på minimum 6 meter skal bevares i sin helhet langs elver og bekker med årssikker vannføring samt tjern og innsjøer og dammer for å sikre biologisk mangfold, hindre avrenning og redusere erosjon.

9.5.2 Byggegrensene gjelder ikke der annet følger av reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008.

Retningslinjer

Fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal vurderes i tråd med vannressursloven § 11, veileder til vannressursloven samt NVEs veiledere og om nødvendig skal det søkes Statsforvalteren om dispensasjon. Tiltak i vassdrag skal også vurderes etter § 8 vannressursloven, og konsesjonsfrie tiltak skal vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

9.6 Byggegrense mot vann- og avløpsanlegg (pbl § 11-9, nr. 5)

9.6.1 Bygninger, konstruksjoner og anlegg skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra kommunalt vann- og avløpsanlegg, og 5 m fra interkommunale overføringsledninger (gjelder ledningens ytterkant), dersom annet ikke framgår av regulering.

10 MILJØKVALITET, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

10.1 Vannforekomster (pbl § 11-9, nr 6 og 8)

10.1.1 Planer og tiltak som berører og/eller kan påvirke vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen eller tiltaket påvirker måloppnåelsen. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

10.1.2 Dersom planer og tiltak vil komme til å forringe vannforekomstens miljøtilstand og påvirke vannforekomstens evne til å nå miljømål etter vannforskriften, skal planen eller tiltaket behandles etter vannforskriftens § 12.

Retningslinjer

Se NVEs hjemmeside og vannportalen (vann-nett) for informasjon om vassdragsforvalting.

10.2 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

10.2.1 Ved regulering skal det utarbeides et retningsgivende miljøprogram etter prinsippene i NS 3466. Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Ved gjennomføring av tiltak skal aktuelle temaer i miljøprogrammet ivaretas i en miljøoppfølgingsplan (MOP).

10.3 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

10.3.1 Ved regulering skal Drammen kommunes klimastrategi dato 10.05.2023 samt veileder for energi- og klimavurderinger i plansaker vedtatt dato 10.12.2024 legges til grunn.

10.3.2 I reguleringsplaner for bebyggelse og anlegg skal det, i tråd med veilederen jf punkt 10.3.1 og tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

a. Tiltak for å minimere energibruk
b. Tiltak for å minimere klimagassutslipp
c. Valg av energiløsninger og byggematerialer

10.3.3 Klimagassberegninger skal utarbeides i reguleringsplaner ved:

- Vesentlige terrenginngrep
- nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- bygging av vei, bruer, gang- og sykkelveg, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

10.4 Energi (pbl § 11-9 nr. 3)

10.4.1 Innenfor konsesjonsområde skal kommunen pålegge tilknytning til fjernvarme der det er hensiktsmessig ved regulering etter pbl § 12-7 nr 8.

10.4.2 Før 1. gangs behandling av reguleringsplaner for næringsområder, offentlige bygg og boligområder over 30 boenheter skal det foreligge en energiutredning for området basert på ny, fornybar energi. I energiutredningen skal tilknytning til nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg avklares.

Retningslinjer
Innenfor konsesjonsområdet for Drammen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 1000 m² BRA.
Innenfor konsesjonsområdet for Mjøndalen sentrum skal hensiktsmessighet vurderes for bygg over 500 m² BRA.

I energiutredningen beskrives løsninger for varme, kjøling og elektrisitet. Tiltak for å redusere behovet for tilført energi og effekt og belastningen planen vil ha på energisystemet i området skal utredes og beskrives. Videre skal mulighet for produksjon av lokal fornybar energi, energilagring og energigjenvinning utredes og beskrives i utredningen. Dersom energiutredning viser at det er lønnsomt med ny, fornybar energi kan kommunen vurdere å godkjenne dette som energiløsning. Ved etablering av næring utredes også behovet for depotkraft.

10.5 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.5.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1 skal:

a. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520/2012 tilfredsstilles.
b. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2021 tilfredsstilles.

10.5.2 Luftkvalitet

a. Ved regulering må luftforurensning utredes og eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives i fagkyndig utredning. Kommunens luftsonekart danner grunnlag for vurderingen.
b. I rød sone tillates det ikke arealbruk som er følsom for luftforurensning.

10.5.3 Støy

a. Ved regulering skal støyfaglig utredning dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til T1442/2021. Eventuelle helsekonsekvenser og avbøtende tiltak skal beskrives. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.
b. Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål utarbeides en støyfaglig utredning for tiltak i gul og rød støysone. Tilsvarende gjelder ved opprettelse av nye grunneiendommer. Kommunens støysonekart for vei, jernbane og havn danner grunnlag for vurderingen.

10.5.4 Rød støysone – forbudssone

a. Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone jf. kommunens støysonekart.
b. Eksisterende bygninger innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter
c. Opprettelse av ny grunneiendom til støyfølsomt bruk tillates ikke

10.5.5 Avvikssone for støy

a. Innenfor kommuneplanens bestemmelsesområde avvikssone støy kan avvik fra støygrensene jf. Tabell 2 i T1442/2021 tillates.
b. Innenfor avvikssonene skal minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom ved bygging i gul og rød støysone, ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
c. For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer som angitt i punk 12.6 ha lavere støynivå enn nedre grenseverdier for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, jf. støykrav i punkt 12.6. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.
d. Ny eller utvidelse av støyende arealbruk skal ikke etableres slik at eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk vil bli utsatt for støy over grenseverdiene for gul sone, eller slik at verdifulle friområder og friluftsområder utsettes for støy over grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
e. Støyfaglig utredning må dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

Retningslinjer
T-1442 Retningslinje for behandling av støy skal sammen med M-2061 Veileder om behandling av støy i arealplanleggingen danne grunnlag for støyfaglig utreding.
T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen skal danne grunnlag for utredning av luftkvalitet.

10.6 Naturmangfold (pbl. § 11-9, nr. 6)

10.6.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak som utvider fotavtrykk i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan som ikke er omfattet av ny plan- og bygningslov (2008) skal det gjennomføres en naturtypekartlegging. Naturtypekartleggingen skal utføres av fagkyndig.

10.6.2 Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldsloven § § 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold, inkludert naturtyper samt viltinteresser og viltkorridorer, er ivaretatt.

10.6.3 Utvalgte og truete naturtyper skal ikke bygges ned og leveområdene for truete arter må sikres. Disse områdene skal avsettes som arealformål grøntstruktur eller hensynssoner i reguleringsplaner.

10.6.4 Rigg- og anleggsområder tillates ikke etablert i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres.

10.6.5 Fremmede arter som er plassert i kategorien svært høy og stor risiko, skal bekjempes. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal fremmede arter kartlegges for å hindre spredning. Avbøtende tiltak må sikres. Til plan eller tiltak skal det innarbeides eventuelle avbøtende tiltak.

Retningslinjer
Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfoldet. Et naturregnskap kan ligge til grunn for vurdering av konsekvensene.
Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og planter som tiltrekker seg pollinerende insekter.
Vurdering av naturmangfold gjøres i tråd med føringer fra miljødirektoratet.

10.7 Sikring av matjord (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

10.7.1 Dyrka og dyrkbar jord skal brukes til jordbruksproduksjon. I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan.

Retningslinjer
Matjordplan skal dokumentere at:

- *Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.*
- *Matjord som forflyttes ikke inneholder uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere.*

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

10.8 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.8.1 Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for permanent lagring og gjenbruk av masser tillates kun dersom tiltaket inngår i godkjent reguleringsplan.

Retningslinjer
For å tilrettelegge for mer gjenbruk bør utsortering av gjenvinnbare masser skje i nærheten av opprinnelsesstedet.

10.9 Landskapsutforming og terrengtilpasning (pbl § 11-9, nr 6)

10.9.1 Ved regulering og ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Nye tiltak skal ikke bryte med viktige siktlinjer, landskapsformasjoner og silhuetter.

10.9.2 Ved tiltak på tomter på åser/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas.

10.9.3 Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10.10 Bevaring av vegetasjon og terreng før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4, og 6)

10.10.1 Verdifulle trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates det ikke inngrep i terreng eller fjerning av verdifulle trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan.

10.11 Grønnstruktur (pbl 11-9, nr. 6)

10.11.1 Fysisk utforming av grøntanlegg (herunder parker og friområder mv.) og turveger/turstier skal følge krav i kommunens parknorm og veg- og gatenorm.

10.12 Kyststi og turveg langs Drammenselva (pbl. § 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

10.12.1 Kyststi langs Drammensfjorden og turveg langs Drammenselva er vist med linje på kommuneplanens arealplankart. Langs kyststien/turvegen tillates ikke tiltak eller innretninger som kan hindre allmenn ferdsel.

10.12.2 Tilretteleggingen av kyststi og turveg skal være skånsom med god balanse mellom natur og friluftsliv jf. punkt 10.6 naturmangfold.

Retningslinjer
Dersom det søkes om tiltak i og nær kyststien eller turveg langs Drammenselva må det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar allmenn ferdsel. Ferdselstrase bør etableres nærmere sjø enn tiltaket.
Der det ikke er avmerket kyststi eller turveg i dag, skal det ved søknad om tiltak ikke godkjennes tiltak som er til hinder for fremføring av fremtidig kyststi/turveg. Opparbeiding av kyststi og turveg kan gi grunnlag for dispensasjon dersom vilkårene etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

10.13 Brygger (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.13.1 Oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette følger av vedtatt reguleringsplan.

Retningslinjer
Det bør så langt mulig søkes å legge brygger til fellesanlegg for å unngå privatisering av strandsonen.
Vedlikehold av eksisterende godkjente brygger tillates og kan ved søknad erstattes med ny brygge av samme størrelse og utforming dersom den på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv.

10.14 Sandstrender (pbl. § 11-9, nr. 5)

10.14.1 Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, hverken på land eller i sjø.

10.14.2 For allerede etablerte sandstrender på offentlige friområder tillates det ordinær drift med etterfylling av stedegen sand.

Retningslinjer
Det kan vurderes unntak for etablering av sandstrender i offentlig regi dersom det ikke fører til inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, inklusive ålegrasenger, ei heller ikke i konflikt med disse naturtypene eller annet verdifullt naturmangfold.
Statsforvalteren skal i hver sak vurdere om etterfylling av stedegen sand krever tillatelse etter forurensningsloven.

11 KULTURMILJØER OG KULTURMINNER

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Kulturminner, -miljø og -landskap skal tas vare på i steds- og byutviklingen. Målet for vern er å bevare det verneverdige både som autentisk objekt og som formuttrykk og å videreføre byggeskikk og arkitektur samt å ta vare på kulturmiljøets særpreg og karakter. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggeprosjekter som berører kulturminneverdier skal det utarbeides en kulturminneutredning av fagkyndig. Alle kulturminner og kulturmiljøer er avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025.

11.1.2 Kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal søkes bevart og tillates ikke revet uten en helhetlig vurdering i en reguleringsplan.

11.1.3 Før tillatelse til tiltak for kulturminner merket med grønn stiplet linje i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 kreves en kulturminneutredning.

11.1.4 Nye tiltak skal ikke forringe kulturmiljøets kulturminneverdier særpreg, stedsidentitet, gateløp og kvartal- og tomtestruktur. Endringer av eksisterende bygninger og oppføring av ny arkitektur skal integreres i kulturmiljøet med tilpasning til omkringliggende kulturminner i høyde, volum, størrelse, utforming og material- og fargebruk.

11.1.5 Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak på bygg eldre enn 1950 innenfor planavgrensningen til kommunedelplan for Drammen sentrum, skal det foreligge en oppdatert kulturminneutredning på objektnivå. Totalskadede kulturminner (forfall/skade) innenfor planavgrensningen skal gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform.

11.1.6 Ved istandsetting og vedlikehold av kulturminner avmerket i temakart for kulturminner datert 23.01.2025 skal:

a. tilbygg og andre eksteriørmessige endringer utføres slik at antikvariske verdier ivaretas.
b. bygningsdeler med verneverdi beholdes og istandsettes etter antikvarfaglige metoder. Dette omfatter for eksempel materialer, konstruksjoner, byggeteknikk, overflatebehandlinger og farger.

Retningslinjer
Ved fasadeendringer og hovedombygginger kan det kreves tilbakeføring av fasade.
Ved søknad om riving av verneverdig kulturminne kan det kreves bygningsantikvarisk dokumentasjon.

DEL II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12 BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

12.1 Stedsanalyse (pbl. § 11-9, nr. 6, 7 og 8)

12.1.1 Ved regulering av områder avsatt til byggeformål skal det utarbeides en stedsanalyse som skal være førende for plangrepet ved planinitiativ. Stedsanalysen skal omfatte fysiske forhold, herunder også kulturminner jf. punkt 11.1.1 og landskapsanalyse jf. punkt 10.9.3, samt relevante strukturelle og sosioøkonomiske forhold.

12.2 Byggeskikk og estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

12.2.1 Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialvalg. Bygninger og anlegg skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre nærmiljøet nye kvaliteter.

12.2.2 Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha organiseringsprinsipper, bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.

12.2.3 Tiltak skal utformes og plasseres bevisst i forhold til viktige siktlinjer og akser, betydningsfulle byggverk, kulturminner og landskapsformasjoner. Material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng skal ivaretas.

12.2.4 Byggetiltak skal ha en god tilpasning til områdekarakteren der denne er enhetlig og hente flertallet av formingsfaktorer fra nærområdet gjennom høyde, byggelinjer, skala, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, dominerende møneretning og materialbruk og fargesetting.

12.2.5 Påbygg og tilbygg til boliger skal tilpasses det eksisterende boligbygget.

12.2.6 Kunst i offentlige rom skal vurderes i tråd med retningslinjer for Drammen kommunes kunstordning vedtatt i Hovedutvalg for kultur, idrett, frivillighet og byliv 05.03.2024.

Retningslinjer

Med områdekarakteren menes omkringliggende bebyggelse, områdets bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, samt sammenhengen mellom disse.
Nærområde og organiseringsprinsipper fremgår av definisjoner.

12.3 Boligvariasjon og bokvalitet (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.3.1 Det skal vektlegges lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper, boligstørrelser samt tilrettelegging for ulike målgrupper. Ved regulering kan det etter nærmere vurderinger, basert på stedsanalyse jf. 12.1.1 og eksisterende kunnskapsgrunnlag, settes krav om boligtypesammensetting.

12.3.2 Ved regulering er minstestørrelse for boenheter 35m^2 BRA.

12.3.3 Ved regulering av større utbyggingsprosjekter skal utformingen av bygninger og anlegg skape plasser for sosial interaksjon og felleskap, både innvendig og utvendig.

Retningslinjer

Tilrettelegging for gode innvendige fellesarealer vurderes i alle prosjekter. Etablering av fellesarealer og deleløsninger skal bidra til bedre kvalitet i prosjektet. Innvendig oppholdsareal kan ikke erstatte minste krav til uteoppholdsareal (MUA) og lek. Fellesarealer skal være av høy kvalitet og bør inneholde ulike funksjoner for fellesskapet og ulike brukergrupper. Det legges til rette for familievennlige boliger med direkte adgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.

12.4 Uteopphold- og leke-/aktivitetsarealer (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Fellesbestemmelser til uteopphold- og leke-/ aktivitetsareal:

a. Leke-/aktivitetsarealer og felles uteoppholdsarealer skal ligge ute og på terreng og være fysisk og visuelt tilgjengelig. Arealene skal opparbeides med høy kvalitet. Alle uteopphold- og lekearealer skal være trivelige grønne lunger, der en tar vare på naturkvaliteter eller skaper et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon der natur mangler. Veileder til utforming av felles uteopphold- og leke-/ aktivitetsarealer samt kommunens normer for vei, gate og park legges til grunn.
b. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering og fordrøyning i uteopphold- og lekearealer basert på metoder beskrevet i NS-3845 Blågrønn faktor, jf. punkt 6.3
c. Området som skal beplantes må ha tilstrekkelig jorddybde. Dersom den beplantede delen av ligger på lokk, skal underliggende konstruksjon dimensjoneres for en jorddybde som tillater at området beplantes med både busker og trær.
d. Felles leke- og uteoppholdsarealer skal ha en variert beplantning, utforming og møblering som gir mulighet for opphold, sosialt samsvar, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Arealene skal inndeles i ulike soner, med fokus på variert bruk, aktivitet og opphold.
e. Det skal sikres gode gangforbindelser og overganger til tilgrensende by- eller tettstedsområder. Felles lek og MUA skal være tilgjengelig for adkomst fra gata. Det tillates ikke at utearealene inngjerdes med tett gjerde.
f. Minst 50% av alle felles leke- og uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

Retningslinjer

I områder der det på grunn av eksisterende topografi er umulig å innfri kravet om solbelyst areal må det tilføres ekstra kvaliteter på nye felles- og lekearealer.

12.4.2 Minste uteoppholdsareal (MUA)

a. Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige oppholdsarealer utendørs. Uteoppholdsarealene skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Privat MUA skal ligge i direkte tilknytning til boligen.
   - Det skal etableres buffersoner mellom private og felles oppholdsarealer
   - Ved søknad om tiltak i tråd med pbl § 20-1, som omfatter mer enn en boenhet, skal arealer som kan medregnes som felles MUA være et samlet areal på min. 50m^2 på terreng, og ikke være smalere enn 4 meter. Arealet skal ligge i umiddelbar nærhet til boligen, og kunne nås uten å krysse andre boenheters private uteoppholdsareal.
   - Areal avsatt til samferdsel (gang- og sykkelareal, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) eller terreng brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i MUA.

b. Ved regulering innenfor bestemmelsesområde #7 (≪bybåndet Drammen≫) tillates inntil 30% av privat og felles uteoppholdsareal på takterrasser dersom disse ikke er i konflikt med krav til bevaring av eksisterende bygninger og kulturmiljø jf. punkt 11.1 og krav til byggeskikk og estetikk jf. punkt 12.2. Felles takterrasser må være universelt tilgjengelige.
c. Kvantitative krav til minste uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under. Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse	5	5
Rekkehus/kjedehus/terrassert bebyggelse og andre tettere småhustyper	100	30
Tomannsbolig	150	50
Enebolig	200	50
Sekundær boenhet	50	15

Felles Uteoppholdsareal	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Blokkbebyggelse, sentrumsformål	15	7,5
Blokkbebyggelse	30	15

Retningslinjer
Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0–30%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt jf. punkt 12.4.2–b.

12.4.3 Uteoppholdsareal (MUA) innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Drammen sentrum og KBA3:

a. Inntil 50% av privat og felles uteoppholdsareal tillates på takterrasser dersom disse er universelt tilgjengelige.
b. Kvantitative krav til privat og felles uteoppholdsareal per boenhet fremgår av tabellene under: Med boenhet menes nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt.

Privat Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Alle områder	3	3
(Senterområde, Bybebyggelse (blandingsområde), Boligområde)		

Felles Uteoppholdsareal (betegnelsene viser til kommunedelplanens plankart)	**MUA m²/boenhet**	**Minste stille areal m²/boenhet** *(arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB)*
Senterområde	10	5
Bybebyggelse (blandingsområde) KBA3	15	7,5
Boligområde	20	10

Retningslinjer
Ved behandling av reguleringsplan eller rammesøknad skal det dokumenteres hvordan de kvantitative rammekravene er løst, hvordan de ulike kategorier uteoppholdsarealer er fordelt innen planområdet og mellom ulike kategorier av mer eller mindre private og offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer. Ved regulering vil intern fordeling som avviker fra arealkravene overfor for private og fellesprivate uteoppholdsarealer kunne aksepteres der det bidrar til bedre boligprosjekter og bedre uteoppholdskvaliteter.
Andelen av eventuelle uteoppholdsarealer på takterrasser (0–50%), plasseringen, utstrekningen og andre krav til utforming vurderes individuelt i hvert prosjekt.

12.4.4 Leke- og aktivitetsareal

a. Ved etablering av, eller bruksendring til flere enn 3 boenheter (inkludert nye og eksisterende enheter også der enhetene ikke er fysisk adskilt) skal det opparbeides leke- og aktivitetsareal med minimum 30m² pr boenhet. Etablering av én korsdelt firemannsbolig i tråd med punkt 3.3.1–d er unntatt dette kravet.
b. Leke og aktivitetsareal skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
   - Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av alle aldersgrupper (0–100 år) utendørs. Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi mulighet for variert aktivitet både sommer som vinter.
   - Lekeareal skal ikke plasseres i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel eller andre fareområder, men skal hvis mulig ligge i tilknytning til annet grøntareal for å sikre sammenhengende grønnstruktur/parkanlegg. I boligområder bør barn og voksne kunne nå kvartalslekeplassen via gangveier, uten å krysse trafikkerte veier, private hager, gjerder eller andre barrierer.
   - Rene kjøre- eller ferdselsveier kan ikke medregnes som leke- og aktivitetsarealer.
   - Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt
c. Kvantitative krav og utformingskrav til leke- og aktivitetsareal framgår av tabellen under. Kravet utløses når minimumsarealet basert på antall boenheter er nådd:

Leke- og aktivitetsarealer	Maks avstand fra bolig (m)	Krav til utforming
Småbarnslekeplass	50 m fra hver bolig	Kravet utløses ved etablering av 4 boenheter. Minimum størrelse: 50 m^2. Minimum bredde er 7 meter. Hele arealet skal ligge utenfor gul støysone, Lden < 55 dB. Småbarnslekeplass skal være en sosial møteplass for alle beboere Småbarnslekeplassen skal som minimum dekke funksjoner som sandlek og elementer for motorisk utvikling samt sitteplass med bord og benker.
Kvartalslekeplass	Ca. 200 m	Behovet for etablering av kvartalslekeplass og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Kvartalslekeplass skal opparbeides med en variasjon i aktivitetstilbud, primært for barn i barneskolealderen, men det skal også være innredning beregnet for både voksne, eldre og mindre barn. Veiledende størrelse: ca. 2.000 m^2
Aktivitetsareal	Ca. 400 m	Behovet for etablering av aktivitetsareal og nærmere krav til utforming vurderes på områdenivå basert på stedsanalyse (jf. punkt 12.1). Aktivitetsareal skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud. Arealet skal kombinere funksjoner fra kvartalslekeplass og plasskrevende aktiviteter. Det skal også være apparater til de minste barna og plass for voksne, både for opphold og aktivitet. Aktivitetsarealet er beregnet til barn, ungdom og voksne i alle aldersgrupper. Det bør tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at alle kan delta i aktivitet. Veiledende størrelse: ca. 5 000 m^2

Retningslinjer

Lekeplasser bør tilpasses barnas alder, aksjonsradius og aktivitetsnivå.

Behov for etablering av nye arealer (kvartalslekeplass og aktivitetsareal) løses på områdenivå, basert på stedsanalyse jf. punkt 12.1.

Innenfor avgrensning av områderegulering for Mjøndalen sentrum, kommunedelplan for Drammen sentrum og kommunedelplan for Svelvik sentrum kan kvartalslekeplass og aktivitetsareal erstattes av eksisterende tilbud på offentlige områder, der disse vurderes å være tilstrekkelige, med trafikksikker adkomst, og ligger innenfor de angitte gangavstander. Beliggenhet og adkomst skal påvises.

12.5 Universell utforming (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

12.6 Folkehelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

Reguleringsplaner skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvens av miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene skal synliggjøres i planen.

Retningslinjer

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser (aldersvennlig bomiljø).

12.7 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.7.1 Formålet med denne bestemmelsen er at alle skilt- og reklameinnretninger skal tilpasses områdets karakter, byrommets og byggets dimensjoner, samt bygningens egenart, med hensyn til plassering, utforming, belysning og material- og fargebruk. Med reklameinstallasjon menes installasjoner/innretninger som markedsfører ulike produkter og virksomhet

12.7.2 Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

12.7.3 Kommunen kan kreve samlet skiltplan for et avgrenset område.

12.7.4 Skilt skal plasseres mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje som fasadeskilt og/eller uthengtskilt; som hovedregel ett fasadeskilt og ett uthengtskilt pr. virksomhetsfasade. Unntatt fra dette er områder med næring, kjøpesentre og bygninger med en viktig allmenn/ offentlig funksjon.

12.7.5 Uthengsskilt skal plasseres minst 2,65 meter over gategrunn og minst 1 meter fra byggets hjørner, og ikke stikke mer enn 1 meter ut fra fasadelivet, inkludert innfestning. Maksimal tillatt størrelse er inntil 60 x 80 cm. Skiltet skal ikke være i konflikt med andre skilt.

12.7.6 Bokstaver, profiler og symboler skal være frittstående og monteres direkte på vegg. Kommunen kan tillate at skilt på tre bokstaver, og/eller tall, kan plasseres øverst på bygningen og under gesims, i inntil to himmelretninger, dersom skiltet representerer bygningen. Skilt skal underordnes bygningens farger. Unntak kan vurderes innenfor formål utenfor sentrumsformål.

12.7.7 Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.

12.7.8 Lyssetting skal ikke blende eller være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

12.7.9 Innvendig skilt- og reklameinnretning med bevegelig lys rettet mot offentlig rom, skal ha svakt belyst stillbilde mellom kl. 22.00-08.00.

12.7.10 I innfartsområder og på bensinstasjoner tillates identifikasjonsmast.

12.7.11 Følgende er ikke tillatt:

- Lyskasser.
- Bevegelig/blinkende lys og skilt.
- Frittstående reklame.
- Løsfotreklame og flyttbare stativer.
- Sammenhengende lysbånd.

- Reklame ved eller mot Drammenselva og offentlig vei.
- Plassering av skilt på gjerder eller stolper.
- Masteskilt i tettbygd strøk.
- Reklameinnretninger i boligområder.

Retningslinjer
Bestemmelsene bør forstås strengere innenfor sentrumsformål og i hensynssoner for kulturmiljø H570_1 og på og ved kulturminner, enn utenfor disse områdene.
Skiltplanen skal omfatte både eksisterende og nye skilt og må vise plassering, utførelse, materialvalg, belysning og størrelse for skilt og reklame på bygningen. Det skal vurderes behov for skiltplan for følgende:

- *etablering av skilt på bygg med flere virksomheter og handelsparker,*
- *nybygging,*
- *oppføring av frittstående skilt- eller reklameinnretninger,*
- *omfanget og typen av eksisterende skilt og reklame på bygningen/ eiendommen tilsier en opprydding.*

12.8 Nærings- og arbeidsplasslokalisering (pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)

12.8.1 Ved regulering skal lokalisering av næringsvirksomheter og arbeidsplasser skje etter ABC-prinsippet.

12.9 Gravplasser, urnelunder og minnesteder (pbl. § 11-9, nr 5 og nr 6)

12.9.1 Ved regulering tilgrensende gravplasser og minnesteder skal det legges en buffersone slik at gravplassens særegne funksjon skal ivaretas på en verdig måte, særlig som sted for gjennomføring av gravferd, sorgbearbeidelse og som minnested.

Retningslinjer
Gravplasser forvaltes med orden og verdighet. Anlegg, utvidelse og vesentlig endring av gravplass godkjennes av Statsforvalteren (jf. Lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassloven) og Forskrift til lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravplassforskriften)).

12.10 Byggegrunn (pbl. § 11-9, nr 4)

12.10.1 Før rivingstillatelse gis innenfor sentrumsplan for Drammen, Mjøndalen og Svelvik skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

13 BESTEMMELSER TIL BOLIGBEBYGGELSE

13.1 Fellesbestemmelser til boligformål (B) (pbl. § 11- 9, nr. 5)

13.1.1 Boligtyper

a. Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
b. Prosjekter som er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og som har tydelig profil av sosial infrastruktur, så som boliger tilterettelagt for eldre, utviklingshemmede og personer med lav betalingsevne, kan vurderes individuelt ut fra formålet og områdets egenart og egnethet.
c. Innenfor ubebygde arealer som skal bygges ut i felt, skal fordeling av boligtyper (frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse) avklares gjennom regulering, jf. punkt 12.3

13.1.2 Opprettelse av ny grunneiendom

Retningslinjer
I boligområder skal tomter ha minimum nettoareal på 600 m² for enebolig. Deretter økes krav til tomtestørrelse med minimum 300 m² pr hovedboenhet.
Ved opprettelse av ny grunneiendom i eksisterende boligområder, felt B2, skal minimum tomtestørrelse for enebolig være 1,5 daa av hensyn til landskapskarakteren.

13.1.3 Byggehøyder

a. Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. På skrånende tomter måles høyden på bygningen i forhold til planert terreng.
b. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Takoppbygget skal underordne seg takets møne. Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng.
c. Der eldre reguleringsplaner angir tillatt høyde i 1 etasje, 1,5 etasje eller 1 etasje med underetasje/loft, skal tillatt gesimshøyde ikke overstige 5 meter og tillatt mønehøyde ikke overstige 7 meter, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

13.1.4 Utnytting

a. Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA. Dette gjelder ikke innenfor uregulerte boligformål innenfor kommunedelplan for sentrum Drammen.
b. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens parkeringsnorm medtas i beregningen av BYA med 18 m^2 pr plass.

Retningslinjer
Dersom garasje ikke bygges samtidig med bolighuset bør likevel fremtidig plassering være mulig og synliggjøres på utomhusplanen

13.1.5 Utforming

a. Ved planlegging av nye boligområder skal bebyggelsen organiseres på en måte som skaper ulike arenaer for fellesskap og interaksjon.
b. Påbygg og tilbygg til boliger inkludert garasjer/carport, uthus, terrasser, verandaer, balkonger, altaner og lignende skal underordnes det eksisterende boligbygget.
c. Det tillates ikke garasje i hele bygningens 1. etasje mot gate.
d. I områder med brattere terreng enn 1:5 skal det unngås at flere enn to etasjer ligger i samme fasadeliv. Tilbaketrekking av etasjer skal være på minimum 2,5 meter fra underliggende fasadeliv. Dette inkluderer også rekkverk til verandaer/takterrasser og lignende mindre konstruksjoner.
e. Innenfor allerede bebygde boligområder er takterrasser ikke tillatt.

13.2 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.2.1 For sekundær boenhet gjelder følgende med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan:

a. Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i eneboligen. Mikrohus iht. SAK10 § 3-1 e) og TEK17 § 1-2 annet ledd (begge med forskriftsendring av 01.07.2023) er unntatt vilkår om integrering.
b. Sekundær boenhet kan være maksimalt 60 m^2 BRA og kan heller ikke overstige 40% av hovedboenhetens BRA.

13.3 Bestemmelser til felt innenfor boligbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.3.1 Felt B1 (tette urbane områder, Nybyen, Austadjordet, Hamborgstrøm)

a. Det tillates kun fortetting med eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
b. Etablerte byggelinjer mot gate og mot indre del av kvartalene skal følges. Det gjelder uavhengig av om byggelinjen og byggegrense mot vei er regulert eller ikke.
c. Minst 80% av bygning/anlegg / konstruksjon under bakken skal ligge under bygningens fotavtrykk.
d. Fradeling av tomt kan bare skje dersom ny og gjenværende eiendom følger etablert tomtestruktur i området. Fradeling som vil føre til at nybygg ikke kan bygges i tråd med etablert bebyggelsesstruktur skal ikke tillates.

Retningslinjer
Minste tomtestørrelse for enebolig skal være 500kvm.
Minste tomtestørrelse for tomannsbolig skal være 600 kvm.

Minste tomtestørrelse for tre- og firemannsboliger skal være 800 kvm.

13.3.2 Felt B4 (Fjell)

a. Før regulering kan igangsettes må det være gjennomført kartlegging av
   - Naturmangfold jf. punkt 10.6
   - Friluftsliv samt vurderes mulighet for å avsette arealer til utfartsparkering i området

14 BESTEMMELSER TIL ANDRE BYGGEOMRÅDER

14.1 Fritidsbebyggelse (FB) (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

14.1.1 Fellesbestemmelser til fritidsbebyggelse:

Nye fritidsboliger tillates ikke etablert. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig tillates under følgende forutsetninger:

- Eiendommen er tilknyttet/tilknyttes godkjent vann og avløpsanlegg.
- Gesimshøyden skal maksimum være 3,5 meter. Mønehøyden skal maksimum være 6 meter.
- Terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
- Svømmebasseng skal plasseres maksimalt 10 meter fra fritidsboligen, og ikke være til hinder for allmenn ferdsel. Svømmebasseng regnes med i terrassearealet. Svømmebasseng tillates i tillegg til %BYA.
- Nye tiltak skal plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
- Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig

14.1.2 Fritidsbebyggelse i området mellom byggegrense mot sjø og 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 90 m^2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

14.1.3 Fritidsbebyggelse i området utenfor 100 metersbeltet

Bebyggelsen på en eiendom skal fungere som en boenhet og samlet bebyggelse på tomta skal ikke overstige 110 m2 BYA ei heller skal grad av utnytting overstiger 20% BYA.

Retningslinjer

Det bør benyttes ikke-reflekterende materialer og naturtilpassede farger.

14.2 Sentrumsformål (SF) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

14.2.1 Innenfor arealer avsatt til sentrumsformål skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

14.2.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Det tillates oppføring av bebyggelse inntil eiendomsgrense
c. Sentrumsområdene skal bygges ut på en måte som tilfører byen/tettstedet kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
d. Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet og bygningens funksjon på gateplan. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av by- eller gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
e. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer

Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.

Sentrumsområder bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.2.3 Steinberg sentrum

For arealer avsatt til sentrumsformål på Steinberg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende småhusbebyggelse i volum og høyde.

14.3 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA (§ pbl 11-7 nr.1)

14.3.1 Felt ABA1 Homannsbergbukta/Bokerøya

Innenfor området tillates snødeponi

14.4 Næringsbebyggelse (NÆ) (§ pbl 11-7 nr.1)

14.4.1 Ved regulering av nye næringsarealer skal lokalisering være avgjørende for fastsettelse av funksjon og formål, med sikte på å oppnå effektiv arealutnyttelse og redusere transportbehovet. Store grå arealer bør unngås.

14.4.2 Overflateutforming, grønnstruktur/vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

14.4.3 Felt NÆ2 (Eikhaugen)

a. Innenfor området tillates kun C næring.
b. Matjord i områdets skal sikres og overføres til områder for nyetablering av produksjonsarealer.

14.4.4 Felt NÆ1 (Nordbykollen)

a. Tiltak innenfor området skal etableres i fjellhaller.
b. Store skjæringer tillates ikke.

14.5 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) (pbl. § 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

14.5.1 I arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg skal det utvikles en urban og variert bebyggelse med blandet formål som næring, tjenesteyting, og bolig. Endelig fordeling av næring, tjenesteyting og bolig fastsettes gjennom regulering.

Retningslinjer

Funksjonsblandingen i utviklingsområdet vurderes i reguleringsplan basert på stedsanalyse jf. 12.1., og ved å vektlegge sammenhengen mellom både eksisterende næringer og det enkelte steds potensiale for utvikling av ny næringsvirksomhet.

14.5.2 Utforming

a. Store bygningsvolumer skal utformes slik at de fremstår som oppbrutt i fasade og gesims.
b. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området kvaliteter i form av møteplasser og parker, grønne korridorer, sammenhengende tur og sykkelveisystemer, lek- og aktivitetsarenaer samt nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur. Det skal søkes å lage ferdsels og møteplasser langs elva og kryssforbindelser som binder elva og marka sammen.
c. Det skal defineres kantsoner rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset ute-/gaterommet og bygningens funksjon på bakkeplan. Kantsoner skal utformes som samspill med bygningens funksjon på bakkeplan og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av ute-/gaterommet, og i bruken av uteareal i tilknytning til fasaden.
d. Takene skal vurderes som del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Retningslinjer

Gater bør opparbeides i en bredde som åpner for grønne rabatter/ treplanting langs gatene.

Områdene bør planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

14.5.3 Felt KBA2 (Bragernes sentrum vest)
Ved regulering/ transformasjon av sykehusområdet skal det sikres etablering av park eller annen sammenhengende grønnstruktur på min 6,5 daa. Park/sammenhengende grønnstruktur skal lokaliseres innenfor avgrensning for Reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus i strekningen mellom Haugesgate og overgangen mot spiralen og Bergstien nord i sykehusområdet.

14.5.4 Felt KBA3 (Nybyen langs Konnerudgata)
a. Innenfor området skal ny bebyggelse oppføres som kvartalsbebyggelse, der bygninger mot gaten ligger med fasadelivet i eiendomsgrensen mot gaten.
b. Ved regulering tillates ny bebyggelse med inntil gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter.

15 GRØNNSTRUKTUR

15.1 Blå/ grønnstruktur (BG) (pbl. § 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)
15.1.1 Innenfor område for blågrønnstruktur skal vegetasjon skjøttes og bevares på en måte som sikrer naturmangfold og økologiske prosesser gjennom sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger.
15.1.2 Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

Retningslinjer
Med skånsom tilrettelegging menes en god balanse mellom natur og friluftsliv. Ved etablering av stier er det viktig å sikre naturverdier (jf. punkt 10.6 Naturmangfold).

15.2 Friområder (FRI) (pbl. § 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)
15.2.1 Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.
15.2.2 I forbindelse med bygge- og anleggstiltak skal opparbeidelse av friområder følge krav i vedtatt Parknorm.

16 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

16.1 Fellesbestemmelser for LNF områder (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11 nr. 1 og 2)
16.1.1 I områder avsatt til LNF gjelder følgende:
a. I landbruks- natur- og friluftsområdene er oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring.
b. Nye tiltak etter pbl § 20-1 skal tilpasses tunstruktur, bygninger og kulturlandskap
c. Tilretteleggingstiltak for enkelt friluftsliv tillates.

Retningslinjer
Stedbunden næring defineres i veileder Garden som ressurs. Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg bør søkes etablert på tunet og unngås bygget på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med skog, med mindre annet følger av jordloven.

16.2 LNF-areal for spredt bolig (LSB) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)
16.2.1 Etablering av nye boenheter er ikke tillatt. Det tillates gjenoppbygging, påbygg, tilbygg og endring av eksisterende boligbebyggelse under forutsetning av at:
a. samlete bebyggelse på tomta ikke overstiger 200 m^2 BRA, ei heller skal grad av utnytting overstige 20% BYA.
b. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 7 og 9 meter. Inntil 1/3 av takflaten på boligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal gesimshøyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt 8,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
c. garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng og tilpasses hovedhuset

Retningslinjer
Oppbygging etter brann bør skje i nærhet i tid.

16.3 LNF-areal for spredt fritidsbolig (LSF) (pbl. § 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)
16.3.1 Etablering av ny fritidsbebyggelse tillates ikke. Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse under forutsetning av at:
a. bebyggelsen på tomta fungerer som én bruksenhet
b. samlet bebyggelse på tomta ikke overstiger 70 m^2 BRA ei heller skal grad av utnytting overstige 15% BYA.
c. gesims- og mønehøyde ikke overstiger henholdsvis 4 og 6 meter. Inntil 1/3 av takflaten på fritidsboligen kan bebygges med takoppbygg (ark, kobbhus eller takopplett). Maksimal høyde på takoppbygg skal ikke på noe punkt overstige 5,5 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takoppbygget skal underordne seg takets møne.
d. terrasser/plattinger kan kun oppføres i direkte tilknytning til fritidsboligen og kan maksimalt ha et samlet areal på 20 m^2. Terrasser/plattinger tillates i tillegg til %BYA.
e. nye tiltak plasseres slik at de ikke virker dominerende i landskapet eller får silhuettvirkning.
f. nye tiltak ikke er til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
g. nye tiltak skal plasseres så langt i retning vekk fra vann, vassdrag og sjøen som mulig.

17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

17.1 Ferdsel og farled (FE og FA) (pbl. § 11-7, nr. 6 , § 11-11, nr.3 og 5)
17.1.1 I areal avsatt til ferdsel og farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som ferdsel/farled. Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander.

Retningslinjer
Alle tiltak som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Søknad om tiltak behandles av Kystverket.

17.2 Småbåthavn (SH) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)
17.2.1 Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.
17.2.2 Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring.
17.2.3 I småbåthavnene på Muusøya (116/1842 og 116/419), Tangen (gbnr 112/261) og Sota (gbnr 112/257) kan oppføres bygninger og anlegg for drift av småbåthavn. Småbåthavnene skal ha allmenn fri ferdsel.

Retningslinjer
Land- og bryggeanlegg i småbåthavner bør være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

17.3 Friluftsområde i sjø (FV) (pbl. § 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)
17.3.1 Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

DEL III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER OG BESTEMMELSESOMRÅDER

18 HENSYNSSONER

18.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.1.1 Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 tillates ikke aktivitet eller tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, skal det dokumenteres at tiltaket ikke utgjør fare for forurensning av drikkevannskilden.

18.1.2 Vannverkseier og Mattilsynet skal uttale seg til saken før tillatelse kan gis.

18.1.3 Hensynssone drikkevannskilder 110_1 Glitre og Røysjø (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt ved drikkevannskildene:
   - All ferdsel på og i drikkevannskilden, herunder bading, vading, båt, kajakk etc. Forbudet gjelder også husdyr, unntatt dyr på beite.
   - Vasking av gjenstander.
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Etterlate seg søppel/avfall.
   - Utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (fra for eksempel dieselfat, maskiner, biler eller lignende ved lagring, fylling, reparasjon, oljeskift etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.
   - Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredt bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem, Modum, Øvre Eiker, Nedre Eiker og Lier kommuner, Buskerud gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen.
Klausulering Røysjø gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Røysjø

18.1.4 Hensynssone drikkevannskilder 110_2 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann (pbl. § 11-8, bokstav a)

a. Innenfor sikringssonen for drikkevannskilder, H110 Blindevann, Ebbestadvannet, Søndre Svanevann tillates ikke ferdsel, opphold og aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Følgende er uansett ikke tillatt:
   - All motorisert ferdsel på og i drikkevannskilden.
   - Beiting
   - Fiske fra båt/is nærmere enn 100 m fra vanninntak.
   - Bruk av båt i forbindelse med turisme
   - Slå leir, herunder telt, hengekøye, bålbrenning etc. nærmere vannkanten enn 100 m.
   - Stevner, konkurranser og lignende som involverer mer enn 50 personer er ikke tillatt uten godkjenning. Herunder fiskekonkurranser uavhengig av antall personer.
   - Etterlate seg søppel/avfall/slam.
   - Lagring og utslipp av helseskadelige væsker og stoffer (for eksempel olje, oljeprodukter, kjemikalier, plantevernmidler i klasse X, A og B etc.)
   - Veiene inn til sikringssonen skal være låst med bom.

b. Vannverkseier/ kommunens fagmyndighet for vann og avløp skal høres før det gis tillatelse til organisert aktivitet.

Retningslinjer
Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse (jf. forskrift og klausuleringer gitt i retningslinjer), herunder bruk av båt kun for grunneiere og hyttebrukere. Se også lov om motorferdsel i utmark for tillatelser til bruk av motorfartøy på sjø.
Klausulering av rettigheter og begrensning av aktiviteter i nedbørsfeltet for å beskytte Blindevann som drikkevannskilde gir utfyllende regulering av allmenhetens adgang til aktivitet i hensynssonen til Blindevann

18.2 Hensynssone for restriksjoner for anlegg i grunnen H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. § 1.6, eller sprengning, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger uttalelse/tillatelse fra vannverkseier/kommunens fagmyndighet for vann og avløp.

18.3 Hensynssone for tiltak under terreng H190_2 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.3.1 Veitunnell H190_2 (fv 283 Bragernestunnelen, Strømsåstunnelen (eksisterende og regulert nytt løp), E18 Kleivenetunnelen). Innenfor 50 meter fra ytterkant tunellvegg for fv. 283 Bragernestunnelen, E134 Strømsåstunnelen og E18 Kleivene tunnelen) er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.

Retningslinjer
Dette er tiltak lik eksempelvis:
- *Sprengningsarbeider*
- *Boring for energibrønner, andre brønner, jordvarme e.l.*
- *Andre arbeider, installasjoner eller tiltak i eller på grunnen som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunell eller tunellinnredning.*

Før tillatelse til tiltak i sikringssonen må det foreligge tillatelse fra tunnelleier.

18.4 Faresone kartlagt kvikkleire, H310_1 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.4.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for og foretas nødvendig sikringstiltak.

18.4.2 I kartlagte kvikkleireområder som kan være utsatt for ras eller utglidninger er det et generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, energibrønner, bekkelukking m.m.), samt omdisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet med tanke på skredhendelser. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tillatelse skal det sendes inn dokumentasjon fra geoteknisk fagkyndig om sikringstiltak.

18.4.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.5 Hensynssone aktsomhetssone kvikkleire, H310_2 (pbl § 11-8 bokstav a)

18.5.1 Ved regulering og søknad om tiltak innenfor hensynssonen skal områdestabilitet vurderes av geoteknisk fagkyndig.

18.5.2 Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.5.3 Før det gis tillatelse skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller andre berørte områder. Kravet om sikring gjelder også i anleggsperioden.

18.6 Hensynssone H310_3 Jord, snø, steinsprang og flomskred (pbl § 11-8 bokstav a)

18.6.1 I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.7 Faresone H320_1 flom fra Drammenselva (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.7.1 Innenfor hensynssonen er det fare for flom.

18.7.2 Før det gis tillates innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.8 Hensynssone H320_2 flom fra sidevassdrag (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.8.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra sidevassdrag,

18.8.2 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom etter krav i TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200 årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000 årsflom.

18.9 Hensynssone H320_ 3 overvannshåndtering (pbl. § 11-8 bokstav a)

18.9.1 Innenfor aktsomhetssonen kan områder være utsatt for flom fra overvann.

18.9.2 Det tillates ikke nye tiltak som kan medføre økt fare for flom fra overvann nedstrøms.

18.9.3 Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom fra overvann i en klimajustert 100-årsnedbørhendelse, etter krav i TEK17 § 15-8. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.10 Hensynssone H320_ 4 områder utsatt for erosjon, (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.10.1 Innenfor hensynssonen er det fare for erosjon.

18.10.2 Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl § 20-1 i områder med erosjonsfare må det gjøres nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse med hensyn til erosjon. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

18.11 Faresone H320_5 Stormflo og havnivåstigning (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.11.1 Innenfor faresonen er det fare for stormflo.

18.11.2 Før det gis tillatelse innenfor faresonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot stormflo etter TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

Retningslinjer

Tiltak i sikkerhetsklasse F1 skal sikres mot 20-årsflom, tiltak i sikkerhetsklasse F2 skal sikres mot 200-årsflom samt klimapåslag, tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal sikres mot 1000-årsflom.

18.12 Faresone brann og eksplosjon (storulykkevirksomheter) H350 (pbl § 11-8, bokstav a)

18.12.1 Solumstrand, H350_1 og Tørkopp H350_2

a. Innenfor faresonen tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
b. Innenfor hensynssone tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

18.13 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

18.13.1 Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor byggeforbudssonene til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

18.13.2 For alle tiltak på, i eller ved høyspentanlegg skal netteier kontaktes.

Retningslinjer til soner med særlig hensyn til mineralressurser, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø:

18.14 Hensynssone mineralressurser og råstoff H590 (pbl § 11-8 bokstav c)

18.14.1 Innenfor hensynssonen må alle tiltak vurderes opp mot hensynet til mineral/råstofforekomsten.

18.14.2 For tiltak der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

18.14.3 Før tillatelse til uttak av mineralressurser skal tiltaket reguleres. Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.

18.14.4 Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m3. Uttak over 10 000 m3 krever driftskonsesjon.

18.14.5 Ved regulering bør i tillegg til ordinære utredningskrav stilles krav om avbøtende tiltak underveis i driften samt etterbruksplan.

18.15 Hensynssone naturmiljø H560 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.15.1 Innenfor hensynssonen skal naturområder og naturtyper ivaretas og sikres mot inngrep. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak.

18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 (pbl. § 11-8, bokstav c)

18.16.1 Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner jf. punkt 11.1

18.16.2 Totalskadede kulturminner (forfall/skade) gjenoppbygges som kopi innenfor det taptes kulturminnets volum, høyde og takform

18.17 Hensynssone for ettterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2 (pbl. § 11-8 bokstav c)

18.17.1 For tiltak innenfor hensynssonen bør det gjøres en vurdering av potensialet for funn av etterreformatoriske kulturminner under bakken.

18.17.2 Ved funn skal byantikvaren varsles, og behov for tiltak avklares.

Bestemmelser til båndlagte områder

18.18 Båndlegging etter lov om naturmangfold H720 (pbl. § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

18.19 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor båndleggingssonen skal det foreligge positiv uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

18.20 Båndlegging Nettanlegg med transformatorstasjoner H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Det er ikke tillatt med bygninger, konstruksjoner eller infrastruktur innenfor båndleggingssonen til anleggene. Begrensningene gjelder også konstruksjoner og infrastruktur i bakken.

19 BESTEMMELSESOMRÅDER

19.1 Bestemmelsesområde avviksone støy #1 (pbl 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 10.5.5

19.2 Bestemmelsesområde mulighetsstudie Strømsø, #2 (pbl. § 11-9)

Før regulering og tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal det utarbeides en mulighetsstudie for byggehøyder, gatebruk og bygningsvern hvor områdets innvirkning på det øvrige bybildet fremgår. Mulighetsstudiet skal redegjøre for ulike alternativer og behandles politisk.

19.3 Bestemmelsesområde for høyhus, #3 (pbl. § 11-9)

19.3.1 Gjennom planprosess for områdene kan byggehøyder opp mot 32-37 m vurderes for enkeltbygg. I tillegg åpnes det for å vurdere totalt inntil 1 til 2 høyhus over 37 m.

19.3.2 Ved regulering av tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal «Veileder til byform og byggehøyder» være førende for planarbeidet.

19.4 Bestemmelsesområde Konnerudkvote, #4 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år før vegadkomst til Konnerud er etablert jf. punkt 4.2.4

19.5 Bestemmelsesområde Hagbart Kyllandsvei, #5 (pbl. § 11-9)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det ikke deling av eiendommer eller etablering av nye boenheter før Hagbart Kyllands vei er ført frem til Stubberudveien jf. punkt 4.2.5

19.6 Bestemmelsesområde for massedeponi Årbogen, #6 (pbl. § 11-9)

Innenfor området tillates massedeponi. Det er krav om reguleringsplan før massedeponi kan tillates. Det tillates kun oppfylling av rene, ikke-forurensede masser. Det tillates ikke utfylling utover uttaksområdet. Det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal beplantes og tilbakeføres til LNF.

19.7 Bestemmelsesområde Bybåndet #7 (pbl. § 11-9)

Innenfor området gjelder bestemmelser i punkt 12.4.2.b

19.8 Bestemmelsesområde Forhold som skal avklares og belyses #8 (pbl 11-9)

Fremtidig kryss på E134 ved Ryghkollen unntas midlertidig rettsvirkning inntil innsigelse fra Statens Vegvesen er løst i mekling eller ved endelig avgjørelse i departementet, jf. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd.

RETNINGSLINJER og VEILEDNING: DEFINISJONER

DEFINISJONER

ABC-prinsippet

ABC prinsippet for arbeidsplasslokalisering er et prinsipp for fysisk planlegging der en etablerer «rett virksomhet på rett sted». Optimal lokalisering av virksomheter bestemmes på bakgrunn av områders tilgjengelighetsprofil og virksomheters mobilitetsprofil.

Målsetningen med metoden er å minimere det samlede transportbehovet, sikre gode by- og tettstedsmiljøer samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv.

***A-områder** er områder som har svært god tilgjengelighet med kollektiv, sykkel og gange for mange. Virksomheter som bør lokaliseres i slike områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende, besøksintensive virksomheter og tjenester som detaljhandel og dagligvare.*

***B-områder** er områder som har høy til middels høy intensitet av besøkende og ansatte. Området har god tilgjengelighet med offentlig transport på lokalt nivå. Dette kan være områder for arealkrevende handel som møbler, hvitevarer og brunevarer inkludert hypermarkeder.*

***C-områder** er områder med god biltilgjengelighet gjennom nærhet til hovedvei og med nok parkeringsplasser til ansatte. Virksomheter som bør lokaliseres her er plasskrevende, støyende og med få ansatte og besøkende f.eks. lager, engros- og transportfirmaer og industri.*

Plasskrevende varehandel bør også lokaliseres i C-områder. Med plasskrevende varehandel menes i denne planen varebransjer med få kunder per kvadratmeter forretningsareal og som selger varer som motorkjøretøyer, større byggevare, planteskoler, landbruksmaskiner og lignende.

Aktsomhetskart

Aktsomhetskart er temakart som viser områder der det er mulig fare for eksempelvis flom og skred. Disse vises som kartlag i kommunens kartløsning. (DOK datasett)

Bekkefar og bekkedrag

Bekker uten årssikker vannføring, som kan tørke ut i perioder.

Bekkefar leder vann i nedbørsperioder.

Blågrønn faktor

Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer i byggesaker. Blågrønn faktor skal bidra til bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Norsk standard NS 3845 er kalkulasjonsmetode for å beregne aktuelt blågrønt faktornivå.

Blågrønn infrastruktur

Blågrønn infrastruktur er et nettverk av eksisterende og nye etablerte naturlige og semi-naturlige områder med deres komponenter og funksjoner i rurale og urbane omgivelser.

Omfatter eks. følgende: Grønnstruktur, vann, bekker, overvann/vannveier, uteoppholdsareal, lekeplasser, parker, torg/møteplasser, tursti/turveg (ikke uttømmende).

Det er viktig å fremme stedegent biologisk mangfold i den blågrønne infrastrukturen.

Byggeformål

Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 2 «bebyggelse og anlegg» med underformål; boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg andre typer anlegg, uteopphold arealer, grav- og urnelunder.

DOK-data

Det offentlige kartgrunnlaget er offentlige geografiske data som er tilrettelagt for kommunens plan- og byggesaksarbeid. Det er definert i plan- og bygningsloven § 2-1 og tilhørende kart- og planforskrift. DOK-data er tilgjengelig via Geonorge.no. Gjeldende DOK-data for Drammen kommune ligger i kommunens kartløsning. Kartløsningen er tilgjengelig på kommunens nettside.

Familievennlige boliger

En familiebolig er en barnevennlig bolig. En familievennlig bolig har gjerne for eksempel flere soverom, plass til stellebord på badet, eget vaskerom eller 2 bad, enkel atkomst til uteareal og en trygg parkering av barnevogn ved inngangen. Det kan være både småhus, townhouse, og større leilighetskompleks.

Nabolaget er viktig for en familievennlig bolig. For familier er det blant annet viktig med nærhet til skole og barnehage, trygg skolevei og arealer som egner seg for lek og opphold til ulike årstider for alle aldersgrupper.

Friluftsliv – tilrettelegging

Flere steder i planbestemmelsene nevnes tilrettelegging for friluftsliv. I denne planen legges til grunn enkel tilrettelegging for allment friluftsliv. De enkle tiltakene må bedre tilgjengeligheten og styrke befolkningens mulighet for fri ferdsel til fots og på ski.
Tiltak er eksempelvis:

- *Oppgradering/vedlikehold av eksisterende traseer/traktorveier*
- *Arealer til utfartsparkering ved offentlig vei*
- *Det tillates kun bruk av stedegne masser, evt noe tilførsel av knuste, rene masser for bærelag/toppdekke*
- *Rask og naturlig revegetering er en forutsetning*

Det tillates ikke tiltak som endrer naturopplevelsen og/eller har negative konsekvenser for natur og miljø

Infill

Infill innebærer å utnytte tomrommene mellom eksisterende bygninger i sentrum hvor en har åpninger mellom bygårder som ikke tjener noe spesifikt formål. Dette arealet kan brukes til å bygge nye leiligheter.

Innvendig fellesareal

Innvendige fellesarealer er innendørs arealer flere boenheter deler. Fellesarealer kan for eksempel være rom for trapper og heiser, vaskerom, areal til parkering av barnevogn, gjesterom, lekerom for barn og et større felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter.

Det vises til Temahefte «Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap» (Oslo kommune, plan- og bygningsetaten, 2021).

Kantsoner

Bygningens kantsone defineres av bygningens møte med bakken. Kantsonen kan være både offentlig og privat, og den kan vende ut mot bred eller smal gate, vann, offentlig park eller privat hage. For mennesker som beveger seg langs en bygning er kantsonen i øyehøyde. Kantsonen kan defineres i ulik bredde avhengig av hva den henvender seg mot, og hvilken funksjon som befinner seg i bygningens første etasje.

Landskapsformasjoner

Viktige landskapsformasjoner i Drammen er åsrygger, dalføre, fjorden og vassdragene, sammenhengene blågrønn struktur, strandsone, jordbrukslandskap og marka

Minste uteoppholdsareal (MUA)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. Hensikten med å avsette et krav til minsteuteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til uteopphold med god kvalitet, som kan benyttes gjennom alle årstider, og av ulike aldersgrupper.

Uteoppholdsareal kan være:
Privat; det vil si tilhøre eller være til bruk for kun en bolig
Felles; det vil si tilhøre eller være til bruk for flere boliger
I sentrumsområder kan uteoppholdsarealet være offentlige arealer

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

En miljøoppfølgingsplan (MOP) tar utgangspunkt i miljøprogrammet og er et prosjekteringsverktøy for å sikre konkret gjennomføring, oppfølging og dokumentasjon av miljøtiltak som skal skje i ulike faser ved gjennomføring av et prosjekt. MOP skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg– og anleggs– og eiendomsnæring.

Miljøprogram

Et miljøprogram er det måldokument som definerer overordnede miljømål og ambisjoner, og gjelder for hele området det prosjektet planlegges. Miljøprogrammet utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølingsplan for ytre miljø for bygg– og anleggs– og eiendomsnæring.

I miljøprogrammet redegjøres det for overordnede miljømål med hensyn til transport/grønn mobilitet, utslipp av klimagasser, energibruk, utslipp (vann, grunn og luft) støy, støv, vibrasjoner, naturmiljø, materialvalg, avfallsminimering og håndtering i tillegg til massehåndtering. Programmet beskriver hvordan miljøstyring ivaretas i alle prosjektets faser. Miljøprogrammet må sees i sammenheng med øvrige utredninger som gjøres i en plansak og kan henvise til disse.

Mobilitetsplan

Mobilitetsplanen skal inneholde mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnete mål om nullvekst i personbiltransport. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og bil, inkludert deleordninger for personbil og sykkel. Det bør gjennomføres barnetråkk. Planen skal også redegjøre for hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering samt løsninger for parkering med antall plasser og organisering av parkeringen, inkludert mobilitetspunkt.

Mobilitetspunkt/mobilitetshus

Et mobilitetshus er et utvidet mobilitetskonsept som inkluderer et bredt mobilitetstilbud tilpasser den lokale kontekst og behov. Mobilitetshuset utnytter de mange reisende på samme punkt, og forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg.

Mobilitetshus/punkt (hub) kan også inneholde andre funksjoner som returpunkt, pakkeautomater osv

Hovedforskjellen fra et vanlig parkeringshus er at et mobilitetshus inneholder ulike transportformer, er tilpasset lokale behov, med formål om å fremme mer miljøvennlig- og bærekraftig transport enn et konvensjonelt parkeringshus (sykkelparkering, sykkelelingsordninger, bildelingsordninger osv).

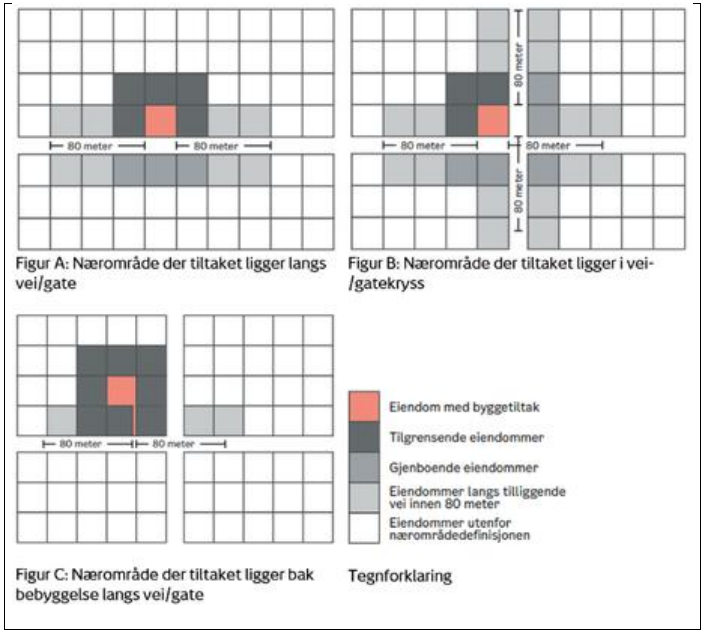
Det bør planlegges for mobilitetspunkt i og nær byer, tettsteder, større sentra og nærsentra (vedtatt senterstruktur) i kommunen. Mobilitetspunkt kan også etableres i nabolag. Det vil si steder der mange passerer i et boligområde som for eksempel eksisterende nærbutikker, kollektivholdeplasser, skoler, idrettsområder, miljøstasjoner osv. Et mobilitetspunkt kan kombinere areal til deleløsninger som sykkel- og bildeleordning, ladepunkter, pakkeautomat mv. Det bør tilstrebes at mobilitetspunktene ligger i gangavstand fra flest mulig boliger, samt ligger nær gang- og sykkeltraseer og bussholdeplass.

Målpunkt

Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner.

Nærområde

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur a-c under. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur A: Nærområde der tiltaket ligger langs vei/gate

Figur B: Nærområde der tiltaket ligger i vei-/gatekryss

Figur C: Nærområde der tiltaket ligger bak bebyggelse langs vei/gate

Tegnforklaring

Opparbeidet og sikret opparbeidet

Med opparbeidet menes i kommuneplanen at kravet er gjennomført i samsvar med reguleringsplan og kommunens krav for øvrig. Med sikret opparbeidet menes i kommuneplanen at de nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forutsetningene for gjennomføring av kravet foreligger. Dette innebærer at tekniske planer skal være godkjent, eiendomsforhold, tinglyste rettigheter etc. skal være avklart og nødvendig finansiering skal være på plass.

Organiseringsprinsipper

I områder med ensartet bebyggelse skal nye tiltak utformes slik at de opprettholder områdets karakter og kvaliteter.

I områder med variert (sammensatt) bebyggelse skal nye tiltak tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder sammen området. Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.

I områder som omfattes av sentrumsplaner skal bebyggelsen fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende by- og landskapsbilde. Der ny bebyggelse integreres i ensartede gateløp og fasaderekker skal fasaden utformes slik at gatas preg med horisontale og vertikale linjer følges.

Rom til støyfølsomt bruksformål

Soverom, stue, undervisningsrom på skoler, oppholdsrom i barnehager, fellesstue og beboerrom i helsebygg.

Småhus

Småhus er fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde er innenfor høydene jf. punkt 13.1.1 Byggehøyder, og med maksimalt tre boenheter.

Boligtyper som faller inn under begrepet småhus:

- *Enebolig: Frittliggende bygning med én hovedboenhet*
- *Tomannsbolig: Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt delt, vertikalt delt eller kjedet bolig*
- *Flermannsbolig: Bygning med tre eller fire boenheter. Bygningen kan ha en felles inngang for alle boenhetene. En korsdelt firemannsbolig er det eneste unntaket med flere enn tre boenheter som kan regnes som småhus.*
- *Rekkehus: Tre eller flere boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang. Den enkelte boenheten betegnes som rekkehusbolig, rekkehusleilighet eller bolig/leilighet i rekkehus.*
- *Kjedehus og atriumhus: Kjedet bolig betegner en bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er knyttet sammen med mellombygg, som ikke inneholder rom for varig opphold. Den enkelte boligen bør betegnes som kjedehusbolig eller bolig i kjedehus. Atriumhus er sammenbygde enetasjes boenheter i vinkelform. De tilstøtende vindusfrie ytterveggene på nabohusene og/eller levegger og beplantning, danner skjermet uteareal/hage for hver boenhet.*
- *Terrassehus: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.*

Kommunen vurderer om prosjektet har småhuskarakter. Kriteriene for denne vurderingen er definisjonene av hver enkelt boligtype og bebyggelsens høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform, materialbruk og antallet boenheter i bygningene. I tillegg vil også nye tiltak vurderes opp mot eksisterende bebyggelses boligstørrelse, arkitektonisk utforming, tomtestørrelse, tomtens topografi og nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Innenfor felt B1 er det tillat å etablere korsdelte firemannsboliger som i utforming ha småhuskarakter og kan passe inn i tette urbane småhusområder.

Med korsdelt firemannsbolig menes bygning med én felles inngang til to enheter i første etasje og to enheter i andre etasje.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal redegjøre for stedets viktige både fysiske, strukturelle og sosio-økonomiske forhold:

- *arealbruk*
- *landskapsanalyse*
- *landskapsformasjoner*
- *naturelementer*
- *dyreliv*
- *grønnstruktur*
- *lekearealer og andre tilbud for barn og unge,*
- *historie, kulturminneverdier/kulturlandskap,*
- *handel, service, næringsliv (bransjer og aktører),*
- *skoler, barnehager, velferdsinstitusjoner, kulturvirksomheter og arenaer*
- *eiendomsstruktur, bebyggelsesstruktur/arkitektur, boligtyper, transportstruktur og ferdselsmønstre for ulike trafikkgrupper,*
- *adkomst*
- *tilgang til vann og avløp*
- *befolknings- og husholdningssammensetning, levekår*

Større utbyggingsprosjekter

Med større utbyggingsprosjekt menes bygg over 1000 m² BRA og boligprosjekt med flere enn 15 boenheter.

Støyfølsom bebyggelse

Boliger, fritidsboliger, helsebygg, skoler (barneskole, ungdomsskole, videregående skole) og barnehager.

Townhouse

Nyere (enfamilie)hus i sentralt bystrøk, med to eller tre etasjer, oftest i rekke eller kjede og med noen av kjennetegnene ved småhusbebyggelse i byens periferi (f.eks. selveie, bakkekontakt, egen forhage og inngang)

Transportutredning

Transportutredningen skal belyse hvordan generert trafikk fra planområdet påvirker alle deler av veinettet både under anleggsfasen (eks en trafikksikkerhetsplan) og ved ferdig utbygging. For bedrifter skal både arbeidsreiser, tjenestereiser, besøksreiser og varetransport inngå. For nye skole-, idretts- og kulturformål skal både normaltransport og «arrangements-transport» kartlegges. Videre skal dagens transporttilbud, inkludert parkeringsplasser, kollektivtilbud og anlegg for syklister beskrives. Transportutredningen legges til grunn for en mobilitetsplan som beskriver tiltak for å motvirke veksten i personbiltrafikk.

Vassdrag

Vassdrag regnes som alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand, herunder elv, bekk, dam, innsjø/tjern.

Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag.

Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørre bekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

Verdifulle trær

Med verdifullt tre menes i denne planen et tre som:

Bemerker seg i art, karakter og størrelse (mer enn 90 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken).
Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt 1 meter over bakken.
Eksponerer seg og er verdifullt i det landskapet det står i.

Et tre som er sykt, skadet eller er til fare for omgivelsene omfattes ikke av definisjonen med unntak av hule eiker eller andre trær som er vernet etter annet lovverk.

Verdifull vegetasjon
Verdifull vegetasjon er vegetasjon som er registrert som naturtyper i dok datasett for naturtyper.

REG. PLAN NR 10.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR NORDRE SVELVIK, DEL I
I SVELVIK KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen i målestokk 1:1.000, datert 7.1.1976.
Området er regulert til:

1. Byggeområder § 25.1
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområder
6. Spesialområder § 26.6
7. Andre bestemmelser.

§ 2

Byggeområder:

a) Områder for boliger:

Innen byggeområdet for boliger tillates bare oppført frittliggende helårs-eneboliger i 1 etasje m/tilhørende garasje.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Bygningene skal ha saltak uten oppbygg eller nedskjæringer. Møneretning og takvinkel fastsettes av bygningsrådet slik at nye hus tilpasses de eldre i området med hensyn til form, materialer og farge.
Garasje skal som hovedprinsipp følge byggeskikken på stedet og bygges som frittliggende uthus, tilpasset hoved huset i form, materialer og farge.

b) Forretningsområdet.

Eventuell ny forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer fram til den angitte byggelinje med en brutto utnyttelsesgrad på inntil 0,5.
På forretningstomta er det en bevaringsverdig bygning som eventuell ny bebyggelse må tilpasses. For den bevaringsverdige bygningen gjelder bestemmelsene inntatt i § 6. Bygningsrådet kan tillate innpassing av mindre håndverksbedrifter, lager etc., samt boliger i 2. etasje.

c) Industriområdet.

På industriområdet kan det fram mot byggelinjen oppføres industribygg i inntil 2 etasjer med en brutto utnyttelsesgrad på inntil 0,5 for ikke-forurensende småindustri eller håndverksbedrifter/lager e.l. Eventuell ny bebyggelse skal ha saltak og må tilpasses strøkets øvrige bevaringsverdige bygninger i form, materiale og farge.

d) Allmennyttige formål.

Speiderhus-tomta reguleres til klubborganisasjons- og forsamlingsformål. For bygningen som har miljøverdi gjelder bestemmelsene i § 6.

§ 3

Landbruksområdet.

I området regulert til landbruksformål (skogbruk) ønskes skogen drevet slik at hensynet til arealets bynære beliggenhet, landskapskarakteren og dets betydning for miljø og trivsel er tillagt hovedvekt.

§ 4

Trafikkområder.

a) Det tillates ingen av- eller påkjøringer fra lokalveger/enkelthus til den nye hovedvegen (r.v.319) utover de som er vist på planen.

b) Boligvegene Høyersvei og Lalla Carlsens vei reguleres med 6m avstand mellom grenselinjene av hensyn til veivedlikeh. Nåværende opparbeidet vegbredde beholdes. Hvor gjerde eller hekk ønskes oppsatt mot veg må dette plasseres i en avstand av min. 4m fra senter av vegen.

c) Større skråninger, fyllinger og skjæringer som oppstår i forbindelse med den nye traséen for r.v. 319 skal gis en utforming som glir inn i de lokale terreng- og landskapsformer. Det samme gjelder det tidligere sand- og grustak i planens søndre del. Dersom det er mulig av hensyn til trafikksikkerheten bør skråninger og grustak beplantes.

d) Stabbesteiner langs Storgaten skal ikke fjernes og båtfester langs sjøen kan opprettholdes.

e) Tomt for båtopplag kan asfalteres og brukes som biloppstillingsplass i forbindelse med båthavna i sommerhalvåret.

§ 5

Friområder.

I de regulerte friområder i boligområdene tillates bare anlegg av turveger uten fast dekke, lekeplasser og oppføring av leskur etc. som etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig.
I friområdene ved sjøen tillates enkle anlegg for bading og friluftsliv - f.eks. stupebrett.

§ 6

Spesialområder.

Innenfor den angitte begrensingslinjen er området regulert til spesialområde av historisk-antikvarisk verdi. En vesentlig del av bebyggelsen er vurdert å være bevaringsverdig, enten p.g.a. sin egenverdi eller p.g.a. sin miljøverdi.

a) Eksisterende bebyggelse.

For spesialområdet skal bebyggelsen som er markert som bevaringsverdig bevares i størst mulig grad i samsvar med den bygningshistoriske utviklingen området har gjennomgått. Samtidig skal den bygningsmessige standard til enhver tid søkes holdt på forsvarlig nivå i forhold til de enkelte bygningers bruk.

De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til dimensjoner, materialer og farger opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere.

Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningsrådets krav oppfylles. For eventuelt fredete bygninger må tillatelse foreligge fra "den antikvariske bygningsnemnd".

Der hvor det etter reguleringsplanen forutsettes boligformål, kan det allikevel tillates andre anvendelser når disse etter bygningsrådets skjønn ikke sjenerer, endrer eller bryter opp det miljø som reguleringen av spesialområdet først og fremst sikter mot.

b) Ny bebyggelse.

Utnyttelsesgraden for reguleringsområdet skal være den samme som i dag. Høyden for eventuelt nye hus fastsettes av bygningsrådet innenfor den ramme lov og bestemmelser for øvrig setter, dog ikke over 2 etasjer.

Før nybygg eller fornyelse av et større byggeområde [illegible] opp til endelig behandling, kan bygningsråde[illegible] at de nye bygninger vises innpasset i

det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø m/fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse, og hvis nødvendig, i en ny bebyggelsesplan for full utbygging av tomta eller området.

Da området domineres av trehusbebyggelse, skal eventuelle nybygg søkes kledd med trepanel, slik at form og proposjoner i helhet og i detaljer - materialbehandling og farger - harmonerer med den eksisterende bebyggelses særpreg.

Ved nybygg og ved bygnings- eller bruksendring må de nødvendige bilplasser vises på tomtas indre område eller i godkjente, offentlige eller private fellesanlegg.

Fortaus- og gatebelegg, skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger og beplantninger, gjerder og murer, skal harmonere med strøkets karakter.

§ 7

Fellesbestemmelser.

a) Oppsetting av gjerder, skjermvegger og levegger, forstøtningsmurer samt utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ikke bebygde arealer må gis en tiltalende utforming i pakt med strøkets øvrige karakter.

c) Eksisterende trær og vegetasjon av verdi må søkes bevart. Tomter eller fellesarealer må ikke beplantes med trær som er til sjenanse for naboer eller offentlig trafikk. Trær må videre holdes i en slik høyde at de ikke sjenerer for nabotomter.

§ 8

Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra disse bestemmelser gjøres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og vedtekter for Svelvik kommune.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 12.10.76

Bjørn Torkildsen
e.f.

Drammen kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgaten 19 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommunedelplan Svelvik sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

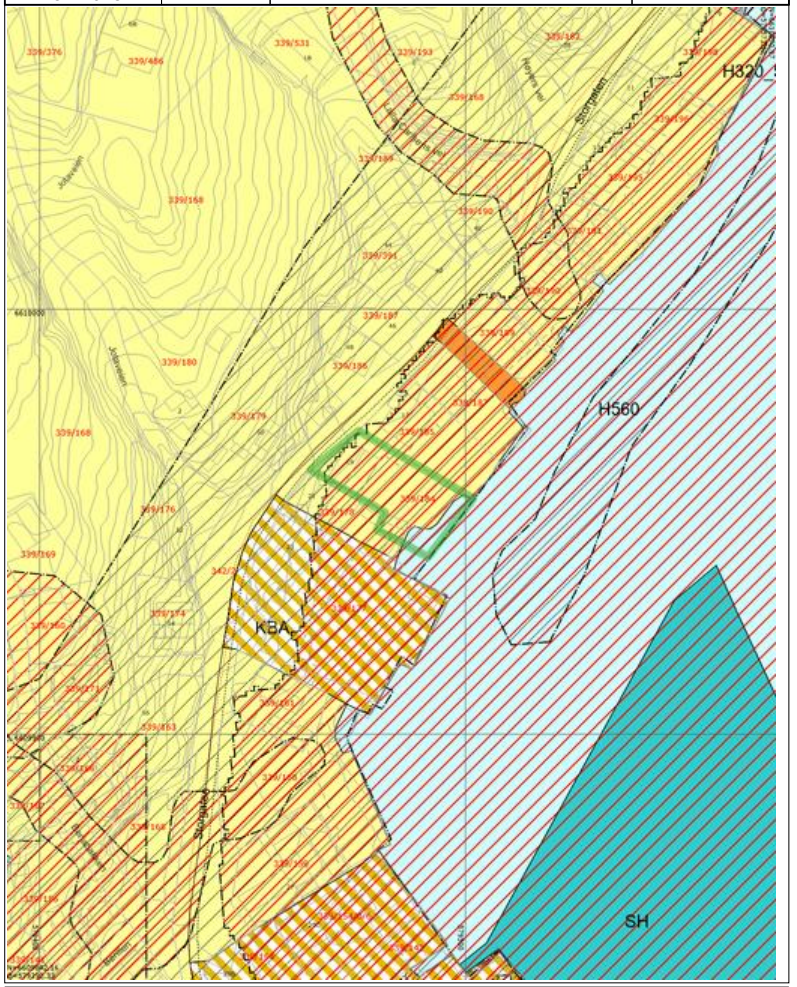
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Havflate
- Høydekurve
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpOmråde

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgaten 19 3060 SVELVIK			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

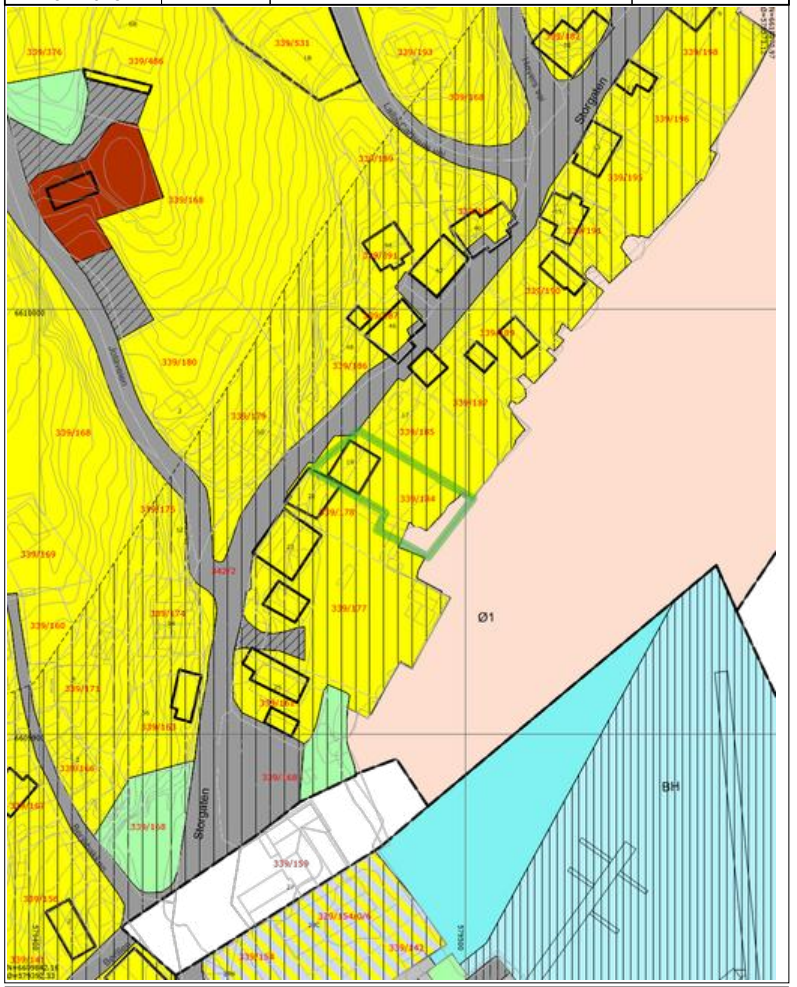
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Havflate
- Eiendomsteig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Bevaring naturmiljø
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgaten 19 3060 SVELVIK			
Annen info:	Nordre Svelvik Del 1			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	TakoverbyggKant
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Havflate	Høydekurve	RpOmråde vedtatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Planlagt bebyggelse
Bevaring av bygninger og anlegg	Bevaring av bygninger	Boligområde
Almennyttig formål	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Havneområde i sjø	Park	Privat småbåtanlegg (landdelen)
Privat småbåthavn (sjødelen)	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Bolig/Forretning	Unyansert formål	

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**339**	**184**	**0**	**0**	Storgaten 19, 3060 SVELVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan Svelvik sentrum (8.9.2003)	
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	499m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	425.17m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	73.82m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	476.19m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3301 071119760001	Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976)	Bevaring av bygninger	416.17m^2
3301 071119760001	Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976)	Boliger	416.16m^2
3301 071119760001	Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976)	Kjørevei	0.01m^2
3301 071119760001	Nordre Svelvik Del 1 (12.10.1976)	Unyansert formål	82.82m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
0711MV-10-39-486	MVE NORDRE SVELVIK DEL 1 (4.8.1988)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

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.

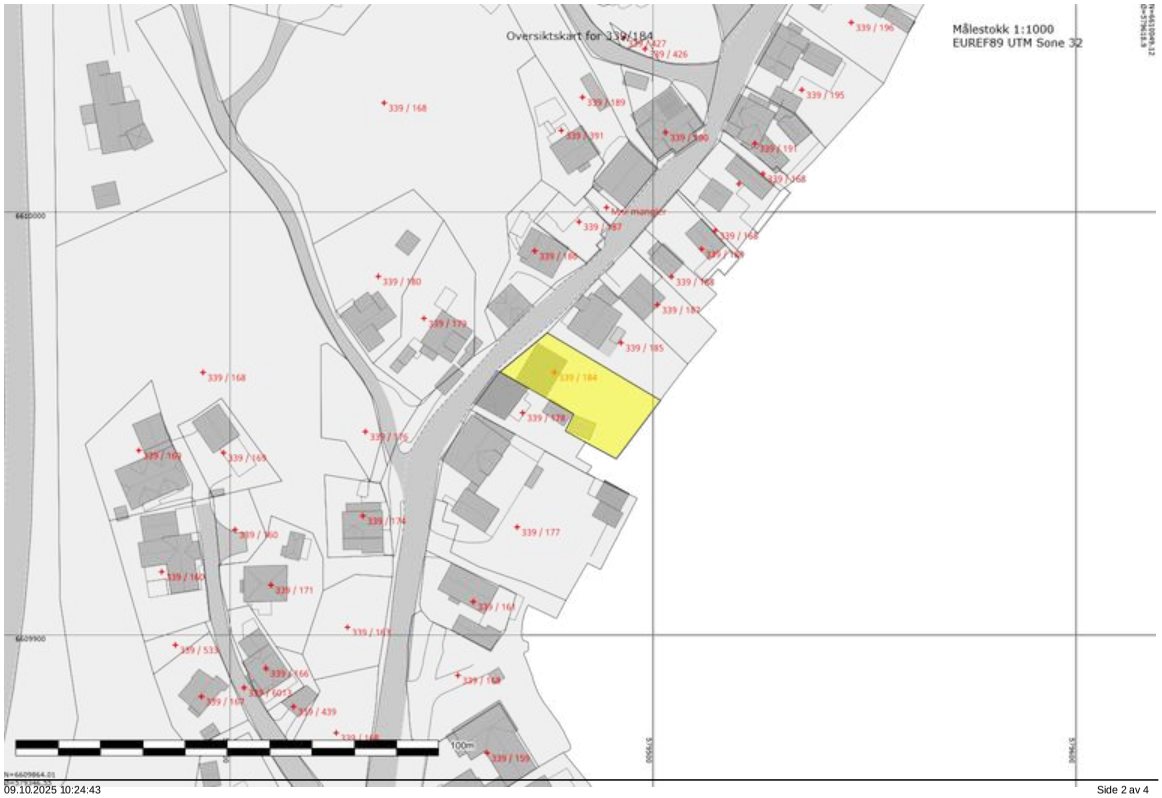
Drammen kommune

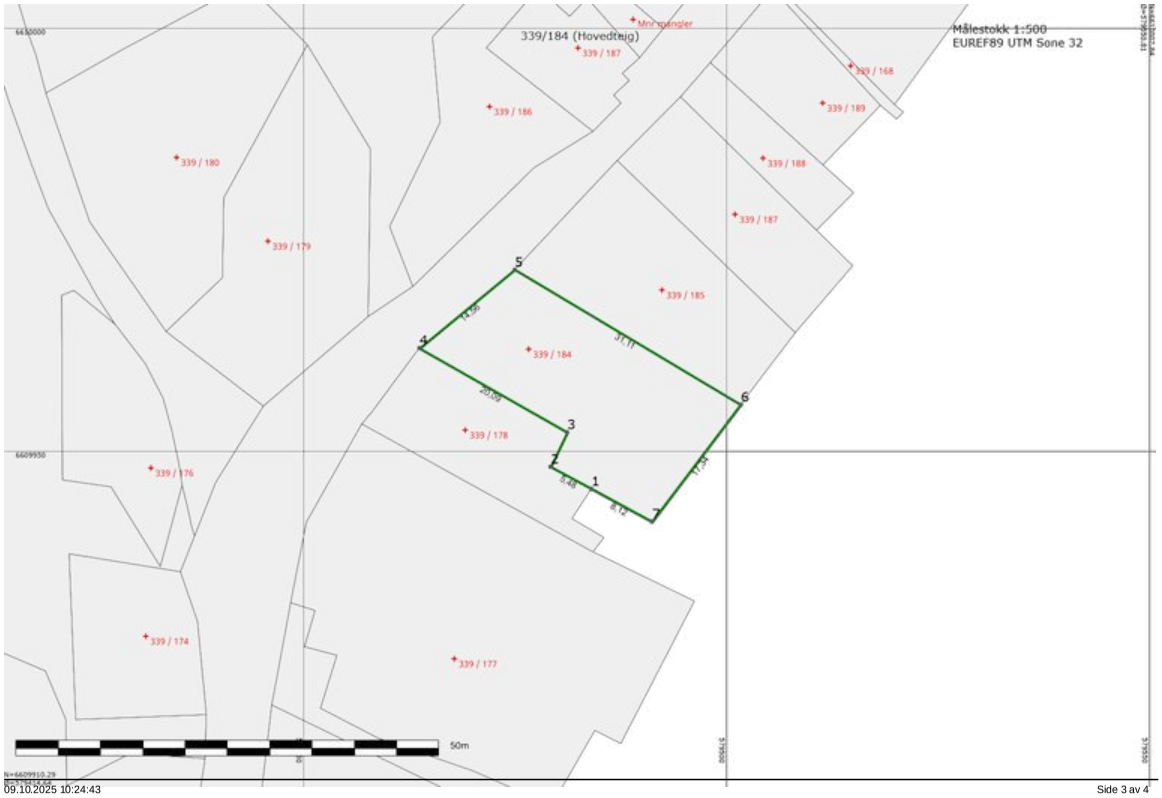
Eiendomskart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**339**	**184**	**0**	**0**

Orientering om eiendomskart

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





Areal og koordinater

Areal: 499,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6609962,04 Øst: 579476,66

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6609945,54	579484,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,48	Ikke hjelpelinje		10	
2	6609948,16	579479,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,51	Ikke hjelpelinje		10	
3	6609952,23	579481,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,09	Ikke hjelpelinje		10	
4	6609962,19	579463,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,56	Ikke hjelpelinje		10	
5	6609971,43	579474,99	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,11	Ikke hjelpelinje		10	
6	6609955,50	579501,71	Annen terrengdetalj	Annen detalj	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,34	Ikke hjelpelinje		10	
7	6609941,70	579491,21	Vann	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,12	Ikke hjelpelinje		10	

Drammen kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgaten 19 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Slipp
- Parkdetalj
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Havflate
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Kulturminner

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**339**	**184**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (1)

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer — Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Annet SEFRAK-bygg

SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	2	x		

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet	

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	339	184	0	0	1	499.00m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til fritidbolig	2	23.39m^2
Helårsbolig benyttes som fritidsbolig	2	80.91m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet	
Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Flomfare	476.19m^2
Bevaring kulturmiljø	499.00m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	425.17m^2
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Nåværende	73.82m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
071119760001	Nordre Svelvik Del 1	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	499.00m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Kjørevei	0.01m^2
Unyansert formål	82.82m^2
Boliger	416.16m^2

Datasett uten treff (2)	
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner lokal verneliste



Enkeltobjekter i tidligere Svelvik kommune...
Vernestatus: Svært høy verneverdi (A)
Polygon
Vernestatus: Høy verneverdi (B)
Polygon
Vernestatus: Middels verneverdi (C)
Polygon
Vernestatus: Høy verneverdi/undersøkes (BU)
Polygon
Vernestatus: Middels verneverdi/undersøkes (CU)
Polygon
Tapt enkeltminne
Polygon
Vernestatus: Mangler eller feil
Polygon
Hensynssone kulturmiljø (H570_1)
Bevaring kulturmiljø (H570_1)
Polygon

DRAMMEN KOMMUNE

Kartutsnitt 339/184, Storgaten 19

Boligen har vernestatus B i lokal kulturminneregistrering

N

Målestokk: 1:500
Dato:10/10-2025
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Ordrenummer: WA1089922

Matrikkel: 3301/339/184
Adresse: Storgaten 19, 3060 Svelvik

Informasjon om lokale kulturminner registrert i Svelvik

Automatisk produsert kulturminnerapport er foreløpig ikke tilgjengelig for kulturminner registrert i Svelvik.

I kommuneplanens arealdel er Storgaten 19 registrert med verneverdi B, og ligger i hensynsone kulturmiljø H570_1.

Definisjon:
B Høy verneverdi. Kulturminner som er viktige for lokal identitet og som har en egenverdi uavhengig av plassering og miljø.

Se bestemmelser i reguleringsplan for Nordre Svelvik Del 1, og kommuneplanens arealdel, for utfyllende informasjon.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drmk.no

Utskriftsdato:09.10.2025

Utestående krav på legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	0602	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storgaten 19								

Utestående legalpant registrert på eiendommen

Utestående forfalte fordringer som er på eiendommen pr i dag:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har forfalte krav på vann- og avløp	kr 1073,02
Borettslaget/sameie må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Overførte beløp til Kemneren i Drammensregionen fra Drammensregionens brannvesen IKS (brannvesenet) og Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD) pr i dag:

Det er ikke utestående beløp overført fra RfD.	☒
Utestående beløp overført fra RfD	kr
Det er ikke utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	☒
Utestående beløp overført fra Brannvesenet feiing og tilsyn.	kr

Beløpene er ekskl. eventuelle forsinkelsesrenter. Ta kontakt med oss når oppgjørets dato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inkl. forsinkelsesrenter.

Tilleggsinformasjon: 2. termin 25 vann- og avløp er utfakturert med forfall 25.10.25 og den er ikke betalt pr i dag.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

NB! Ved kjøp og salg av bolig er det viktig at eiere som har opprettet E-faktura eller Avtalegiro på eiendommen sier opp disse.

Utskriftsdato: 09.10.2025

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgaten 19, 3060 SVELVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	1 574,20 kr
Vann	987,63 kr
Sum	**2 561,83 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Målt vann	15%	1 m3	31.41	1/1	0 %	31,41 kr
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Målt avløp	15%	1 m3	52.65	1/1	0 %	52,65 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 664,66 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 09.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgaten 19, 3060 SVELVIK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06928061	3	12.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 10.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Storgaten 19, 3060 SVELVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggeår er tidsfestet mellom 1875-1899. SEFRAK minne registrert.	

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 10.10.2025

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	339	**Bruksnr.**	184	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Storgaten 19, 3060 SVELVIK								

Godkjente bygningstegninger

Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☐
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☒

Kommentar:	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 339	Bnr: 184	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storgaten 19 3060 SVELVIK			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Privatveg gatenavn.
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Hekk
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Slipp
- Parkdetalj
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Veg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Havflate
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**339**	**184**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Helårsb.benyttes som fritidsb.	163330164	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	102	80	0	102

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6609964 Øst: 579473 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.03.2006	
EB-Endre bygningsdata	04.04.2022	04.04.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	58	3	Kjøkken	1	1	Storgaten 19	339	184	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	58	0	58

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	44	0	44

Referanse
K-Kulturminne: 07110207023

Sefrakminne 711 207 23	
Tilknyttet bygning	163330164
45. Objektnavn	BOLIGHUS, STORGATEN 19, SVELVIK

23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje
24. Hovedmål, lengde	910
24. Hovedmål, bredde	715
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	211 - Enfamiliebolig
12. Opprinnelig funksjon, merknad	SKIPSREDER
13. Nåværende funksjon	311 - Sommervilla, landsted
14. Opprinnelig sosialt miljø	23 - Bedriftsherre
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad	SKIPSREDER
15. Forhold til andre hus	AF - Del av anlegg (gruppe), frittstående
16. Fysisk miljø	22 - Industristed
17. Konstruksjon underbygning	11 - Grunnmur. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
35. Vernevedtak	B - Regulert til bevaring etter pbl §25,6.
Felt registrert dato	27.06.1989
Felt registrert dato, merknad	SVELVIK 27/6-89 MORTEN DØVLE
37. Andre kilder, merknad	RIKSANTIKVARENS REGISTRERINGSKART 1973
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 5 Bildenr fra: 2 Bildenr til: 5
43. Andre opplysninger, merknad	KILDE OG EIER VED REG.: ARVID ODDVAR HØYEM, HAMMERSTADSGT. 10 B, 0363 OSLO 3

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**339**	**184**	**0**	**0**	Grunneiendom	STORGT 19	Ja	499	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
09.01.1890	Nei	Nei	Nei			Nord: 6609962.04 Øst: 579476.66 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			339/184	0
Oppmålingsforretning	05.10.2023	11.10.2023	23/33968		339/185	0
					339/178	0
					342/2	0
					339/184	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			339/184	0
Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988		G11/1987		339/184	0
					339/178	0
Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988		G11/1987		339/184	0
					342/2	0
Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988		G11/1987		339/184	0
					339/168	0
Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988		G11/1987		339/184	0
					339/185	0
Nymatrikulering	09.01.1890				339/184	0
Jordskifte					339/209	0

					339/227	0
					339/210	0
					339/206	0
					339/224	0
					339/198	0
					339/193	0
					339/219	0
					339/144	0
					339/204	0
					339/182	0
					339/211	0
					339/361	0
					339/171	0
					339/216	0
					339/225	0
					339/177	0
					339/189	0
					339/202	0
					339/221	0
					339/174	0
					339/192	0
					339/147	0
					339/212	0
					339/218	0
					339/327	0
					339/215	0
					339/203	0
					339/391	0
					339/161	0
					339/220	0
					339/292	0
					339/217	0

339/191	0
339/223	0
339/213	0
339/226	0
339/205	0
339/159	0
339/142	0
339/449	0
339/185	0
339/148	0
339/200	0
339/186	0
339/178	0
339/166	0
339/190	0
339/196	0
339/208	0
339/187	0
339/188	0
339/393	0
342/2	0
339/372	0
339/326	0
339/154	0
339/214	0
339/156	0
339/195	0
339/184	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163330121	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	15	15
163330164	Helårsb.benyttes som fritidsb.	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	102	0	102

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storgaten	19			Nord: 6609964 Øst: 579473 System: EPSG:25832		Grunnkrets 1607-Nordre Svelvik Stemmekrets 13-Svelvik Postnummerområde 3060-SVELVIK Tettsted 2562-Svelvik SKOLEKRETS 1-Tømmerås Kirkesokn 1-Svelvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 0382	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: TIDL MATR 184/NYSKYLDL 13/11-1979

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
499	Nord: 6609962,04012797 Øst: 579476,65999553 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

Skatteetaten

Dato
09.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS

Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Gnr 339 Bnr 184 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Storgaten 19, 3060 SVELVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 674 308 Som sekundærbolig: kr 2 697 232
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	339	184	0	0

Adresse:	Storgaten 19, 3060 Svelvik

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

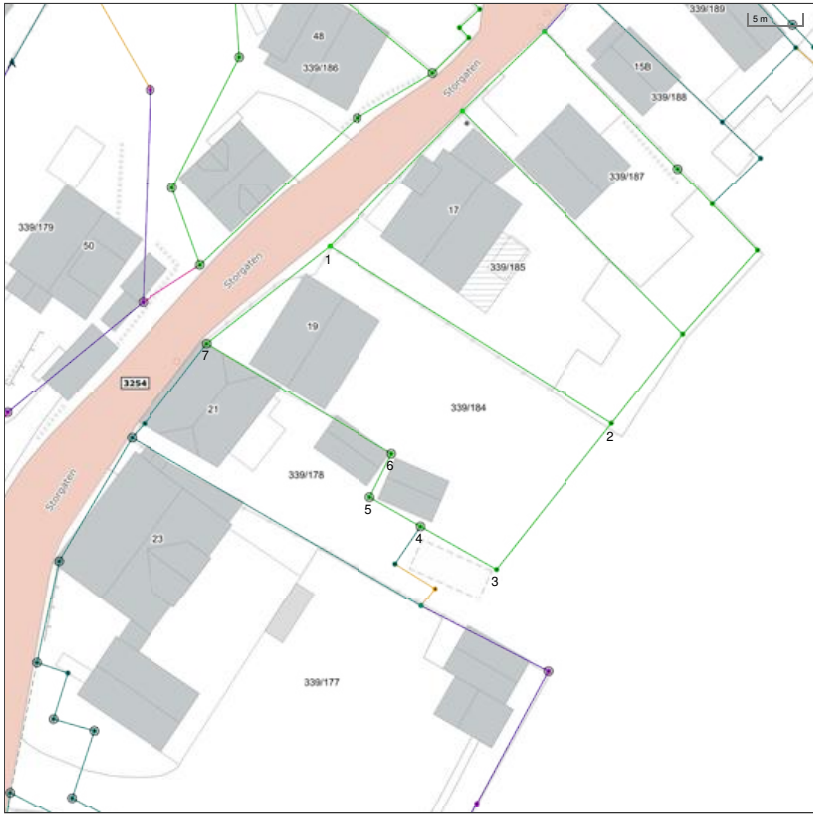
Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 09.10.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Utskriftsdato: 09.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3301 - 339/184//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	499,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6609962,04	**Øst**	579476,66	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6609971,43	579474,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	14,56	
2	6609955,5	579501,71	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	31,11	
3	6609941,7	579491,21	10 cm	Vann (VA)	Umerket (56)	17,34	
4	6609945,54	579484,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,12	
5	6609948,16	579479,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,48	
6	6609952,23	579481,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,51	
7	6609962,19	579463,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,09	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STORGT 19	Beregnet areal	499
Etablert dato	09.01.1890	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	339/184
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.10.2023 11.10.2023	23/33968 23/01487		339/178, 339/184, 339/185, 342/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	339/184
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988	G11/1987		339/184, 339/185
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988	G11/1987		339/168, 339/184
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988	G11/1987		339/184, 342/2
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	16.12.1988	G11/1987		339/178, 339/184
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	09.01.1890			339/184
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		11/1987		339/142, 339/144, 339/147, 339/148, 339/154, 339/156, 339/159, 339/161, 339/166, 339/171, 339/174, 339/177, 339/178, 339/182, 339/184, 339/185, 339/186, 339/187, 339/188, 339/189, 339/190, 339/191, 339/192, 339/193, 339/195, 339/196, 339/198, 339/200, 339/202, 339/203, 339/204, 339/205, 339/206, 339/208, 339/209, 339/210, 339/211, 339/212, 339/213, 339/214, 339/215, 339/216, 339/217, 339/218, 339/219, 339/220, 339/221, 339/223, 339/224, 339/225, 339/226, 339/227, 339/292, 339/326, 339/327, 339/361, 339/372, 339/391, 339/393, 339/449, 342/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6609962.04	579476.66	0	Ja	499	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRGENSEN JOHANNE C HØYEM F050967*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Frederik Stangs gate 40 0264 0264 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Storgaten 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3060 SVELVIK	Kirkesogn	04041201 Svelvik
Grunnkrets	1607 Nordre Svelvik	Tettsted	2562 Svelvik
Valgkrets	13 Svelvik		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163330164		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	
2	163330121		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 163330164: Helårsb.benyttes som fritidsb. (162), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	102
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.03.2006
Endre bygningsdata	04.04.2022	04.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgaten 19	H0101	339/184	58	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 163330121: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.03.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	339/184	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

TINGLYST
01 JULI 1999
HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2604

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Postadresse: **Postboks 2224, Postterminalen, 3103 TØNSBERG**
Kontoradresse: **Statens Park bygning D, Anton Jenssensgt. 5**
Telefon 33371000 - Telefaks 33371285 -Postgiro 0802.40.00592

Sorenskriveren i Holmestrand
pb. 174
3081 Holmestrand

Deres ref.:	Vår ref: (bes oppgitt ved svar)	Dato:
	J.nr. 539/99 Sak 11/1987	30.06.99

TINGLYSING AV RETTSBOK

Vedlagt følger 2 kopier av rettsboken i jordskiftesak for tinglysing.

HOLMESTRAND
01 JULI 1999
SORENSKRIVEREMBETE

Sak nr.: **11/1987**
Svelvik øvre, gnr. 39 i
Svelvik kommune.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:
Gnr. 39 bnr. 142, 144, 147, 148, 154, 156, 159, 161, 166, 168, 171, 174, 177, 178, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 198, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 292, 326, 327, 361, 372, 391, 293, 449 og
gnr. 9990, bnr. 2

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 10.

Det tinglyste utdraget bes sendt hit.

Vestfold jordskifterett

Sissel N. Rasmussen
Sissel N. Rasmussen
etter fullmakt

Dokn: 2604 Tinglyst: 01.07.1999 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

UTDRAG AV

RETTSBOK

for

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

JORDSKIFTESAK NR.11/1987,
SVELVIK ØVRE,

KLARLEGGING AV BRUKSRETTER OG GRENSER MED VIDERE I HENHOLD TIL JORDSKIFTELOVENS § 2.c OG 2.h.

SAKEN PÅBEGYNT 2. OKT. 1992.
SAKEN AVSLUTTET 16. DES. 1998.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

INNHOLDSFORTEGNELSE

Møtedato	Tema	Side
2.10.92	Klargjering av partsforhold og sakens omfang	1
18., 20. og 22.01.93	Gjennomgang av de enkelte rettigheter	2
27.05.93	Fremme av saken	5
11.06.93	Befaring av strandområde	13
9., 10. og 15.11.94 og 7.3.95	Hovedforhandling med dommer vedrørende rettigheter på gbnr. 39/168	14
30. og 31.05.95, 30.06 og 21.11.95	Hovedforhandling med dommer vedrørende grenser samt rettighetsforhold	23
	Innskrenket strandrett definert av jordskifteretten	26
22.04., 09. og 17.06.97	Hovedforhandling i tvister vedrørende Nubbetomta og gbnr. 39/161 m.fl.	31
19.08.97	Plassering av resterende båtplasser og drøfting av fellesanlegg	37
12.09.97	Dom i tvister vedrørende Nubbe-tomta og gbnr. 39/161 m.fl.	40
16.12.97	Plassering av båtplasser til gbnr. 39/116, 224, 225 og 327	42
16.12.98	Vedtak om båtplassering	44
16.12.98	Avslutningsmøte	46
	Avslutningsbestemmelser m.m.	
Kap. I.	Grense- og rettighetsbeskrivelse	50
II.	Bestemmelser for fellesbrygge i Slevika	81
III.	Forskjellige bestemmelser	85
IV.	Saksomkostninger	85
V.	Ikrafttreden og tinglysning	87
VI.	Forkynning	87
VII.	Anke og avslutning av saken	87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

UTDRAG AV

RETTSBOK

FOR

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Den 2. okt. 1992 kl 10.00 holdt jordskifteretten møte i Svelvik samfunnshus.

Jordskiftedommer Reidar Olsen som enedommer da dette er et saksforberedende møte.

Protokollfører: Ingeniør Kristin Grønningsæter.

Til behandling: Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune.

Parter:
Rekvirent: Svelvik kommune v/ordføreren
Prosessfullmektig adv. Erik Blaauw Evensen, Drammen.

Øvrige parter var i kravet noe ufullstendig oppgitt jfr. dok. nr. 1.

Etter det som fremkom på møtet var rekvirenten og de frammøtte enige om at de sansynlige parter så langt man til nå har oversikt, er:

.....

Til stede:
Part nr. 1, Svelvik kommune v/avd.ing. Dag Bru, kontorsjef Liv Teigen og prosessfullmektig adv. Erik Blaauw Evensen, 2, 6, 7, 8, 9 med fullm., 12, 14, 15, 17 med fullm., 18, 19, 20 med fullm.,22, 23 med fullm., 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 39 med fullm., 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48 med fullm., 49, 50, 51, 52 med fullm., 53, 54, 55, 56, 57 med fullm., 58, 59 med fullm., 61, 63, 65, 66 med fullm., 68, 69, 71 med fullm., 72 og 74.

Part nr. 2, 4, 6, 10, 12, 17, 19, 21, 35, 36, 42, 51, 64, 67, 70, 73, 75 og 76 var ikke innkalt.

Jordskiftedommeren redegjorde for kravet, innholdet i domstollovens §§ 106 - 108. Ingen kjente til forhold som kunne gjøre ham inhabil.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Saken gjelder:
Sakskravet gjelder rettsutgreiing etter jskl. § 2 h og bruksordning etter jskl. § 2 c. Eiendoms- og bruksrettsforholdene på de oppgitte bruksnummer under gårdsnummer 39 i Svelvik ønskes klarlagt, særlig med tanke på båtplassrettigheter på den omlag 800 m lange strandstrekningen nord for Svelvik sentrum. Retten skal deretter ordne forholdet mellom rettighetshaverne.

Møtet gjelder:
Få oversikt over partsforhold og hva saken gjelder, samt legge til rette for rasjonell gjennomføring av saken.

Etter at partsspørsmålet var gjennomgått, redegjorde jordskiftedommeren for innhold og opplegg i det videre saksarbeid. Partene ble oppfordret til å fremskaffe all relevant dokumentasjon til neste rettsmøte.

Følgende dokumenter er innkommet:

Dok. nr. 1. Krav om jordskiftesak, dat. 8.4.1987.
" " 2. Brev, dat 4.5.1987 fra Leif Skjønhaug, gbnr. 39/196.
" " 3. " " 7.5.1987 fra Arvid Berger, gbnr. 39/166 f.n. 439.
" " 4. Brev dat 3.6.1987 fra Alf Sollie, gbnr. 39/202.
" " 5. " " 26.6.1987 fra Geir Aarøe, " 39/178.
" " 6. Tillatelse til summarisk innkalling, dat. 20.5.1992.
" " 7. Brev dat. 28.9.1992 fra Nils Hydle, gbnr. 39/206.
" " 8. " " 29.9.1992 fra Rakel Kristiansen, gbnr. 39/203.
" " 9. " " mottatt 1.10.1992 fra Solveig og Øivind Næss, gbnr. 39/204.

Dok. nr. 1 ble gjennomgått av adv. Blaauw Evensen som derved redegjorde for kommunens hensikt med saken.
Partene fikk ordet i den grad de ønsket det.

Det fremkom ingen innvendinger mot fremming av saken, eller saksbehandlingsmessig å dele området i tre slik kommunen foreslo i sakskravet.
Saken ble utsatt til januar 1993.

Retten hevet ca. kl 12.00.
Reidar Olsen

År 1993 den 18. januar ble saksforberedende rettsmøte holdt i kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Protokollfører: Jordskiftedommeren og ingeniør Kristin Grønningsæter.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune.

Møtet gjelder: Å få samlet inn opplysninger om hvilke rettigheter partene mener å ha i området.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Til stede var: Rekvirenten Svelvik kommune ved adv. Erik Blaaw Evensen, rådann Jostein Olsen, kontorsjef Liv Teigen. For de øvrige partene møtte Kjell Krohn Hansen for Astrid Krohn Hansen, Willy og Ingebjrrg Eriksen, Alf Z. og Anne Lise Solli, Rakel M. og Orvall Kristiansen, Tove Dahl med fullmakt for Bente Sundland, Finn Sundland, Øivind Næss, Arne Pettersen og svigersønn Jan Stokke, Odd Mathisen med fullmakt for Else Mathisen, Anny Hilde Damhagen, Jan Edvardsen, Oddvar Berntsen, Fred Arild Wessel Pettersen og Elisabeth Pettersen, Eileen Fossum Mather og Robert Mather, Karl Jakobsen, Egil Hals, Kjell og Wenche Berger, Ragnhild Wessel Hansen og Jan Erik Hansen, Bjørn Nebel med fullmakt til også å representere Hans G. Nebell og Torill Nebell Mikkelsen, Arne Martin Andersen med fullmakt for Martin Andersen, Turid og Georg Edvardsen, Erling Eriksen, Ole og Solveig Fossum, Magnus J. Albrigtsen, Kåre Pettersen med fullmakt for Aslaug Pettersen, Erna Olafsen for Tonny Skantz Olafsen.

Jordskiftedommeren la fram som:

Dok. nr. 10. Innkalling til dagens saksforberedende rettsmøte.

Jordskiftedommeren redegjorde først for opplegget for dagens møte og den videre saksgang i saka. De innkalte partene til dagens rettsmøte ble deretter delt inn i grupper med fastlagte tidspunkter for frammøte for den enkelte gruppe.

Rettighetsforholdet til den enkelte eiendom og part ble så i tur og orden gjennomgått innenfor den enkelte gruppe og opplysningene den enkelte kom med ble notert ned.

Under gjennomgangen la partene fram som :

Dok. nr. 11. Skriv fra Magnus Standnes, datert 5. juni 1984.
" " 12. Klagesak angående brygge til gbnr. 39/203.
" " 13. Brev angående reparasjon av brygge til gbnr. 39/213.
" " 14. Utskrift av pantebok.
" " 15. Utskrift av pantebok.
" " 16. Brev fra adv. Karsten Gjone datert 1. okt. 1992.
" " 17. Skjøte med særlige bestemmelser vedrørende gbnr. 39/226.
" " 18. Skjøte datert 26. mars 1979.
" " 19. Brev fra Margrete Seter til Einar Olsen.

Møtet ble så utsatt til onsdag 20. januar 1993.

År 1993 den 20. januar fortsatte det saksforberedende rettsmøtet i kommunestyresalen i Svelvik rådhus med samme jordskiftedommer og saksbehandler som foregående dag.

Til stede var: Svelvik kommune ved rådmann Jostein Olsen, Isabella Aarøe med fullmakt for Geir Aarøe, Erik F. Jørgensen med fullmakt til også å representere Johanne C. Jørgen- og Arvid O. Høyem, Solveig og Finn Andreassen,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Haavard T. Hovde, Julie Sundland for Julie M. Pettersen, Kjell A. Myhre, Knut Pettersen med fullmakt til også å representere Arne K. Pettersen, Kolbjørn Olsen, Roar O. Thomassen.

Jordskiftedommeren viste til dok. nr. 10 og redegjorde for opplegget for dagens møte og den videre saksgang i saka. De innkalte partene til dagens rettsmøte ble deretter delt inn i grupper med fastlagte tidspunkter for frammøte for den enkelte gruppe.

Partene fikk så ordet i tur og orden innenfor den enkelte gruppe og redegjorde for sine rettigheter. Opplysningene ble notert ned og den enkelte rettighet ble notert ned på en kartkopi over strandområdet.

Etter at rettighetene for alle de møtende partene var gjennomgått ble møtet utsatt til fredag 22. januar 1993.

År 1993 den 22. januar fortsatte det saksforberedende rettsmøtet i kommunestyresalen i Svelvik rådhus med samme jordskiftedommer som den 20. januar.

Til stede var: Svelvik kommune ved kontorsjef Liv Teigen, Finn Th. Sand, Bente Haukeland, Per Solberg, Arvid Berger med fullmakt for Gudrunn O. Berger, Anders Holt Andersen, Grete Halvorsen, Svenn Myhre.

Jordskiftedommeren viste til dok. nr. 10 og redegjorde for opplegget for dagens møte og den videre saksgang i saka. De innkalte partene til dagens rettsmøte ble deretter delt inn i grupper med fastlagte tidspunkter for frammøte for den enkelte gruppe.

Partene fikk så ordet i tur og orden innenfor den enkelte gruppe og redegjorde for sine rettigheter. Opplysningene ble notert ned og den enkelte rettighet ble avmerket på en kartkopi over strandområdet.

Med dette er rettighetsforholdene for de partene som er innkalt og har møtt gjennomgått.

Jordskifteing. Kristin Grønningsæter og jordskiftedommeren vil med utgangspunkt i oversikten over rettighetsforholdet i saksområdet utarbeidet av Magnus Standnes i 1984, innsendte dokumenter og opplysninger framkommet på denne rettsmøtesesjonen utarbeide en oversikt over rettighetsforholdene i området.

Denne vil så bli sendt til partene til uttale, før partene og jordskifteretten blir innkalt til åpningsmøte i saka.

Her vil spørmål om fremme av saka, hvem som skal være parter i saka og omfanget av saka bli tatt opp til drøfting. Videre vil en forsøke å få avklart den enkelte parts påstand om sine rettigheter med utgangspunkt i den utarbeidede rettighetsoversikten. I tilfelle tvist vil forliksmegling bli gjennomført.

Der det eventuelt ikke lykkes å komme til enighet, vil tvistene bli tatt opp til hovedforhandling og dom i en senere rettsmøtesesjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Rettsmøtet ble deretter utsatt på ubestemt tid til oversikten er utarbeidet og partene har kommet med merknader.

Retten hevet.

Mikal Klaveness

År 1993 den 27. mai ble jordskifterett satt i Svelvik samfunnshus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemeddommere: 1. Turid Bonden, Skoger.
2. Unni Onsaker Berg, Sande.

Protokollfører: Rettens formann og jsk.ing. Kristin Grønningsæter.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune.

Til behandling: Drøfting og vedtak om fremme av jordskiftesaka i henhold til jordskiftelovens §§ 2c, punkt 1 og 2h, fastsetting av sakas omfang, klarlegging av de ulike rettighetene i saka og partsforhold.

Til stede var: For Svelvik kommune møtte rådmann Jostein Olsen, kontorsjef Liv Teigen og adv. Erik Blaauw Evensen. Av de øvrige partene møtte Helge Faret, Bente Haukeland, Alf Samuelsen, Per Solberg, Augusta Pettersen, Ingrid Ebbestad, Ingebjørg Holst, Inger Nilsen, Gudrun O. Berger ved Arvid Berger, Anders Holt Andersen, Grete Halvorsen, Geir Aarøe ved Isabella Aarøe, Jonny Nebel Kittelsen, Erik F. Jørgensen, Solveig Andreassen og Finn Andreassen, Tore Tomtø, Ivar Killingstad, Willy Eriksen, Knut Pettersen ved Arne Pettersen, Bente Sundland ved Tove Dahl, Eva Thoresen, Arne Pettersen, Thor Nebel, Bjørn Kippersund, Torbjørn Eriksen, Else Mathisen, Anny Hilde Damhagen, Jan Edvardsen, Fred A. Wessel Pettersen, Eileen Fossum Mather, Egil Hals, Kjell Berger, Bjrøn Nebell, Einar Olsen og Liss Ingunn Olsen, Martin Andersen ved Arne Martin Andersen med fullmakt, Turid Edvardsen, Erling Eriksen, Ole Fossum ved Solveig Fossum, Roar O. Thomassen, Arne K. Pettersen, Tony Skantz Olafsen, Arvid Nebell, Astrid Hansen ved Kjell Krohn Hansen, Finn Sundland, Solveig og Øivind Næss, Oddvar Berntsen.

De som var tilstede ble notert ned under gjennomgåelsen av rettighetsoversikten for å spare tid.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106 og 108. Kopi av paragrafene og oversikt over de oppnevnte jordskiftemeddommere fulgte med innkallingen til rettsmøtet. På forespørsel var det ingen merknader til rettens habilitet eller sammensetning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

6

Jordskiftemeddommer Unni Onsaker Berg har tidligere ikke gjort tjeneste som jordskiftemeddommer. Etter å ha blitt gjort kjent med de plikter som følger med å være jordskiftemeddommer av rettens formann, underskrev hun slik:

Forsikring.
Jeg forsikrer at jeg i denne saka og alle framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemeddommer.

Unni Onsaker Berg.
(sign.)

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 21. Innkalling fra Vestfold jordskifterett til rettsmøte i dag i rek. brev postlagt Tønsberg den 24. mars 1993 med vedlegg.

" " 22. Oversikt over antatte rettigheter på strandområdet under gnr. 39 i Svelvik kommune utarbeidet av jordskifteretten med pålegg om tilsvar innen 23/4-1993.

Dok. nr. 22 fulgte med innkallingen til møtet. Partene har som tilsvar sendt inn en rekke uttalelser som vedlegges rettsboka som:

Dok. nr. 23. Brev av 29. mars 1993 med vedlegg fra Jonny Nebell Kittelsen, fester av gbnr. 39/182 om hevdstid m.m..

" " 24. Brev av 29. mars 1993 fra Helge Faret, fester av gbnr. 39/144, retting av feil.

" " 25. Brev av 29. mars 1993 fra Nils-Kasper Hennum, fester av gbnr. 39/144, melding om salg.

" " 26. Brev udatert fra Oddvar Berntsen, fester av gbnr. 39/216, om båtplassering.

" " 27. Brev av 13/4-93 fra Finn Th. Sand med vedlegg vedrørende rettigheter på bryggen tilhørende gbnr. 39/226.

" " 28. Brev av 16. april 1993 med vedlegg fra Einar Olsen og Liss Ingunn Nilsen, festere av gbnr. 39/226, vedrørende rettigheter på bryggen tilhørende eiendommen.

" " 29. Brev av 17. april 1993 fra Solveig Fossum, fester av gbnr. 39/327, med ønske om anvisning av båtplass på kommunenes arealer.

" " 30. Brev av 17. april 1993 med vedlegg fra Eileen Mather Fossum, eier av gbnr. 39/219, om slipp og båtplasser ved bnr. 219.

" " 31. Brev mottatt 20. april 1993 med vedlegg fra Martin Andersen, fester av gbnr. 39/227, vedrørende plassering av båt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

7

Dok. nr. 32. Brev med vedlegg udatert fra Solveig Næss på vegne av flere festere av gbnr. 39/204, om brannganger og båtrettigheter til eiendommen.

" " 33. Brev av 19. april 1993 fra Ragnhild Wessel Hansen og Jan Erik Hansen, festere av gbnr. 39/224, om plassering av båtplass.

" " 34. Brev mottatt 20. april 1993 fra Karl Jakobsen, eier av gbnr. 39/220, om størrelse på brygger.

" " 35. Brev av 22. april 1993 med vedlegg fra adv. Evensen på vegne av Svelvik kommune med kommentarer til rettighetsoversikten, dok. nr. 22.

" " 36. Brev av 18. april 1993 fra Else Mathisen v/Odd Mathisen, fester av gbnr. 39/313, med ønske om 2 båtplasser.

" " 37. Brev av 21. april 1993 med vedlegg fra Geir Aarøe, eier av gbnr. 39/178, med påstand om eiendomsrett til parsell kjøpt av bnr. 184 den 24/6-1943.

" " 38. Brev av 20. april 1993 fra Willy Eriksen, fester av gbnr. 39/193, om plassering av båtrett.

" " 39. Brev av 23. april 1993 fra Fred Arild Wessel Pettersen, fester av gbnr. 39/217 og 218, om rettighetsforhold for eiendommen.

" " 40. Brev udatert fra Karl Jakobsen, eier av gbnr. 39/220, Egil Hals, eier av gbnr. 39/221 og 449 og Ragnhild Wessel Hansen, eier av gbnr. 39/224 om tilslamming m.m. i sundet.

" " 41. Brev av 2. mai 1993 fra Nubbetomtas Sameierlag v/Rolf Bullen, eiere av gbnr. 39/159, om opplag av båter på Nubbetomta.

" " 42. Brev av 17. april 1993 med vedlegg fra Anny H. Damhagen, eier av gbnr. 39/214, med søknad om to båtplasser.

" " 43. Brev av 20. april 1993 med vedlegg fra Kjell Berger, fester av gbnr. 39/223, om plassering av båtplassen til gbnr. 39/225.

" " 44. Brev av 3. mai 1993 fra øvre Svelvik Vel med synspunkter på bruk av Skjæra og båtrettigheter i området.

" " 45. Brev av 21. mai 1993 fra Rakel Kristiansen, fester av gbnr. 39/203, med godkjennelse av antatt rettighetsforhold.

" " 46. Brev med vedlegg av 26. mai 1993 fra Solveig Næss og Øivind Næss vedrørende rettighetsforhold til gbnr. 39/204 og 271.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

8

Rettens formann gjennomgikk dok. nr. 21 og 22 i nødvendig utstrekning og redegjorde for opplegget for denne møtesesjonen.

Adv. Erik Blaauw Evensen fikk deretter ordet for en kort orientering om bakgrunnen for kravet om jordskifte, hva en ønsker å oppnå og ba om at jordskiftesaka i henhold til jordskiftelovens § 2c, punkt 1 og 2h ble fremmet.
Kravet knytter seg til et strandområde i Øvre Svelvik under gnr. 39 fra og med gbnr. 39/140 i sør til og med gbnr. 39/224 og 228 i nord. Jordskiftefeltets utstrekning er inntegnet på en kartkopi i målestokk 1 : 1000, vedlegg til dok. nr. 22.

På forespørsel var det ingen av de møtende parter som hadde noen innvendinger mot fremme av jordskiftesaka eller avgrensningen av jordskiftefeltet.

Jordskifteretten gikk deretter over til å behandle partsforholdet i saka og partenes rettigheter i strandområdet.

Foruten vanlig innkalling i rek. brev til eiere og festere i området som en regnet med kunne ha rettigheter, er det søkt og gitt tillatelse til bruk av såkalt summarisk innkalling, jfr. dok. nr. 6. På bakgrunn av de saksforberedende rettsmøtene og en vurdering av eiendoms- og bruksforholdene vedrørende båtplasser m.m. i Øvre Svelvik utarbeidet av Magnus Standnes i 1984, dok. nr. 11, er det satt opp en partsliste med oversikt over antatte rettigheter til den enkelte part, dok. nr. 22.

Videre har ing. Kristin Grønningsæter utarbeidet et utdrag av de svar som er kommet fra partene, dok. nr. 23 til 46.

Rettens formann gjennomgikk den utarbeidede rettighetsoversikt, dok. nr. 22, og tok for seg i tur og orden hver enkelt part og antatt rettighetsforhold. Dok. nr. 22 er sendt i rekommandert brev til den enkelte part.

Det ble notert ned hvem som var tilstede, antatt rettighetsforhold ble opplest sammen med et resyme av de merknader som er innkommet. Den enkelte part hadde ordet til en kort merknad. Nærmere drøftinger vedrørende det enkelte rettighetsforhold ble utsatt til den etterfølgende befaring.

Ved saka start tok Svelvik kommune med alle festere/eiere til eiendommer som kunne tenkes å ha rettigheter på strandområdet med som part, jfr. oversikten utarbeidet av M. Standnes. Under de saksforberedende møter har det blitt klart at en rekke parter ikke har rettigheter på området. Disse er i rettighetsoversikten oppført med: Ingen rettigheter på kommunens arealer.

De parter som ikke har kommet med merknader til dette hverken skriftlig eller på møtet i dag, må anses å gå ut som part i saka. Disse partene vil få denne utskriften av rettsboka i rek. brev.

Etter gjennomgangen på møtet gjelder dette:

part nr. 2, Kjell Krohn Hansen, part nr. 3, Henning C. Nilsen,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

9

part nr. 6, Else Eidal, part nr. 10, Runar Hansen, part nr. 13, Else B. Ramlo, part nr. 16, Aslaug Helgesen, part nr. 21, Kari Gåseland, part nr. 34, Fred R. Oliversen, part nr. 42, Torill og Frank Olafsen, part nr. 60, Arild Storli, part nr 61, Erling Rørvik, part nr. 62, Rolf K. Ebbestad, part nr. 64, Kolbjørn Olsen, part nr. 67, Thorvald I. Johansen, part nr. 68, Magnus J. Albrigtsen, part nr. 72, Aslaug Pettersen, part nr. 75, Terje Dyve Pedersen, og part nr. 76, Svenn Myhre.

Under de saksforberedende møter har det i tillegg kommet krav om rettigheter i strandområdet fra eiere/festere av gbnr. 22/54 og 39/192, 204 og 216. Svelvik kommune hadde ingen merknader til at disse blir trukket inn i saka som parter. Kommunen påpekte imidlertid at dette ikke automatisk vil si at eiendommene har rettigheter i strandområdet.

Etter gjennomgangen av partsforhold og antatte rettighetsforhold ble det avtalt befaring av strandområdene. Nubbetomta og området i bukta og ved skjæret ble besluttet befart i dag. Befaringen av de øvrige områdene ble utsatt til fredag den 11. juni. Nærmere innkalling vil bli sendt med angivelse av tidspunkt for frammøte for den enkelte eier/fester.

Partene ble deretter permitterte.

Jordskifteretten drøftet deretter i enerom spørsmålet om fremme av jordskiftesaka i henhold til jordskiftelovens § 2c, punkt 1 og 2h og gjorde enstemmig slikt:

Vedtak.

Det har ikke kommet noen innvendinger mot fremme av jordskiftesaka og jordskifteretten kan ikke se at det foreligger forhold etter jordskiftelovens § 3 som skulle tilsi nekting av fremme av jordskiftesaka.

Slutning.

Jordskiftesak nr. 11/1987, Svelvik øvre blir å fremme med de parter som går fram av drøftingene foran.

Parter i saka vil da være:

Koder:
F står for fester
H står for hjemmelshaver til festeeiendommene

Part	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier
1	39	188 379 m.fl.		Svelvik kommune Prosessfullmektig adv. Erik Blaauw Evensen
2	22	54	Solsvingen 4	F: Arvid Nebell H: Einar Lersbryggen
3	39	139	Storgt. 33	H: Finn Th. Sand

10

Part	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier
		140		F: Finn Th. Sand H: Svelvik kommune
4	39	142 333	Storgt. 31	Jan Gulli "
5	39	144	Storgt. 60	Helge Faret
6	39	147	N. Brennagt. 3	F: Bente Haukeland H: Svelvik kommune
		148		H: Bente Haukeland
7	39	154	Storgata 29	Alf Samuelsen
8	39	156	Børillen 2	Per Solberg
9	39	159	Storgt. 27	H: Augusta Pettersen H: Marie Haugland
				H: Ingrid Ebbestad H: Helga Srrensen H: Ingebjørg Holst H: Rolf Bullen
10	39	161	Storgt. 25	F: Inger Nilsen H: Svelvik kommune
11	39	166	Berjebakken 2	Gudrunn O. Berger v/ Arvid Berger
12	39	171	Berjebakken 4	Anders Holt Andersen
13	39	174	Storgt. 54	F: Grete Halvorsen H: Svelvik kommune
14	39	177	Storgt. 23	Drammen Sveiseverksted v/ Åge Fredriksen
15	39	178	Storgt. 21	Geir Aarøe
16	39	182	Storgt. 38	F: Johnny Nebel Kittelsen H: Svelvik kommune
17	39	184	Storgt. 19	F: Erik F. Jergensen F: Johanne C. Jørgensen F: Arvid O. Høyem H: Svelvik kommune
18	39	185	Storgt. 17	Solveig Andreassen Finn Andreassen
19	39	186	Storgt. 48	F: Tore Tomtø H: Svelvik kommune
20	39	187	Storgt. 46	F: Ivar Killingstad H: Svelvik kommune

11

Part	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier
21	39	189	Storgt. 42	F: Haavard T. Hovde F: Randi E. Kroppan H. Svelvik kommune
22	39	190	Storgt. 40	Julie M.Pettersen v/ Julie Sundland
23	39	191	Storgt. 15	Johan Hansen
24	39	192	Kikkutv. 1	F: Astrid Hansen H: Svelvik kommune
25	39	193	Lalla Carlsensv. 2	F: Willy Eriksen H: Svelvik kommune
26	39	195	Storgt. 13	Ingrid Haagesen
27	39	196	Storgt. 11	Leif Skjønhaug
28	39	198	Storgt. 9	Kjell A. Myhre
29	39	200	Kikkutv. 13	F: Knut Pettersen H: Svelvik kommune
30	39	202	Kikkutv. 11	F: Alf Z. Solli H: Svelvik kommune
31	39	203	Storgt. 20	F: Rakel M. Kristiansen H: Svelvik kommune
32	39	204	Storgt. 36	F: Bente Sundland v/Tove Dahl Rettighetshavere: Finn Sundland Solveig og Øivind Næss H: Svelvik kommune
33	39	205	Storgt. 34	Eva og Bjørn Thoresen
34	39	206	Noruppbakken 2	F: Nils Hylde H: Svelvik kommune
35	39	208	Storgt. 32	F: Arne Pettersen H: Svelvik kommune
36	39	209	Storgt. 30	F: Thor Nebel H: Svelvik kommune
37	39	210	Storgt. 28	F: Bjørn Kippersund H: Svelvik kommune
38	39	211	Storgt. 26	F: Marianne Halvorsen F: Jens E. Christiansen H: Svelvik kommune
39	39	212	Storgt. 24	F: Torbjørn Eriksen H: Svelvik kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

12

Part	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier
40	39	213	Storgt. 22	F: Else Mathisen H: Svelvik kommune
41	39	214	Storgt. 18	Anny Hilde Damhagen
42	39	215	Storgt. 16	F: Jan Edvardsen H: Svelvik kommune
43	39	216	Kikkutv. 3	F: Bjørg O. Berntsen F: Gerd S. Stenberg F: Aud B. Weum F: Oddvar Berntsen F: Kari Berntsen H: Svelvik kommune
44	39	217 218	Kikkutv. 2	F: Fred A. Wessel Pettersen " H: Svelvik kommune
45	39	219	Storgt. 10	Eileen Fossum Mather
46	39	220	Storgt. 5	Karl Jakobsen
47	39	221 449	Storgt. 3	Egil Hals "
48	39	223	Storgt.8	F: Kjell Berger H: Svelvik kommune
49	39	224	Storgt. 1	Ragnhild Wessel Hansen
50	39	225	Storgt. 6	Bjørn Nebell Hans G. Nebell Torill Nebell Mikkelsen
51	39	226	Storgt. 14	F: Einar Olsen F: Liss Ingunn Nilsen H: Svelvik kommune
52	39	227	Storgt. 4	F: Martin Andersen H: Svelvik kommune
53	39	292	Storgt. 12	Turid Edvardsen
54	39	326	Kikkutv. 7	F: Erling Eriksen H: Svelvik kommune
55	39	327	Kikkutv. 5	F: Ole Fossum H: Svelvik kommune
56	39	361	Høyersv. 8	F: Roar O. Thomassen H: Svelvik kommune
57	39	372	Høyersv. 4	F: Arne K. Pettersen H: Svelvik kommune

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

13

Part	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier
58	39	391	Storgt. 44	Harry Edgar Ellingsen
59	39	393	Jotav. 10	Tony Skantz Olafsen

Alle eiendommene i Svelvik kommune.

Rettsmøtet fortsatte med befaring av Nubbetomta.

.....

Rettsmøtet ble deretter utsatt til den 11.juni 1993.

År 1993 den 11. juni fortsatte retten forhandlingene med det samme rettspersonale som den 27. mai.

Til behandling: Befaring av strandområde.

Til stede var: For kommunen møtte Jostein Olsen, Liv Teigen og adv. Erik Blaauw Evensen.
Under befaringen møtte for Jan Edvardsen, Solveig Edvardsen, Martin Andersen ved Arne Martin Andersen, Willy Eriksen, Anny Hilde Damhagen, Roar O. Thomassen, Knut Pettersen, Arne K. Pettersen, Rakel M. Kristiansen, Marianne og Bjørn Halvorsen, Torbjørn Eriksen, Else Mathisen, Thor Nebel, Solveig og Øivind Næss, Isabella Aaree og Erik F. Jørgensen.

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 47. Innkalling til befaringen i dag med vedlegg, datert Tønsberg den 2. juni 1993.

" " 48. Brev av 29/3-93 fra Ragnhild Wessel Hansen om båtplassrettigheter.

" " 49. Brev av 4/6-93 fra adv. Evensen til Vestfold jsk.rett vedlagt brev av 31/5-93 fra Egil Hals vedrørende rett til grunn for bnr. 221 og 449.

" " 50. Brev om plassering av båt tilhørende bnr. 486 fra Solveig og Øivind Næss.

" " 51. Brev av 7/6-93 fra Eileen F. og Robert Mather med merknader til befaring Slevika/Skjæra.

Dokumentene vedrørende de møtende parter ble gjennomgått i den grad det var nødvendig.

Retten sammen med partene så på forholdene i marka og noterte ned de merknader som kom og hadde betydning.

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

14

Omkostninger.

.....

I alt kr 3576,40

Saksøkeren Svelvik kommune pålegges å betale kr 10000,- til jordskifteretten innen 15 - femten - dager etter mottagelsen av utskrift av rettsboka, jfr. jsk.lovens §§ 80 og 91. Beløpet skal dekke de påløpne omkostninger samt forskudd på utgifter til fortsatt behandling i jordskifteretten.

Endelig oppgjør av saksomkostningene vil finne sted ved avslutningen av saka i henhold til jsk.lovens regler om nytte for den enkelte part, jfr. jsk.lovens § 76.

Retten hevet.
Mikal Klaveness
Turid Bonden Unni Onsaker Berg

År 1994 den 9. nov. ble jordskifterett satt i Kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemeddommere: 1. Turid Bonden, Skoger.
2. Unni Onsaker Berg, Sande.

Protokollfrrer: Rettens formann.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune utsatt fra 11. juni 1993.

Til behandling: Hovedforhandling i tvister vedrørende rettighetsforhold i saken i henhold til punkt 1, 2, 4 og 5, samt tvist om eiendomsgrenser i henhold til punkt 3 vedrørende part nr. 46 og 47, i brev av 4/7-1994 fra Svelvik kommune til jordskifteretten.

Tilstede var: For Svelvik kommune møtte Jostein Olsen, Liv Teigen, Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen.
Av de øvrige innkalte partene møtte Finn Th. Sand ved Margrete Sæter i følge skr. fullmakt, Inger Nilsen, Astrid Hansen ved Kjell Krohn Hansen i følge skr. fullmakt, Knut Pettersen, Eva Thoresen, Arne Pettersen ved Kirsten Stokke i følge skr. fullmakt, Torbjørn Eriksen, Else Mathisen ved Odd Mathisen, Lisbeth Pettersen og Fred A. Wessel Pettersen, Eileen Mather Fossum, Jan Ivar Tronstad, Egil Hals, Ragnhild Wessel Hansen ved Rolf Wessel i følge skr. fullmakt, Torill Nebell, Einar Olsen, Turid og Georg Edvardsen, Ole Fossum ved Eileen Mather Fossum i følge skr. fullmakt, Arne K. Pettersen ved Knut Pettersen i følge skr. fullmakt. Jan Erik Hansen møtte kl. 10.30.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

15

Videre møtte 1. sekretær Sissel Rasmussen fra Jordskifteverket.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106 og 108. På forespørsel var det ingen merknader til rettens habilitet eller sammensetning.

Jordskiftedommeren la fram som:

Dok. nr. 52. Innkalling til rettsmøtet i dag den 9. nov. 1994 i rek. brev datert Tønsberg den 15. sept. og postlagt den 16. sept. 1994 med vedlegg.

" " 53. Brev av 17/6-93 fra Svelvik kommune til Vestfold jordskifterett vedlagt krav fra Edgar Ellingsen om krav om båtplass for gbnr. 38/188 m.v. og brev av 14/6-93 fra Finn Sundland.

" " 54. Brev av 17/6-93 fra Roar Thommassen om båtplass for gbnr. 39/361.

De framlagte dokumentene ble gjennomgått.

.....

Under forhandlingene ble det lagt fram disse dokumenter:

Dok. nr. 55. Kopi av møtebok for Svelvik bygningsråd, dat. 20/10-1983, vedrørende brygge tilhørende gbnr. 39/161.

" " 56. Kopi av fotografi over deler av Slevika fra ca. 1926 visende brygge for gbnr. 39/226.

" " 57. Kopi av skråfotograferte flybilder i stor målestokk i 5 blad fra ca. 1955 over hele det berørte strandområde.

" " 58. Svelviks historie i et bind.

" " 59. Skråfotograferte flybilder i farger i mindre målestokk fra ca. 1960 over det berørte strandområde.

" " 60. Fotografi fra ca. 1948 over Slevika.

" " 61. Kopi av skjøte tinglyst 11. jan. 1912 over gbnr. 39/221.

" " 62. Kopi av utskrift fra møteboken for Svelvik formannsskap datert 2/7-1971 vedrørende grensene for matr.nr. 221.

" " 63. Kopi av brev av nov. 1989 fra Egil Hals om kjøp av tilleggstomt vedlagt målebrevskart for gbnr. 39/449.

" " 64. Fotografi som viser dybdeforhold ved lavvann ut for gbnr. 39/224.

" " 65. Kopi av utskrift fra møtebok fra Svelvik bygningsråd av 26/5-1983 vedrørende oppsetting av brygge for Storgt. 12, gbnr. 39/292.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Dok. nr. 66. Kopi av utskrift fra møtebok fra Svelvik bygningsråd av 18/12-1980 vedrørende oppsetting av brygge for gbnr. 39/226.

Under forhandlingene ga den nye eier av gbnr. 39/220, Jan Ivar Tronstad, uttrykk for at han var lite forberedt til å kunne ta en hovedforhandling om eiendomsgrensene for eiendommen på det nåværende tidspunkt. Blant annet manglet han en grunnseddel som det ennå ikke var lykkes å framskaffe. Han ba derfor om å få utsatt tvisten om grense- og rettighetsforholdene vedrørende gbnr. 39/220 til våren, da de fleste øvrige grenseforhold skal behandles.

Etter uttale fra kommunens representanter, ble tvistebehandlingen vedkommende gbnr. 39/220 besluttet utsatt til neste rettsmøtesesjon på våren 1995.

Med dette medgikk dagen den 9. november. 1994.

År 1994, den 10. nov. fortsatte hovedforhandlingen med befaring i strandområdet på gbnr. 39/168 med det samme rettspersonale som den foregående dag.

Retten sammen med kommunens representanter adv. Erik Blaauw Evensen, Jostein Olsen, Liv Teigen og Egil Lund og representantene for gbnr. 39/140 og 161, Margrete Sæter og Inger og Bjørn Nilsen så en først på strandområdet ut for gbnr. 39/140 og 161. Etter drøftinger ble det enighet om å utsette de videre forhandlinger her til våren. Da kan spørsmålet om grenser på land og sjø og rettigheter tas opp samlet for området.

Deretter så en på strandforholdene i Slevika og partene fikk vise hva de ønsket.

Tilstede var: Jan Erik Hansen, Jan Ivar Tronstad, Turid og Georg Edvardsen, Odd Mathisen, Eileen Mather Fossum, Lisbeth og Fred A. Wessel Pettersen, Margrete Sæter og Torhild Nebell Mikkelsen samt kommunens representanter.

Rettsmøtet fortsatte deretter i kommunestyresalen i Svelvik rådhus med prosedyre.

Tilstede var: Kommunens representanter som ovenfor, Jan Erik Hansen, Rolf Wessel, Torild Nebell Mikkelsen, Knut Pettersen, Turid og Georg Edvardsen, Odd Mathisen, Eileen Mather Fossum, Lisbeth og Fred A. Wessel Pettersen, Einar Olsen og Margrete Sæter.

Kommunen ved adv. Erik Blaauw Evensen fikk først ordet for prosedyre, prosederte saken og la ned kommunens påstander i forhold til den enkelte part. De framlagte påstander vil framgå av dommen.

De øvrige møtende parter hadde deretter ordet for prosedyre og merkader til kommunens påstander og la ned egne påstander. Partenes endelige påstander vil framgå av dommen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Partene hadde deretter ordet i tur og orden før rettens formann erklærte forhandlingene for avsluttet og tvistene opptatt til doms.

Rettens formann redegjorde deretter for den videre saksgang og eventuelle anker. Avgjørelsene, dommen, vil bli satt til forhånds påanke, jfr. jordskiftelovens § 62. annet ledd, og bli forkynt for de parter som berøres av dommen. Ankefristen vil være to måneder fra den dato som dommen anses å være forkynt for den enkelte part.

De resterende tvister vil bli tatt opp til behandling og avgjørelse i en ny rettsmøtesesjon i løpet av april - mai 1995. Rettsgrunnlaget i saken vil da, forutsatt ingen anke, være klart i løpet av høsten. Partene ble deretter permittert.

Retten drøftet deretter i enerom det videre opplegg for behandlingen av tvistene. Rettsmøtet ble deretter utsatt til tirsdag den 15. nov. for avholdelse av domskonferanse.

Tirsdag den 15. nov. 1994 fortsatte retten forhandlingene i Sande Rådhus med det samme rettspersonale som den 9. nov. 1994.

Ingen av partene var tilstede.

Til behandling: Domskonferanse.

Retten drøftet de foreliggende tvister og kom til enighet om hovedtrekkene i dommen og grunngivingen av denne. Videre var retten i marka og så på de enkelte brygger.

Jordskiftedommeren vil på grunnlag av de gjennomførte drøftinger utarbeide et forslag til dom. Rettsmøtet ble deretter utsatt til dette forslaget er ferdigskrevet.

Tirsdag den 7. mars 1995 fortsatte retten forhandlingene i Jordskifteverket lokaler i Trnsberg med det samme rettspersonale som den 15. nov. 1994.

Ingen av partene var tilstede.

Jordskifteretten har etter drøfting og stemmegiving avsagt slik enstemmig:

Dom.

Tvistene i denne delen av saken gjelder hvorvidt en rekke eiendommer og personer skal ha rett til å ha egen brygge eller båtplass/feste med opplagsplass på kommunens eiendommer gbnr. 39/168, 188 og 379 m.fl. i Svelvik og om den eventuelle rettigheten skal omfatte rett til å ha flere båter fortøyd langs stranda.

Videre skal det tas stilling til om eierne av gbnr. 39/221 eier arealet øst for bnr. 221 fram til privat eiendomsrett i sjø (heri innbefattet bnr. 449).

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

18

Rettens merknader til den enkelte part og slutning.

Part nr. 9, gbnr. 39/159, eiere Rolf Bullen med flere.

.....

Slutning.
Eiendommen, gbnr. 39/159 gis rett til båtplass/-feste for en båt på Nubbetomta under gbnr. 39/168, med maks. størrelse 22 fot.

Part nr. 20, Synnøve Killingstad.
Retten viser til drøftingene ovenfor.

Slutning.
Spørsmålene rundt strandrettens innhold tas opp i neste rettsmøtesesjon.

Part nr. 21, gbnr. 39/189, festere Håvard T. Hovde og Randi E. Kroppan.

Retten viser til drøftingene ovenfor.

Slutning.
Spørsmålene rundt strandrettens innhold tas opp i neste rettsmøtesesjon.

Part nr. 24, gbnr. 39/192, fester Astrid Hansen.
Under møtet den 9. nov. 1994 ble det enighet om rettighetens innhold:

Slutning.
Gbnr. 39/192 har rett til båtplass/-feste for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ut for gbnr. 39/219 på kommunens arealer, jfr. kartbilag.

Part nr. 30, gbnr. 39/202, fester Alf Z. Sollie.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/202 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved brygga som eiendommen eier sammen med gbnr. 39/204, beliggende på kommunens arealer, jfr. kartbilag.

Part nr. 31, gbnr. 39/203, fester Rakel M. Kristiansen.

.....

Slutning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

19

Gbnr. 39/203 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 203, jfr. kartbilag.

Part nr. 32, gbnr. 39/204, fester Bente Sundland,
rettighetshavere i bnr. 204,
Finn Sundland
Solveig og Øivind Næss.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/204 har rett til båtplass for 3, -tre- båter med størrelse inntil 22 fot, ved brygga som eiendommen eier sammen med gbnr. 39/202, beliggende på kommunens arealer, jfr. kartbilag.

.....

Part nr. 33, gbnr. 39/205, eiere Eva og Bjørn Thoresen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/205 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 205, jfr. kartbilag.

Part nr. 34, gbnr. 39/206, fester Nils Hydle.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/206 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 205, jfr. kartbilag.

Part nr. 35, gbnr. 39/208, fester Arne Pettersen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/208 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 208, jfr. kartbilag.

Part nr. 37, gbnr. 39/210, fester Bjørn Kippersund.

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Slutning.
Gbnr. 39/210 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 210, jfr. kartbilag.

Part nr. 38, gbnr. 39/211, festere Marianne Halvorsen og Jens E. Christiansen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/211 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 211, jfr. kartbilag.

Part nr. 39, gbnr. 39/212, fester Torbjørn Eriksen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/212 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende å kommunens arealer ut for bnr. 211, jfr. kartbilag.

Part nr. 40, gbnr. 39/213, fester Else Mathisen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/213 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 213, jfr. kartbilag.

Part nr. 42, gbnr. 39/215, fester Jan Edvardsen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/215 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 215, jfr. kartbilag.

Part nr. 44, gbnr. 39/217 og 218, fester Fred A. Wessel Pettersen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/217 og 218 har rett til båtplass for 3, -tre- båter av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 220, jfr. kartbilag.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Part nr. 45, gbnr. 39/219, eier Eileen Fossum Mather.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/219 har rett til båtplass for 2, -to- båter av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 292, jfr. kartbilag.

Part nr. 47, gbnr. 39/221 og 449, eier Egil Hals.

.....

Slutning.
1. Egil Hals er eier av gbnr. 39/221 og 449. Grensene for gbnr. 39/221 og 449 framgår av målebrev for eiendommene tinglyst 13. jan. 1982.

2. Gbnr. 39/221 og 449 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 449, jfr. kartbilag.

Part nr. 49, gbnr. 39/224, eier Ragnhild Wessel Hansen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/224 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, foreløpig beliggende på kommunens arealer sør for brygga tilhørende gbnr. 39/219, jfr. kartbilag.

Endelig plassering av båtplassen vil skje ved den etterfølgende bruksordning.

Part nr. 50, gbnr. 39/225, eiere Bjørn Nebell, Hans G. Nebell og Torhild Nebell Mikkelsen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/225 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, foreløpig beliggende på kommunens arealer sør for brygga tilhørende gbnr. 39/219, jfr. kartbilag. Endelig plassering av båtplasser vil skje ved den etterfølgende bruksordning.

Part nr. 51, gbnr. 39/226, festere Einar Olsen og Liss Ingun Olsen.

.....

Slutning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

22

Gbnr. 39/226 har rett til båtplass for 4, -fire- båter av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer, jfr. kartbilag.

Part nr. 53, gbnr. 39/292, eier Turid Edvardsen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/292 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer, jfr. kartbilag.

Part nr. 54, gbnr. 39/326, fester Erling Eriksen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/326 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer.

Endelig plassering av båtplassen vil skje senere i saken eventuelt ved den etterfølgende bruksordning.

Part nr. 55, gbnr. 39/327, fester Ole Fossum.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/326 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer.

Endelig plassering av båtplassen vil skje senere i saken eventuelt ved den etterfølgende bruksordning.

Part nr. 59, gbnr. 39/393, eier Erna Alvilde Olafsen.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/393 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer ut for gbnr. 39/203, jfr. kartbilag.

Med dette er de framsatte påstander deftet og avgjort. Det har ikke fra noen av partene kommet påstander om dekning av utgifter til sakkyndig bistand.

Retten har etter drøfting funnet det hensiktsmessig å la være å sette dommen til forhånds påanke fram til dommen vedrørende de resterende rettsforhold i saken er behandlet og avgjort. Ved en eventuell anke kan lagmannsretten da behandle rettsforholdene samlet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

23

Slutning.
Dommen settes til forhånds påanke senere i henhold til jordskiftelovens § 62, annet ledd, når de øvrige rettsforhold i saken er klarlagt og avgjort.

Partene vil få tilsendt dommen i vanlig brev til orientering. Ankefrist, jfr. jsk.lovens § 63, vil først begynne å løpe når de resterende rettsforhold er behandlet og avgjort i løpet av sommeren. Ved forkynnelsen av denne dommen vil bare påstandene og slutningene i denne dommen bli tatt med. Partene oppfordres derfor til å ta godt vare på den nå utsendte fullstendige utskrift. Hovedforhandlingene i de resterende tvister er foreløpig fastsatt til den 30. og 31. mai 1995.

Saksomkostninger.

.....

I alt kr. 7237,-

som i det alt vesentligste dekkes av det tidligere innbetalte beløp fra Svelvik kommune. Til dekning av kostnadene med de videre hovedforhandlinger i saken pålegges Svelvik kommune å forskuttere ytterligere kr. 10.000,- i saksomkostninger. Oppgjør av saksomkostningene vil kunne finne sted ved avslutningen av saken, eller om partene ønsker det, ved avslutningen av hovedforhandlingene vedrørende tvistene.

Retten hevet.

Mikal Klaveness
Unni Onsaker Berg Turid Bonden

År 1995 den 30. mai ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen i Svelvik kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemeddommere: 1. Turid Bonden, Skoger.
2. Unni Onsaker Berg, Sande.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune, utsatt fra 7. mars 1995.

Til behandling: Hovedforhandling i tvist om grenser på land og i sjø, tolkning av begrepet strandrett utenfor en rekke eiendommer, samt suplerende avgjørelser i rettighetsforhold, jfr. vedlagte brev av 4/7-94 fra Svelvik kommune.

Tilstede var: For Svelvik kommune møtte Jostein Olsen, Liv Teigen, Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen.
Av de øvrige innkalte parter møtte Margrete Sæter for Finn Th. Sand i følge skr. fullmakt, Inger Nilsen, Grete Halvorsen, for Drammens Sveiseverksted møtte Tone Espe-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51
Side 27 av 93

dal og Kristin Brækken, døtre av Åge Fredriksen, Geir Aaree ved Isabella Aaree, Erik F. Jørgensen, Solveig og Finn Andreassen, Synnøve Killingstad ved Ivar Killingstad, Håvard T. Hovde, Julie Sundland, Anny Hilde Damhagen ved Rune Myhre ifølge skr. fullmakt, Jan Ivar Tronstad og Kjell Berger.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106 og 108 om habilitet. På forespørrsel hadde ingen av partene noen merknader til rettens habilitet eller sammensetning.

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 67. Innkalling til rettsmøtet i dag i rek. brev, datert og postlagt i Tønsberg den 3. mai 1995.

" " 68. Brev av 16. mai 1995 fra Svelvik kommune ved adv. Erik Blaauw Evensen vedrørende forhold i tilknytning til part nr. 10, 29, 46, 56, 57 og 58.

" " 69. Brev av 22/5-1995 til Vestfold jordskifterett fra Inger Nilsen, part nr. 10, vedrørende dok. nr. 68 med svarbrev fra adv. Blaauw Evensen.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning. Rettens formann forutsatte at dok. nr. 68 og 69 ble nærmere gjennomgått av den enkelte part i løpet av hovedforhandlingen.

Partene og partsrepresentantene hadde deretter ordet i tur og orden for å redegjøre for sitt syn og de fakta og bevis som de mente forelå i tvistene, samt la ned foreløpige påstander.

Under gjennomgangen ble Svelvik kommune og representanten for part nr. 3, enige om å la uklarhetene i grunn- og rettighetsforholdene mellom gbnr. 39/139 og 140 og kommunen i strandsonen utenfor denne eiendom, utgå av saken. Dette fordi eiendommen beliggende mellom gbnr. 39/139 og 140 og Nubbetomta, ikke er part i saken. Part nr. 3, Finn Th. Sand, har kommet inn i denne saken på grunn av bryggerettighetene tilhørende gbnr. 39/226. Grunn- og rettighetsforholdene vedrørende gbnr. 39/139 og 140 inngikk heller ikke opprinnelig i kommunens krav om jordskifte.

Jordskifteretten i samråd med partene, fant det derfor mest hensiktsmessig å behandle disse forhold samlet i en eventuell ny sak. Grunn- og rettighetsforhold vedrørende gbnr. 39/139 og 140 tilhørende part 3, utgår således av saken.

Under forhandlingene la Inger Nilsen fram som:

Dok. nr. 70. Mappe med forskjellige kopier av skjøter, kart med videre.

Jan Ivar Tronstad la fram som:

Dok. nr. 71. Grunnseddel for gbnr. 39/220, tinglest 4. mai. 1885.

" " 72. Grunnseddel for gbnr. 39/220 fra rundt århundreskiftet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51
Side 28 av 93

Dok. nr. 73. Oversikt over vannstand og høydegrunnlag for Svelvik for årene 1954 til 1986.

" " 74. Kopi av brev av 12. aug. 1966 fra ordføreren i Svelvik til adv. Huseby vedrørende gbnr. 39/220.

" " 75. Kopi av deler av dommer vedrørende sjø- og elvegrunn.

Svelvik kommune la fram som:

Dok. nr. 76. Målebrev av gbnr. 39/161, tinglyst 13/11-79.

Retten sammen med partene så deretter på forholdene i marka for gbnr. 39/214, 39/220, 39/161, 39/177, 39/178 og 39/184. Partene fikk forklare og vise for retten hva som de mente var av viktighet for saken.

Under befaringen møtte Erling Eriksen og viste blant annet hvor sjøen sto rundt 1915-20 inn mot huset på gbnr. 39/220 og området forøvrig.

Ved befaringen av gbnr. 39/177 kunne representantene fra kommunen opplyse at det er enighet mellom eieren av gbnr. 39/177 og kommunen om 3 meters bredde på branngangen mellom gbnr. 39/161 og og 39/177. Branngangen skal til enhver tid holdes åpen for vanlig ferdsel.

Med dette medgikk dagen den 30. mai. 1995.

År 1995 den 31. mai fortsatte hovedforhandlingene i tvistene i det samme rettslokale og med det samme rettspersonale.

Tilstede var: For Svelvik kommune møtte Jostein Olsen, Liv Teigen, Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen.
Av de øvrige partene møtte Erik Jørgensen, Anny Hilde Damhagen ved Rune Myhre, Inger Nilsen og Jan Ivar Tronstad.

Kommunen ved adv. Erik Blaauw Evensen fikk først ordet for prosedyre, prosederte saken og la ned kommunens påstander i forhold til den enkelte part. De framlagte påstander vil framgå av dommen.

Under prosedyren la han fram som:

Dok. nr. 77. Kopi av utsnitt fra artikkel av dr.jur. Torgeir Austenå i Lov og rett, nummer 1 i 1983.

De øvrige parter hadde deretter ordet i tur og orden for prosedyre og merknader til kommunens påstander og la ned egne påstander. Partenes endelige påstander vil framgå av dommen.

Partene hadde til slutt ordet for avsluttende replikker før rettens formann erklærte forhandlingene for avsluttet og tvistene opptatt til doms.

Rettens formann redegjorde for den videre saksgang vedrørende eventuelle anker.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Dommen vil bli satt til forhånds påanke sammen med dommen avsagt den 7. mars 1995 og vil bli forkynt for de parter som bereres av dommene. Ankefristen vil være 2 måneder fra forkynningsdato.

Når dommene er rettskraftige vil jordskifteretten fortsette saken med ordning av rettene i det omfang som partene krever. Uten anke vil dette kunne skje i løpet av vinteren.

Partene ble deretter permittert.

Retten drøftet i enerom det videre opplegg og foretok en foreløpig gjennomgang av de enkelte påstander. Rettsmøtet ble dertter utsatt til tirsdag den 13. juni 1995 for avholdelse av domskonferanse.

Tirsdag den 13. juni 1995 fortsatte jordskifteretten forhandlingene i saken i Jordskifteverkets lokaler i Tønsberg med det samme rettspersonale som den 31. mai.

Ingen av partene var tilstede.

Retten drøftet de foreliggende tvister og kom fram til hovedtrekkene i dommen.
Jordskiftedommeren vil på grunnlag de gjennomførte drøftinger utarbeide et forslag til dom. Forslaget vil deretter bli sendt til meddommerne for gjennomlesning før dommen blir sluttdrøftet og underskrevet.

År 1995 den 21. nov. fortsatte jordskifteretten forhandlingene i saken i Jordskifteverkets lokaler i Tønsberg med det samme rettspersonale som den 13. juni.

Ingen av partene var tilstede.

Jordskifteretten har etter drøfting og stemmegivning avsagt slik:

Dom.

.....

Jordskifteretten vil bemerke.

.....

Jordskifteretten finner imidlertid at eiendommene, i likhet med de øvrige eiendommer som er parter i saken, har erverver rettigheter på strand- og sjøarealet utenfor eiendommene. Eiendommene har satt opp nødvendige brygger eller hatt båt liggende fortøyd utenfor eiendommen. Dette er rettigheter som er brukt og ervervet på samme vis som av de øvrige rettighetshaverne i strandområdet, jfr. dom av 7. mars 1995. Med til disse rettighetene hører retten til å komme fram til eiendommens brygge/strandareal med båt, den såkalte tilflottsrett. I tillegg kommer andre fordeler knyttet til en strandeiendom, som for

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

eks. bading og friluftsliv samt et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art.

Jordskifteretten har avgrenset eiendommenes strandrett til å gjelde overnevnte rettigheter. De øvrige deler av strandretten, rett til utfylling, rett til laksefiske med faststående redskap, rett til å ta sand, tang og tare, har ikke vært utnyttet eller brukt av rettighetshaverne i kjent tid i noen utstrekning og tilligger derfor fortsatt grunneieren, Svelvik kommune.

.....

Jordskifterettens spesielle merknader til den enkelte part og slutning.

Part nr. 2, Arvid Nebell, fester av gbnr. 22/54.
Retten vil her vise til drøftingene under part nr. 13 og slutningen her.

Part nr. 10, Inger Nilsen, fester av gbnr. 39/161.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/161 går som fastsatt i målebrev over eiendommen, tinglyst 13/11-1979.

Gbnr. 39/161 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor. Med i strandretten hører rett til brygge.

Part nr. 13, Grethe Halvorsen, eier av gbnr. 39/174.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/174 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot på Nubbetomta, gnr. 39, bnr. 168, jfr. kartbilag.

Den ene båtplassen disponeres av Arvid Nebell så lenge han lever.

Part nr. 14, Drammen Sveiseverksted, ved Åge Fredriksen, eier av gbnr. 39/177.

.....

Slutning.
Grensene for strandeiendommen gbnr. 39/177, går i henhold til grenser beskrevet i målebrev av 27/5-1924, tinglyst 22/12-1947 og videre i særestlig retning utover land-/sjøarealene så langt privat eiendomsrett går, og med full strandrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Part nr. 15, Geir Aaree, eier av gbnr. 39/178.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/178 går som fastsatt i målebrev over eiendommen, av 13/11-1938 med påtegning av 6/5-1943, alt tinglyst 20/10-1948.

Gbnr. 39/178 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor. Med i strandretten hører rett til brygge.

Part nr. 17, Erik F. Jørgensen m.fl., festere av gbnr. 39/184.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/184 går som fastsatt i grunnseddel for eiendommen, tinglyst 9/1-1890 og målebrev av 6/5-1943, tinglyst 20/10-1948.

Gbnr. 39/184 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 18, Solveig og Finn Andreassen, eiere av gbnr. 39/185.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/185 går som fastsatt i målebrev av 13/3-1953, tinglyst 5/6-1953.

Gbnr. 39/185 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 19, Tore Tomte, fester av gbnr. 39/186.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/186 har ingen båtplass på kommunens arealer.

Part nr. 20, Synnøve Killingstad, fester av gbnr. 39/187.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/187 går som fastsatt i kartforretning av 2/6-1925, tinglyst 19/2-1949.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Gbnr. 39/187 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 21, Randi E. Kroppan og Haavard T. Hovde, festere av gbnr. 39/189.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/189 går som fastsatt i målebrev av 26/10-1966, tinglyst 13/11-1979.

Gbnr. 39/189 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 22, Julie Sundland, eier av gbnr. 39/190.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/189 går som fastsatt i målebrev av 29/12-1951, tinglyst 27/6-1952 med de innskrenkninger som framgår av målebrev av 23/9-1961, tinglyst 6/10-1961 og midlertidig kartforretning av 7/5-1980, tinglyst 9/5-1980.

Gbnr. 39/189 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 23, Johan Hansen, eier av gbnr. 39/191.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/191 går som fastsatt i kartforretning av 21/1-1947, tinglyst 11/2-1947.

Gbnr. 39/191 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 26, Ingrid Haagesen, eier av gbnr. 39/195.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/195 går som fastsatt i kartforretning av 19/10-1946, tinglyst 11/2-1947.

Gbnr. 39/195 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

30

Part nr. 27, Leif Skjønhaug, eier av gbnr. 39/196.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/196 går som fastsatt i målebrev av 26/10-1966, tinglyst 13/11-1979.

Gbnr. 39/196 har strandrett på de utenforliggende arealer i samsvar med jordskifterettens definisjon ovenfor.

Part nr. 28, Kjell A. Myhre, eier av gbnr. 39/198.

.....

Slutning.
Grensene for strandeiendommen gbnr. 39/198, går i henhold til grensepunkter beskrevet i målebrev, tinglyst 13/11-1979, og videre i sørøstlig retning utover land-/sjearealene så langt privat eiendomsrett går, og med full strandrett.

Part nr. 41, Anny Hilde Damhagen, eier av gbnr. 39/214.

.....

Slutning.
Gbnr. 39/214 har rett til båtplass for en båt med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer ut for bnr. 214, jfr. kartbilag.

Part nr. 46, Jan Ivar Tronstad, fester av gbnr. 39/220.

.....

Slutning.
Grensene for gbnr. 39/220 går i henhold til målebrev tinglyst 6/7-1981.

Eiendommen har rett til båtplass for en båt, med størrelse inntil 22 fot, på kommunens arealer ut for gbnr. 39/220, jfr. kartbilag.

Part nr. 48, Kjell Berger, fester av gbnr. 39/223.

.....

Slutning.
Eiendommen har rett til båtplass for en båt, med størrelse inntil 22 fot, på kommunens arealer ut for gbnr. 39/220, jfr. kartbilag.

Med dette er så langt det er krevd, alle tvister avgjort.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

31

Jordskifteretten finner det tjenlig å stille både dommen av 7. mars 1995 og 21. nov. 1995 til forhånds påanke samtidig, jfr. jordskiftelovens § 62, annet ledd, da en eventuell videre bruksordning vil måtte bygge på det rettsgrunnlag som dommene gir.

De parter som er berørt av dommen 7. mars 1995 har tidligere fått full utskrift av dommen. Disse parter får nå en utskrift hvor bare partenes påstander og jordskifterettens slutning (avgjørelse) er inntatt, jfr. sluttbemerkningene i dommen. Skulle den tidligere utsendte utskrift på en eller annen måte ha kommet bort, kan det tas kontakt med jordskifteretten så raskt som mulig for en ny kopi.

Ingen av partene har lagt ned påstander om dekning av utgifter til sakkyndig hjelp under hovedforhandlingene.

Slutning.
Dom av 7. mars 1995 og 21. nov. 1995 i denne sak, settes til forhåndspåanke samtidig og straks i henhold til jsk.lovens § 62, annet ledd.

Saksomkostninger.

.....

I alt kr. 8270,50
som dekkes av det innbetalte forskudd.

Svelvik kommune pålegges å forskuttere ytterligere kr. 5000,- til fullføring av saken. Endelig oppgjør av saksomkostningene vil finne sted ved avslutningen av saken.

Dommene vil bli forkynt for de parter som er berørt av disse ved rek. brev. Ankefristen vil være 2, - to - måneder fra den dato som saken ansees å være forkynt.

Eventuell anke skal stiles til Agder lagmannsrett, men sendes til Vestfold jordskifterett, Tønsberg.

Det vises i så henseende til jsk.lovens kap. 7 om anke og spesielt §§ 61, 62 og 63, jfr. tvistemålsloven, lov av 13. aug. 1915 nr. 6, kap. 25 om anke og spesielt §§ 356, 364 og 365 om ankesum, medunderskrift av advokat og formkrav til anken.

Saken ble deretter utsatt på ubestemt tid til dommene er rettskraftige.

Retten hevet.

Mikal Klaveness
Turid Bonden Unni Onsaker Berg

År 1997 den 22. april ble jordskifterett satt i kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemeddommere: 1. Turid Bonden, Skoger.
2. Unni Onsaker Berg, Sande.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune utsatt fra 21. nov. 1995.

Til behandling: Eventuell hovedforhandling i tvist omplassering av bruksrettsgrense mellom gbnr. 39/161, eier Inger Nilsen og bruksrettshavere på «Nubbetomta», gbnr. 39/168.

Tilstede var: For Svelvik kommune møtte Liv Teigen, Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen.

For Inger Nilsen møtte adv. Sven Olav Larsen.

Av de øvrige innkalte partene møtte Helge Faret, Bente Haukeland, Agnes Bullen og Gusta Pettersen for gbnr. 39/159, Arvid Berger, Anders Holt Andersen, Grete Halvorsen og Johnny Kittelsen Nebel.

Videre møtte jsk.ing. Gro Anita Johansen.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106 og 108 om habilitet. På forespørsel kjente ingen til at det hadde oppstått forhold siden forrige rettsmøte som kunne gjøre retten innhabil.

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 78. Innkalling til dagens rettsmøte med vedlegg datert Tønsberg den 24/3-1997.

« « 79. Brev av 6. aug. 1996 fra Vestfold jordskifterett til sakens parter vedrørende fortsettelse av saken vedlagt endelig rettighetsoversikt samt diverse synspunkter på videre arbeide i saken.

Eieren av gbnr. 39/161 er blitt alvorlig syk. Det har forut for møtet ikke kommet krav om utsettelse av tvistebehandlingen i saken, men partens advokat har telefonisk orientert retten om forholdet. Ved et krav om utsettelse, jfr. tvistemålslovens § 89, ville tvistebehandlingen kunne ha blitt utsatt til et senere tidspunkt.

Rettens formann redegjorde først for den planlagte saksgang ut fra de foreliggende forhold.
Prosessfullmektigen for gbnr. 39/161 fikk deretter ordet for eventuell kommentar til saksgangen og framstilling av tvisteforholdet.

Adv. Sven Olav Larsen sa at han forut for rettsmøtet hadde drøftet spørsmålet om utsettelse med sin part og hennes mann, men at de sammen var kommet til at rettsmøtet burde holdes som planlagt. Det er stor sannsynlighet for at eiendommen kommer til å bli solgt. Ved et salg er

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

det fordelaktig å ha klare rettighetsforhold. I alle tilfeller vil en lang utsettelse av tvistebehandlingen være lite ønskelig.

Eieren har imidlertid ikke gitt prosessfullmektigen fullmakt til å inngå forlik om bruksrettsgrensen. Det foreligger atskillig bakgrunnsmateriale til tvisten som prosessfulmektigen ikke har den fulle oversikt over. Skal det derfor tas noen avgjørelse i tvisten i dag må dette gjøres ut fra de påstander og den grunngiving som eieren av gbnr. 39/161 har gitt han fullmakt til å komme med.

Gbnr. 39/161 bygger sine rettigheter ut fra den strandrett som eiendommen har fått i henhold til jordskifterettens dom av 21. nov. 1995. Hva denne strandretten omfatter er nærmere definert side 78 til 79 i samleutskriften for dommene. En senere konkret påstand om hvor bruksrettsgrensen skal gå, vil basere seg på disse forhold. Dette vil en komme tilbake til etter befaringen.

Kommunen ved adv. Erik Blaauw Evensen hadde deretter ordet. Kommunen er ikke direkte part i tvisten mellom rettighetshaverne på Nubbetomta og eieren av gbnr. 39/161. Kommunen som saksøker i saken vil imidlertid medvirke så langt det er mulig til at konfliktene kan løses.
Lykkes det imidlertid ikke å komme til enighet, må tvisten mellom partene løses ved dom i jordskifteretten. Kommunens advokat rådet partene til å kontakte advokat til hjelp for i alle fall framsetting av påstander. Han viste forøvrig til brev av 4/11-1996 og 30/1-1997 vedrørende forholdene på Nubbetomta og en eventuell bruksordning, vedlegg til dok. nr. 79.

De øvrige møtende parter fikk ordet i tur og orden for framstilling av sitt syn.

Flere av de møtende parter etterlyste utskrift av rettsboken vedrørende dom i jordskifteretten av 21. nov. 1995. De to parter som var med i tvistebehandlingen har fått utskriften tilsendt og forkynt. De øvrige rettighetshaverne har neppe fått utskriften tilsendt da de ikke var parter i tvisten. Rettens formann vil undersøke forholdet og sende en kopi til de andre rettighetshaverne på Nubbetomta. Den endelige rettighetsoversikten ble sendt ut til partene den 6. aug. 1996, jfr. vedlegg til dok. nr. 79.

Tre av rettighetshaverne på Nubbetomta har i brev av 12. sept. 1996 tatt opp en rekke forhold vedrørende rettighetene på Nubbetomta. Brevet vedlegges saken som **Dok. nr. 80.** Kopi av brevet ble utdelt til eieren av gbnr. 39/161 og kommunen. De påpekte at rettighetshaverne opp gjennom årene har hatt veiadkomst over gbnr. 39/161 både for å komme fram og tilbake til båtene samt til opptrekk og utsetting av båter. I forbindelse med båtutsettet er det også lagt ut betongelementer for å lette utsettingen.

Problemene med å komme til båtplassene ved Nubbetomta, skyldes i stor grad de utfyllinger som er foretatt på gbnr. 39/177 og bygging av brygge på gbnr. 39/161. Disse utbygninger har beskåret adkomsten til Nubbetomta via branngangen og vanskeliggjort båttrafikken til og fra båtplassene spesielt for plassene nærmest bnr. 161. Selv om bnr. 161 har strandrett på arealer ut for bnr. 161, hviler det fortsatt andre gamle rettigheter på arealet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Ved de videre drøftinger mellom de møtende parter og retten ble det enighet om å utsette hovedbehandlingen i tvisten m.v. til mandag den 9. juni 1997 kl. 09.00 i de samme møtelokaler.

Partene vil få skriftlig innkalling til møtet senere. Før rettsmøtet avsluttes vil retten med partene se på forholdene i marka.

Det var videre enighet om at alle parter gis frist til innen utgangen av mai måned å komme med de påstander de ønsker å føre på møtet den 9. juni.

Påstandene sendes til jordskifteretten, som deretter oversender påstandene til de øvrige berørte parter straks fristens er ute. Det vil være hensiktsmessig om rettighetshaverne på Nubbetomta kan enes om en påstand.

På spørsmål fra rettens formann var ingen av rettighetshaverne på Nubbetomta interessert i bygging av et felles bryggeanlegg.

Retten sammen med de møtende parter dro til slutt til Øvre Svelvik og så på forholdene ved stranda ut for gbnr. 39/159 (Nubbetomta) og 161. Ved befaringen ble det konstantert at eierne av gbnr. 39/177 ber innkalles til rettsmøtet den 9. juni 1997. Ved fastsettelse av grenser mellom de ulike rettigheter kan også gbnr. 39/177 bli berørt.

Rettsmøtet ble deretter utsatt til den 9. juni 1997.

År 1997 den 9. juni fortsatte jordskifteretten forhandlingene igjen i Kommunestyresalen i Svelvik rådhus med det samme rettspersonale som den 22. april 1997.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune utsatt fra 22. april 1997.

Til behandling: Hovedforhandling i tvist om plassering av bruksrettsgrense mellom gbnr. 39/161, eier Bjørn Severin Nilsen og bruksrettshavere på «Nubbetomta», gbnr. 39/168.

Tilstede var: For Svelvik kommune møtte Liv Teigen, Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen.
For Bjørn Severin Nilsen møtte adv. Sven Olav Larsen.

Av de øvrige innkalte partene møtte Arvid Nebell, Helge Faret for seg selv og Per Solberg i henhold til skr. fullmakt, Bente Haukeland, Agnes Bullen for gbnr. 39/159, Arvid Berger, Anders Holt Andersen, Grete Halvorsen og Johnny Kittelsen Nebel.

Videre møtte jsk.ing. Gro Anita Johansen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106 og 108 om habilitet. På forespørsel kjente ingen til at det hadde oppstått forhold siden forrige rettsmøte som kunne gjøre retten innhabil.

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 81. Innkalling til dagens rettsmøte i rek. brev med vedlegg datert Tønsberg den 7/5-1997.

« « 82. Brev av 29. mai 1997 fra Arvid Nebell, Helge Faret, Bent Haukeland, Per Solberg, Arvid Berger, Anders Holt Andersen, Grete Halvorsen og Jonny Kittelsen Nebell med påstander om rettighetsforhold på i strandområdet ut for Nubbetomta og gbnr. 39/161, grunneier Svelvik kommune.

« « 83. Prosesskrift fra Bjørn Severin Nilsen ved adv. Sven Olav Larsen, datert 5. juni 1997.

Rettens formann viste til de framlagte dokumenter og gjennomgikk kort den tidligere behandling, de avgjørelser som er tatt av jordskifteretten i dommer av 7. mars og 21. nov. 1995 og som har betydning for denne del av saken, samt videre planlagt saksgang.

.....

Partene ble deretter permittert for en kort tid. Retten drøftet de framsatte påstander og fastsatte enstemmig ved kjennelse å fortsette behandlingen av saken i samsvar med den planlagte saksgang. Partene ble deretter innkalt og meddelt denne:

Slutning.

Påstand nr. 1, 2 og 5 i dok. nr. 82 tas ikke til følge.

Hovedforhandling i tvister vedrørende ulike rettigheter på strand- og sjøarealer utenfor gbnr. 39/161 og Nubbetomta og deres innbyrdes plassering, fortsetter som planlagt i henhold til innkallingen, dok. nr. 81.

Retten vil nedenfor komme med nærmere grunngiving av kjennelsen.

Partene og partenes representanter fikk deretter ordet til innledningsforedrag for redegjøre for den faktiske situasjon vedrørende rettighetsforholdene på strand- og sjøarealene ut for gbnr. 39/161 og Nubbetomta, sitt syn på hvilke rettigheter som tilligger den enkelte eiendom, og grensene mellom de enkelte rettigheter/eiendommer samt den påstand som vil bli nedlagt.

Under innledningsforedraget la Helge Faret fram som:

Dok. nr. 84: Mappe inneholdende diverse søknader om oppføring av brygge m.v. på gbnr. 39/161 og 177 med tilhørende behandling i Svelvik kommune samt to bilder av bryggen tilhørende gbnr. 39/161 tatt i 1982 og 1983.

Adv. Larsen la fram som:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Dok. nr. 85. Kopi av dom i Rt. 1985, s. 1128 m.fl..

" " 86. Kopi av brev av 10. juli 1996 fra Svelvik kommune til Inger Nilsen vedlagt oversikt over rettigheter og eiendomsforhold i området ved Nubbetomta utarbeidet av Svelvik kommune.

Retten sammen med partene foretok deretter befaring av strandområdet ut for Nubbetomta, gbnr. 39/161, branngangen tilhørende Svelvik kommune og bryggen tilhørende gbnr. 39/177.

Under befaringen ble det kontrollert at de tidligere gitte opplysninger vedrørende den enkelte rettighetshavers plassering ut for Nubbetomta, jfr. kartkopi vedlegg til dok. nr. 22, er korrekt. Det var ingen merknader til plasseringene.

Videre ble det påvist at rettighetshaverne lengst nord på Nubbetomta har mindre bryggeanlegg. Disse er oppsatt på grunn av dybdeforholdene i dette område. Også i framtiden må det her være mindre bryggeanlegg, da båtene ellers ved lavvann vil komme til å bli liggende på svært grunt vann.

Ved befaringen den 22. april 1997 fikk retten inntrykk av at rettighetshaverne ikke ønsket et felles båt-/bryggeanlegg ut for Nubbetomta. Partene påpekte at dette er korrekt når det gjelder et flytebryggeanlegg. Rettighetshaverne er derimot interessert i å bygge en fellesbrygge langs land, og foreviste en tidligere utarbeidet kartskisse med mulig utforming av bryggen. På grunn av den pågående sak, har vedlikeholdet av innretningene langs land vært noe mangelfullt.

Deretter så en på forholdene ut for gbnr. 39/161 hvor det blant annet er lagt ned støpte elementer ned i sjøen. Denne «veien» blir benyttet ved utsett og opptrekk av båter hjemmehørende ut for Nubbetomta. Til slutt så en på de nåværende brygger på gbnr. 39/161, branngangen tilhørende kommunen, og gbnr. 39/177. Grensene for gbnr. 39/177 mot branngangen ble forevist. Ingen av eierne av gbnr. 39/177 var tilstede, men representanter for eiendommen har vært tilstede under det tidligere avmerkings- og innmålingsarbeide og godkjent de avmerkede grenser. Partene kunne forøvrig opplyse at gbnr. 39/177 har fått nye eiere. Innkallingen til dagens møte er sendt til de tidligere eiere, og har ikke kommet i retur. De nye grunneierne vil bli innkalt til neste rettsmøte i saken.

Rettens formann tok opp spørsmålet om eieren av gbnr. 39/161 eller andre, som en minnelig løsning, kunne få anledning til å legge sin båt ut for branngangen. Dette ville kunne lette tilflottsforholdene i området. Ingen av kommunens representanter kunne gi noe klart svar på dette, men ville ta dette opp til drøfting i kommunen. De framholdt imidlertid at dette i såfall må komme som en ordning av rettighetene, - etter at de enkelte eiendommers rettigheter er klarlagt og fastslått.

Befaringen ble deretter avsluttet og rettsmøtet fortsatte i rettslokalet med prosedyre, hvor Svelvik kommune ved adv. Blaauw Evensen, Helge Faret for rettighetshaverne på Nubbetomta og adv.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Larsen hadde ordet, prosederte tvistene og la ned påstander. Påstandene vil framgå av dommen nedenfor. Alle partene hadde ordet for replikk, før rettens formann erklærte forhandlingene for avsluttet og tatt opp domsbehandling.

Rettens formann redegjorde videre kort for den videre saksgang og partene ble deretter permittert.

Retten avholdt så i enerom en kort domskonferanse, hvoretter domskonferansen ble utsatt til tirsdag den 17. juni.

År 1997 den 17. juni fortsatte jordskifteretten forhandlingene i Jordskifteverkets lokaler i Statens park i Tønsberg med det samme rettspersonale som den 9. juni.

Til behandling: Domskonferanse.

Ingen av partene var tilstede.

Retten drøftet igjennom de framsatte påstander og ble etter drøfting enige om hovedtrekkene i de avgjørelser som må tas og grunngivingen for disse.

Rettsmøtet ble deretter utsatt til kjennelsen og dommen er skrevet ferdig. Hvis det ikke inntreffer noe spesielt under dette arbeidet vil rettsboken bli underskrevet ved sirkulasjon, jfr. tvistemålslovens § 153.

År 1997 den 19. aug. ble saksforberedende rettsmøte holdt i kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune.

Møtet gjelder: 1. Plassering av båtplass for de rettighetshavere som ikke har fått sin båtplass endelig bestemt i marka, og eventuelt:

2. Fellesanlegg for båtene.

Til stede kl. 09.00 var: Svelvik kommune ved adv. Erik Blaaw Evensen og Egil Lund.
Videre møtte Knut Pettersen, Ragnhild Wessel Hansen, Torill Nebell Mikkelsen, Erling Eriksen, Ole Fossum ved Solveig Fossum, Roar O. Thomassen, Arne K. Pettersen, Harry E. Ellingsen ved Terje Ellingsen med skr.fullmakt og sammen med den tidligere eier Solveig Andreassen og Ruth Eliassen, eier av gbnr. 39/210.

Videre møtte jsk.ing. Gro Anita Johansen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

38

Jordskiftedommeren la fram som:

Dok. nr. 87. Innkalling til dagens rettsmøte, datert og postlagt i Tønsberg den 10. juli 1997.

Jordskiftedommeren gjennomgikk dagens møteopplegg. Det var ingen merknader til dette. Dagens tema er plassering av båtplasser for de parter og rettigheter hvor det tidligere i saka ikke er blitt angitt eller fastsatt konkret plass, samt mulighetene for eventuelle fellesanlegg.

Hver av partene hadde ordet i tur og orden. Det var liten interesse for noe stort anlegg, men mindre fellesanlegg kunne være aktuelle. Dette må sees nærmere på i marka sammen med en konkret vurdering av plasseringen til den enkelte rettighet.

Jordskiftedommeren delte ut forslag til generelle vedtekter for bryggelag utarbeidet for bruk i en annen jordskiftesak. Ved bygging av mindre fellesanlegg kan det også være aktuelt med dannelse av bryggelag etter en slik lest i denne saka.

Før befaringen i marka, ba adv. Erik Blaauw Evensen retten endre det tidligere fastsatte rettighetsforhold for gbnr. 39/210, nåværende eier Ruth Eliassen.
Gbnr. 39/210 har i henhold korrigert rettighetsoversikt, vedlegg til dok. nr. 79, «rett til 1 -en- båtplass med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer ut for gbnr. 39/210».
På denne plassen har bnr. 210 i dag en brygge. Svelvik kommune og den nåværende eier Ruth Eliassen, har blitt enige om å endre denne beskrivelse slik at bnr. 210 får:

«rett til 1 -en- båtplass med størrelse inntil 22 fot ved egen brygge ut for gbnr. 39/210».

Det var ingen merknader til dette og jsk.retten vil ved avslutningen av jsk.saken beskrive eiendommens rettighet i samsvar med dette.

Retten og partene foretok deretter en befaring og så først på plassering av båtplasser for gbnr. 39/224, 225 og 327 i området mellom bryggen til bnr. 219 og bnr. 292 sør for slippen. I tillegg har bnr. 216 sin båtplass rett nord for brygga til bnr. 292. Området er noe trangt for fire båtplasser, men partene mente dette ville gå. Jordskiftedommeren ba imidlertid overnevnte rettighetshavere ta kontakt med festerne av bnr. 216 for drøfting av et eventuelt fellesanlegg.

Videre så en på plassering av båtplassene for gbnr. 39/200, 326, 361 og 372. Aktuell plass for disse rettighetene var området fra bryggen til gbnr. 39/214 og sørover fram til båtplassen til gbnr. 39/393. Overnevnte rettighetshavere avtalte å komme sammen for drøfting av fellesanlegg. Utformingen av et eventuelt fellesanlegg må godkjennes av kommunen i henhold til plan og bygningsloven. Beskrivelse og tinglysing av anlegget kan gjøres i jordskiftesaka.

Eiendommen gbnr. 39/391 har rett til en båtplass på kommunens arealer, jfr. vedlegg til dok. nr. 79. I det siste har eiendommen hatt båten liggende ut for kommunens eiendom, gbnr. 39/188. Kommunen har planer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

39

om å bygge en mindre pumpestasjon på eiendommen. Hvis dette blir en realitet, må båtplassen flyttes. Ved befaringen av bnr. 188, ble det derfor foreslått at rettighetshaveren tar kontakt med overnevnte rettighetshavere med tanke på deltagelse i et eventuelt fellesanlegg. Eieren av bnr. 391 sa seg interessert i dette, men han ønsket primært en plass ut for bnr. 188. Kommunen lovte i løpet av dagen å undersøke om planene vedrørende pumpestasjonen fremdeles var aktuelle, og deretter gi beskjed om båtplassen kan bli liggende ut for bnr. 188. Alle partene ble deretter permitterte og rettsmøtet utsatt til kl. 12.00.

Kl. 12.00 fortsatte retten forhandlingene i kommunestyresalen i Svelvik rådhus med det samme rettspersonale som tidligere på dagen.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune.

Møtet gjelder: Klargjøring av grensen rundt eiendommen gnr. 39, bnr. 189.

Tilstede var: Svelvik kommune ved adv. Erik Blaauw Evensen, Liv Teigen og Egil Lund.
Videre møtte Randi E. Kroppan, Håvard T. Hovde, Julie Sundland sammen med svigersønnen Ole Petter Mikkelsen.

Jordskiftedommeren la fram som:

Dok. nr. 88. Innkalling til dagens saksforberedende rettsmøte datert og postlagt i Tønsberg den 10. juli 1997.

Videre la han fram som:

Dok. nr. 89. Kopi av kartkonduktørforretning av 15/4-1950 over gbnr. 39/189.

« « 90. Kopi av målebrev av 26/10-1966 over del av gbnr. 39/189.

Partene fikk deretter ordet for å redegjøre for sitt syn på grensene for gbnr. 39/189.

Festerne av bnr. 189 mener grensene skal gå etter den gamle kartkonduktørforretningen.

Retten og partene dro deretter ut i marka. Ved kontrollmålinger av de gjerder som finnes i marka, var det godt samsvar mellom målene angitt i kartkonduktørforretningen, dok. nr. 89, og målingene i marka. Ingen av partene kunne forklare de foreliggende uoverensstemmeler mellom dok. nr. 89 og 90. Målebrevet er målt med lokale koordinater uten nedsettelse av nye grensemerker og angivelse av hva som var innmålt.

Svelvik kommunen ba om utsettelse for nærmere drøfting av innholdet i de to dokumenter. Komunen vil deretter komme med en endelig påstand vedrørende grensene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Retten vil deretter, - avhengig av hva denne påstand inneholder, ta stilling til videre saksgang og om nødvendig innkalle partene til nytt rettsmøte.

Partene ble deretter permittert.

Ved avslutningen av møtet ga Svelvik kommune beskjed til retten, at planene for pumpestasjon på gbnr. 39/188, fortsatt står ved lag. Gbnr. 39/391 kan ha båten liggende utenfor bnr. 188 fram til kommunen skal benytte arealene. Det vil imidlertid være mest hensiktsmessig om eiendommen kunne få beskrevet og avmerket en fast båtplass på et annet sted på kommunens arealer, eventuelt i et fellesanlegg med gbnr. 39/200 m.fl..

Rettsmøtet ble deretter utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet.

Mikal Klaveness

År 1997 den 12. sept. ble jordskifterett satt i Jordskifteverkets lokaler i Tønsberg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Protokollfører: Jordskiftedommeren.

Til behandlig: Avsigelse av kjennelse og dom.

Rettsboken er i henhold til tvistemållovens § 153 underskrevet ved sirkulasjon.

Jordskifteretten avsa under rettsmøtet vedrørende saksbehandlingen:

Kjennelse.

med slik

Slutning:

Påstand nr. 1, 2 og 5 i dok. nr. 82 tas ikke til følge.

Hovedforhandling i tvister vedrørende ulike rettigheter på strand- og sjøarealer utenfor gbnr. 39/161 og Nubbetomta og deres innbyrdes plassering, fortsetter som planlagt i henhold til innkallingen, dok. nr. 81.

.....

Jordskifteretten fortsatte drøftingene og fastsatte etter stemmegiving enstemmig slik:

Dom.

Tvisten i denne del av saken gjelder:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

1. Hvor grensen går mellom den strandrett festeeiendommen gbnr. 39/161 er blitt tilkjent ved dom av 21. nov. 1995 i jordskifteretten, - og båt/bryggerettigheter til en rekke eiendommer beliggende ut for Nubbetomta, gbnr. 39/159 på Svelvik kommunes arealer, gbnr. 39/168.

2. Eventuelle rettigheter, som overnevnte båt/bryggerettigheter kan ha inne på det strand-/sjøareal hvor gbnr. 39/161 har strandrett.

.....

Jordskifteretten vil bemerke:

.....

Slutning.

Punkt 1 a. **Avgrensning av strandretten tilhørende gbnr. 39/161 på strand- og sjøarealer under gbnr. 39/168.**

Strandretten avgrenses
i sør av en linje som går ut fra nedsatt jordmerke i sørøsthjørnet av tomta og går i rett øst retning, 100 gon (grader), utover sjøen,

i sørvest av tomtegrensa for gbnr. 39/161 og

i nordvest av først vestfra av sørvestkanten av branngangen etter avmerkede og innmålte punkter og videre utover sjøen i retning 130 gon (grader).

Punkt 1 b. **Grense for eiendom og strandrett tilhørende branngangen under gbnr. 39/168, eier Svelvik kommune på sørøstsiden av grensa og gbnr. 39/177, eiere Rune Høien og Tore Hoff Jørgensen på nordvestsiden.**

Grensen går først etter avmerkede grensepunkter i sørøstlig hovedretning fram til uavmerket, men innmålt punkt i brygga, og videre utover sjøen i retning 130 gon (grader).

De avmerkede og innmålte grenser vil bli koordinatberegnet, innlagt på kart og nærmere beskrevet ved avslutningen av saka. De oppgitte retninger er oppgitt i forhold til sant nord og med 400 graders (gon) inndeling av sirkelen.

Punkt 2.
Gbnr. 39/144, 147 og 148, 156, 159, 166, 171 og 182 har rett til båt-/bryggeplass for en båt med størrelse inntil 22 fot på strand- og sjøarealer utenfor Nubbetomta, begrenset i nordvest av grensen for areal med strandrett tilhørende gbnr. 39/161 og i sørvest av grensen mot gbnr. 39/154.
Innenfor det samme område har også gbnr. 39/174 og Arvid Nebell rett til båt-/bryggeplass i samsvar med jordskifterettens dom av 21. nov. 1995.

På strandarealer beskrevet ovenfor under punkt 1a, hvor gbnr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

42

39/161 har strandrett, ligger deler av vei ut i sjøen til utsett- og opptrekk av båter for overnevnte rettighetshaverne til båt-/bryggeplass på Nubbetomta.
Veien går slik den ligger i marka og vil bli innmålt i forbindelse med avslutningen av saka.

Punkt 3.
Dom av 12. september 1997 i jsk. sak 11/1987, settes til forhånds påanke straks i henhold til jsk.lovens § 62, annet ledd.

Ingen av partene har krevd utgifter til juridisk hjelp dekket av motparten.

Saksomkostninger.

.....

I alt kr. 5558,-
som dekkes av det innbetalte forskudd.

Endelig oppgjør av saksomkostningene vil finne sted ved avslutningen av saken.

Kjennelsen og dommen vil bli forkynt for de parter som er berørt av disse ved rek. brev. Kjennelsen kan påkjæres i henhold til jsk.lovens § 61, bokstav h og kjæremålsfristen er 2 -to- uker. Ankefristen for dommen er 2, - to - måneder og begge fristene løper fra den dato som saken ansees å være forkynt.

Eventuelt kjæremål/anke skal stiles til Agder lagmannsrett, men sendes til Vestfold jordskifterett, Tønsberg.

Det vises i så henseende til jsk.lovens kap. 7 om kjæremål og anke og spesielt §§ 61, 62 og 63, jfr. tvistemålsloven, lov av 13. aug. 1915 nr. 6, kap. 25 om anke og spesielt §§ 356, 364 og 365 om ankesum, medunderskrift av advokat og formkrav til anken.

Saken ble deretter utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet.

Mikal Klaveness
Turid Bonden Unni Onsaker Berg

År 1997 den 16. des. ble jordskifterett satt i Kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemeddommere: 1. Turid Bonden, Skoger.
2. Unni Onsaker Berg, Sande.

Protokollfører: Rettens formann.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

43

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune utsatt fra 19. aug. 1997.

Til behandling: Plassering og omfang av båtplasser for gbnr. 39/116, 224, 225 og 327 på grunnen til gbnr. 39/168 i Svelvik kommune.

Tilstede var: For Svelvik kommune møtte Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen.

Av de øvrige parter møtte:
Oddvar Berntsen, Eileen Mather Fossum ved Robert Mather, Ragnhild Wessel Hansen sammen med sin far Rolf Wessel, Torill Nebell Mikkelsen, Georg Willy Edvardsen og Ole Fossum ved konen Solveig Fossum og Arne Nerdrum ifølge skr. fullmakt.

Videre møtte jsk.ing. Gro Anita Johansen.

Det var ingen merknader til rettens habilitet.

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 91. Innkalling til dagens rettsmøte i rek. brev datert og postlagt i Tønsberg den 21/11-1997.

Rettens formann redegjorde først for bakgrunnen for dagens møte, hva som skal behandles og opplegget for dagens rettsmøte.

Ved det saksforberedende rettsmøte den 19. aug. 1997 ble båtrettighetene til gbnr. 39/216, 224, 225 og 327 plassert i marka mellom bryggene tilhørende gbnr. 39/219 og 292.
Under den senere avmerking i marka av den enkelte rettighet ble det imidlertid klart at det ikke var enighet om plasseringen av de fire rettighetene. Eierne av gbnr. 39/219 og 292, som eier bryggene henholdsvis på nord- og sørsiden, mente det blir for trangt med 4 båtplasser mellom bryggene.

Rettighetshaverne har i møte den 28/10-1997 drøftet framtidig plassering av de fire båtplassene uten å komme til noen enighet og har underrettet retten om dette. Brevet vedlegges saken som Dok. nr. 92.

Fem rettighetshavere til båtplasser har i brev av 2/9-1997 søkt kommunen om å få anlegge fellesbrygge sør for bryggen tilhørende gbnr. 39/214. Søknaden med vedlegg vedlegges saken som Dok. nr. 93. Roar Thommassen har gitt retten beskjed om at hvis bryggen blir godkjent av kommunen, kan det være det være mulig å utvide denne brygge med to båtplasser.

Partene fikk deretter ordet i tur og orden for å redegjøre for sitt syn. Representantene for gbnr. 39/327 viste til brev av 8/9-1997 og tidligere dokumentasjon. Brev av 8/9-1997 vedlegges saken som Dok. nr. 94.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Retten og partene dro deretter ut i marka og så på det aktuelle område. Under denne befaring var også Kjell Krohn Hansen tilstede og redegjorde for forholdene rundt bryggen til gbnr. 39/192 og opp mot slippen og mulig plassering av nye båtplasser i dette område.

Retten og partene dro deretter tilbake til rettslokalet hvor partene hadde ordet for sluttmerknader.

Rettens formann redegjorde tilslutt for videre framdrift og avslutning av jordskiftesaken. Partene ble deretter permitterte.

Jordskifteretten drøftet deretter og tok stilling til hvor mange båtplasser som det er plass til mellom bryggene tilhørende gbnr. 39/219 og 292 og hovedtrekkene i grunngivningen for dette.

Retten tok imidlertid foreløpig ikke stilling hvor de plasser som må flyttes skal plasseres. Ulike plasseringer ble drøftet, men endelig avgjørelse vil først bli tatt når Svelvik kommune har drøftet og avgjort fellesbryggeprosjektet.

Rettsmøtet ble deretter utsatt til vedtak i Svelvik kommune foreligger.

År 1998 den 16. des. kl. 09.00 fortsatte jsk.retten rettsmøtet i Kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Rettens formann og protokollfører: Jsk.dommer Mikal Klaveness.

Ingen av partene var til stede.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre utsatt fra den 16. des. 1997.

Til behandling: Vedtak om plassering av båtplasser for gbnr. 39/216, 224, 225 og 327.

Jordskifteretten har etter drøfting og stemmegivning gjort slike enstemmige:

Vedtak.

Ved det saksforberedende rettsmøte den 19. aug. 1997 ble båtplassene tilhørende gbnr. 39/216, 224, 225 og 327 plassert mellom bryggene tilhørende gbnr. 39/219 og 292.

I ettertid har eierne av gbnr. 39/219 og 292 protestert mot dette.

Robert Mather og Georg Willy Edvardsen har på vegne gbnr. 39/219 og 292 framholdt at avstanden mellom de to bryggene tilhørende gbnr. 39/219 og 292 er for liten til at 4 båter på inntil 22 fot skal kunne plasseres her.

I dårlige vær vil båtene lett kunne bli slått mot hverandre og skadet. For at så ikke skal skje bør det ikke plasseres mer enn to båter mellom bryggene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Leif Krohn Hansen kom tilstede under befaringen den 16. des. 1997 og var da i tvil om det var hensiktmessig å plassere en ny båt mellom bryggene til gbnr. 39/219 og 192. Han var ikke innkalt til dette møte og har i ettertid sendt et brev til jsk.retten datert 17/12-1997. Her protesterer han mot at det legges noen ny båt mellom disse brygger. Dette vil gi dårlige bruksforhold både for gbnr. 39/219 og 192 og den eventuelt nye rettighetshaver.

Eierne av gbnr. 39/216, 224, 225 og 327 har i brev, dok. nr. 92, sagt ifra at de ikke har kommet til noen enighet om plassering av deres båtrettigheter. De ønsker alle å ha båtene plassert mellom bryggene tilhørende gbnr. 39/219 og 292. Området har en gunstig plassering i forhold til deres eiendommer. Det vil være kort vei til båtene og lett å føre tilsyn med disse.
De har små båter som det er plass til mellom bryggene, men de er klar over at det vil by på problemer hvis det blir anskaffet større båter. De ønsker derfor at jordskifteretten drøfter forholdene og gjør de nødvendige vedtak. Skulle jsk.retten samlet komme fram til at noen av båtplassene må flyttes, ønsker rettighetshaverne egne plasser langs stranda da de frykter høye kostnader ved plass i et fellesanlegg.

Jordskifteretten vil bemerke:
Etter kartet er avstanden mellom bryggene tilhørende gbnr. 39/219 og 192 ca. 18 meter. Under gunstige havneforhold kan dette være tilstrekkelig for fire båter, men jsk.retten er enig i at områdets plassering i forhold til framherskende vindretning i uvær er mindre heldig og gjør området værutsatt. Grov sjø og strøm vil lett kunne føre til at båtene blir skadet ved for liten avstand mellom den enkelte båt.

Svelvik kommune har arealer ved stranda både nord og sør for dette området hvor det er mulig å legge ut nye båtplasser. Disse båtplassene vil komme til å ligge i noe lenger avstand fra de aktuelle rettighetshaveres boliger, men fortsatt være innenfor gangavstand.

Jordskifteretten mener disse ulempene samlet sett vil være av langt mindre betydning både bruksmessig og økonomisk. Dette sett i forhold til de skader som båtene kan påføres på grunn av for liten avstand mellom båtene og konfliktene i kjølvannet av disse.

Jordskifteretten har etter en samlet vurdering kommet til at to båter kan plasseres mellom de to bryggene. Det vil da ved et normalt etterssyn av båtene være mulig å unngå skader.

Plan- og økonomiutvalget i Svelvik kommune drøftet i møte den 20. april 1998 bygging av nytt felles bryggeanlegg ut for gbnr. 39/214, og ga tillatelse til anlegg av fellesbrygge. Service- og utviklingsutvalget ble bedt om i samarbeid med de fem brukerne å komme fram til en konkret utforming av anlegget. Kopi av brev av 30/4-1998 Fra Svelvik kommune til Roar Thomassen vedlegges saken som **Dok. nr. 95.**
Jordskifteretten har ikke foreløpig mottatt en konkret plan, men går etter samtaler med Roar Thommassen ut fra at dette vil skje i nær framtid. Kommunen har imidlertid nå ingen merknader til fellesbrygge. Det skulle derfor ikke være noe i veien for å kunne avslutte saken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Rettens har etter en samlet vurdering ut fra den enkelte eiendoms plassering i forhold til den enkelte båtplass, vedtatt at bruksrettene tilhørende gbnr. 39/224 og 225 flyttes til området sør for fellesbryggen.

Slutning.

1. Bruksretten tilhørende gbnr. 39/224 og 225 på gbnr. 39/168 flyttes til området sør for fellesbrygge tilhørende gbnr. 39/200 m.fl., jfr. jordskiftekartet dok. nr. 97.

2. Gbnr. 39/327 og 216 beholder sine bruksrettigheter på gbnr. 39/168 beliggende i området mellom bryggerettigheter tilhørende gbnr. 39/219 og 292.

Rettsmøtet ble deretter utsatt til kl. 10.00.

År 1998 den 16. des. ble jordskifterett satt i Kommunestyresalen i Svelvik rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Mikal Klaveness.

Jordskiftemeddommere: 1. Turid Bonden, Skoger.
2. Unni Omsaker Berg, Sande.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 11/1987, Svelvik øvre i Svelvik kommune utsatt fra 16. des. 1997.

Til behandling: Avslutning av saken.

Sakens parter ved avslutning av saken:

1. Jan Gulli, eier av gnr. 39, bnr. 142 og 333.
2. Helge Faret, eier av gnr. 39, bnr. 144.
3. Bente Haukeland, fester av gnr. 39, bnr. 147 og 148.
4. Alf Samuelsen, eier av gnr. 39, bnr. 154.
5. Per E. Solberg, eier av gnr. 39, bnr. 156.
6. Inger Olsen, Ingrid Sofie Ebbestad, Knut Dybendal, Helga Sørensen, Augusta Elvine Pettersen, Sigrunn Johansen, medeiere i gnr. 39, bnr. 159.
7. Karin Vera Dreyer Dahlberg og Arne E. Dahlberg, festere av gnr. 39, bnr. 161.
8. Arvid Berger, eier av gnr. 39, bnr. 166.
9. Svelvik kommune ved Ordføreren, eier av gnr. 39, bnr. 168 og 188. Prosessfullmektig adv. Erik Blaauw Evensen.
10. Anders Holt Andersen, eier av gnr. 39, bnr. 171.
11. Grethe Halvorsen, fester av gnr. 39, bnr. 174.
12. Tore Hoff Jørgensen og Rune Høien, eiere av gnr. 39, bnr. 177.
13. Geir A. Aaree, eier av gnr. 39, bnr. 178.
14. Johnny Nebell Kittelsen, fester av gnr. 39, bnr. 182.
15. Johanne Cesilie Jørgensen og Erik F. Jørgensen, festere av gnr. 39, bnr. 184.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

16. Solveig og Finn Andreassen, eiere av gnr. 39, bnr. 185.
17. Amalie Magda Lie, fester av gnr. 39, bnr. 186.
18. Synnøve Killingstad, fester av gnr. 39, bnr. 187.
19. Randi E. Fe Kroppan og Haavard T. Hovde, festere av gnr. 39, bnr. 189.
20. Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen, eiere av gnr. 39, bnr. 190.
21. Lars Bertil Jansson, eier av gnr. 39, bnr. 191.
22. Astrid Hansen, fester av gnr. 39, bnr. 192.
23. Willy Eriksens bo, fester av gnr. 39, bnr. 193.
24. Ingrid B. Haagensen, eier av gnr. 39, bnr. 195.
25. Leif Skjønhaug, eier av gnr. 39, bnr. 196.
26. Kjell A. Myhre, eier av gnr. 39, bnr. 198.
27. Knut Pettersen, fester av gnr. 39, bnr. 200.
28. Anne Lise Sollie, fester av gnr. 39, bnr. 202.
29. Rakel M. Kristiansen, fester av gnr. 39, bnr. 203.
30. Bente Sundland, eier av gnr. 39, bnr. 204 ved Tove Dahl. Rettighetshavere under gbnr. 39/204 er Finn Sundland og Solveig og Øivind Næss.
31. Gunn Berit Ulven og Jan Stensvold, eiere av gnr. 39, bnr. 205.
32. Nils Hydle, fester av gnr. 39, bnr. 206.
33. Arne L. Pettersen, fester av gnr. 39, bnr. 208.
34. Thor J. Høyer Nebel, fester av gnr. 39, bnr. 209.
35. Ruth Eliassen, fester av gnr. 39, bnr. 210.
36. Marianne Halvorsen og Jens E. Christiansen, festere av gnr. 39, bnr. 211.
37. Torbjørn M. Eriksen, fester av gnr. 39, bnr. 212.
38. Else J. Mathisen, fester av gnr. 39, bnr. 213.
39. Anny Hilde Damhagen, eier av gnr. 39, bnr. 214.
40. Jan Edvardsen, fester av gnr. 39, bnr. 215.
41. Gerd Sonja Stenberg, Oddvar Scott Berntsen, Aud Berit Weum, Kari Bodil Berntsen og Bjørg Olaug Berntsen, festere av gnr. 39, bnr. 216.
42. Marie Wessel Pettersen, fester av gnr. 39, bnr. 217 og 218.
43. Eileen Mather Fossum, eier av gnr. 39, bnr. 219.
44. Thale Østbye og Jan Ivar Tronstad, eiere av gnr. 39, bnr. 220.
45. Egil Hals, eier av gnr. 39, bnr. 221 og 449.
46. Kjell E. Berger, fester av gnr. 39, bnr. 223.
47. Ragnhild Wessel Hansen, eier av gnr. 39, bnr. 224.
48. Torill Nebell Mikkelsen, eier av gnr. 39/225.
49. Liss Ingunn Nilsen og Einar Olsen, festere av gnr. 39, bnr. 226.
50. Martin Andersen, fester av gnr. 39, bnr. 227.
51. Georg Willy Edvardsen, eier av gnr. 39, bnr. 292.
52. Erling K. Eriksen, fester av gnr. 39, bnr. 326.
53. Solveig M. Fossum, fester av gnr. 39, bnr. 327.
54. Roar O. Thomassen, fester av gnr. 39, bnr. 361.
55. Arne K. Pettersen, fester av gnr. 39, bnr. 372.
56. Hege Ellingsen, eier av gnr. 39, bnr. 391.
57. Erna Alvilde Skant Olafsen, eier av gnr. 39, bnr. 393.
58. Arvid Nebell.
59. Staten ved Vegsjefen i Vestfold ved Håvald Thingelstad, eier av gnr. 9990/2.

Alle eiendommer i Svelvik kommune.

Til stede var: Bente Haukeland, Alf Samuelsen, Svelvik kommune ved

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51
Side 51 av 93

Egil Lund og adv. Erik Blaauw Evensen, Geir Aarøe ved Isabella Aarøe, Johnny Nebell Kittelsen, Erik F. Jørgensen, Lars Bertil Jansson, Willy Eriksens bo ved Lisbeth Pettersen, Knut Pettersen, Gunn Berit Ulven, Oddvar Scott Berntsen, Marie Wessel Pettersen ved Lisbeth Pettersen, Eileen Mather Fossum ved Robert Mather, Kjell E. Berger, Ragnhild Wessel Hansen, Torill Nebell Mikkelsen, Georg Willy Edvardsen, Solveig M. Fossum, Arne K. Pettersen ved Knut Pettersen, Erna Alvilde Skant Olafsen og Staten ved Vegsjefen i Vestfold ved HÅvald Thingelstad.

Videre møtte jsk.ing. Gro Anita Johansen.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106 og 108 om habilitet.

På forespørsel var det ingen merknader til rettens habilitet eller sammensetning.

Rettens formann la fram som:

Dok. nr. 96. Innkalling til dagens rettsmøte datert og postlagt i Tønsberg den 7/12-1998 vedlagt ettersendt forslag til jsk.kart og sluttbestemmelser i saken.

« « 97. Jordskiftekart i to blad over jordskiftefeltet.

Jordskiftedommeren gjennomgikk sammen med partene forslaget til grense- og rettighetsbeskrivelse med tilhørende kartmateriale. En av grensene i grensebeskrivelsen ble lest opp som eksempel og kommentert samtidig som en fant igjen den samme grense på jordskiftekartet, dok. nr. 97.

I grense- og rettighetsbeskrivelsen er det under den enkelte eiendom tatt med alle de grenser som er behandlet for denne eiendom i saken. Enkelte grenser vil da komme igjen i grensebeskrivelsen under andre eiendommer. Dette er imidlertid gjort for at eierne i framtiden skal slippe å lete igjennom rettsboken for å finne fram til sine grenser og rettigheter. Alt vedrørende den enkelte eiendom er derfor samlet på et sted i sluttbestemmelsene.

Retten og partene gjennomgikk deretter beskrivelsen av de båt-/bryggerettigheter som en rekke eiendommer har på kommunens eiendom gbnr. 39/168.

Retten har i vedtak ovenfor fastlagt plasseringen av rettighetene tilhørende gbnr. 39/216, 224, 225 og 327. Jordskiftedommeren redegjorde for de enkelte plasseringer. Partene vil senere få utskrift av rettsboka med grunngiving av vedtaket sammen med sluttbestemmelsene.

Knut Pettersen, på vegne av de parter som er med i fellesbryggeanlegget, påpekte at det ville bli svært trangt mellom denne brygga og den nærmeste av de to båtplasser som er forutsatt utlagt til gbnr. 39/224 og 225. Han la fram tegning for hvordan bryggeanlegget var planlagt bygd.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51
Side 52 av 93

Det skulle imidlertid være nok plass mellom fellesbrygga og brygga tilhørende bnr. 393. De to båtplassene tilhørende gbnr. 39/224 og 225 bør derfor flyttes noe sørover og plasseres slik at alle får tilstrekkelig plass. Retten og de berørte parter ble enige om å se på disse forhold i marka etter at de øvrige forhold var gått igjennom.

Videre var representanten for festeren av gbnr. 39/217 og 218 usikker på om koordinaten for det nedsatte båtfeste var riktig sett i forhold til merket i marka. Det ble enighet om også å se på dette under den etterfølgende befaring.

Forøvrig var det få merknader til de beskrevne rettigheter.

Det var ingen merknader til de foreslåtte vedtekter til felles bryggelag for gbnr. 39/200, 326, 361, 372 og 391.

Forslag til Kap. III ble gjennomgått. Utdraget av rettsboken som vil bli tinglyst er foreslått sendt til Svelvik kommune. Alle parter vil imidlertid få utdrag av rettsboken i saken med tilhørende kart, dok. nr. 97.

Jordskiftedommeren leste opp jsk. lovens § 76. De påløpne kostnader i saken skal i henhold til denne paragraf fordeles på partene etter nytte. På forespørsel/forslag fra rettens formann hadde kommunen ingen merknader til å betale halvparten av saksomkostningene. De resterende omkostninger vil så måtte deles på de øvrige parter. Ingen av partene hadde heller merknader til dette. Samlede omkostninger i saken vil bli på ca. kr 68.000,-. Retten vil i enerom etter at partene er permittert, fordele saksomkostningene på den enkelte part.

Kapittelene ikrafttreden, tinglysing og kunngjøring ble gjennomgått. Jordskiftesaken vil trå i kraft to måneder etter utdrag av rettsboka er lovlig forkynt for den enkelte part. Skulle saken bli anket vil ikrafttreden kunne bli utsatt. Utdrag av rettsboken vil bli forkynt for partene i rek. sending.

Retten formann redegjorde til slutt for ankereglene vedrørende jordskiftesaken og partene fikk ordet til sluttkommentarer. Det var ingen innvendinger mot avslutning av saken. De partene som ikke ønsket å delta på etterfølgende befaringer ble permittert.

Retten og de øvrige parter så deretter på forholdene i marka mellom den planlagte fellesbrygge og båtplassene sydenfor. Det ble enighet om å flytte de to båtplassene tilhørende gbnr.39/224 og 225 noe sydover. Avstanden fram til brygga tilhørende bnr. 393 er her så stor at alle skulle få tilstrekkelig plass. Nøyaktig plassering av båtfestene gjøres ved avmerkingsarbeidet. Etter foreløpige mål vil avstanden fra senter av fellesbryggen og sørover kunne bli ca. 15 m, avstanden mellom bnr. 224 og 225 ca. 8 m og ca. 9 m mellom bnr. 225 og 393. De nye båtfestene vil bli avmerket, innmålt og beskrevet nedenfor.

Til slutt ble båtfestet tilhørende gbnr. 39/217 og 218 kontrollert. Det viste seg da at det må ha blitt gjort en feil ved innmålingen da merket står riktig i marka. Merket vil bli innmålt på nytt sammen med båtfestene tilhørende gbnr. 39/224 og 225. De møtende parter ved befaringen ble permittert.

Retten drøftet i enerom fordelingen av sakskostnadene i henhold til jsk.lovens § 76 og ble enig om fordelingen av kostnadene. Eiere/festere som har fått sin eiendom avmerket og beskrevet betaler hver kr. 1000,-. Rettighetshavere som har fått sine rettigheter fastsatt og beskrevet betaler kr. 500,-. Den resterende del av saksomkostningene betales av Svelvik kommune.

Med dette er alle forhold i saken avgjort og jordskiftet beskrives slik:

KAP. I. GRENSE- OG RETTIGHETSBESKRIVELSE.

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Koordinatsystem	:	NGO akse III, beregningsgrunnlag 1986.
Grensemerker	:	er av aluminium og har hode preget JSV.
Avstander	:	horisontale mål
Retninger	:	er regnet ut i fra grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning.(400 graders sirkelinndeling)

GNR. 39, BNR. 142, Storgt. 31, eier Jan Gulli.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 1
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 142, eier Jan Gulli
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
1	Umerket punkt			180301.44	-17440.37
		263.3	3.26		
2	Umerket punkt			180299.67	-17443.11
		264.7	17.07		
3	Jsv bolt i stein			180290.68	-17457.62
		261.6	10.46		
4	Annet grmrk. i jord			180284.76	-17466.24
		243.9	23.48		
5	Hushjørne			180266.65	-17481.19

Fra grensepunkt 1, går grensen videre ut i sjøen 63.3 gon så langt som privat eiendomsrett gjelder.

Grense: 2
mellom gnr. 9990, bnr. 2, Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 142, eier Jan Gulli
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
5	Hushjørne			180266.65	-17481.19
		343.1	12.65		
6	Hushjørne			180274.58	-17491.05
		34.8	6.65		
7	Hushjørne			180280.26	-17487.59

Grense: 3
mellom gnr. 39, bnr. 154, eier Alf Samuelsen
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 142, eier Jan Gulli
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
7	hushjørne			180280.26	-17487.59
		65.5	10.17		
8	Bygning (veggliv)			180285.51	-17478.88
		70.2	9.67		
9	Jsv jordmerke			180289.87	-17470.24
		56.3	27.00		
10	Jsv jordmerke			180306.99	-17449.36
		62.9	4.45		
11	Umerket punkt			180309.44	-17445.64

og videre utover sjøen i samme retning så langt privat eiendomsrett gjelder.

GNR. 39, BNR. 144, Storgt. 60, eier Helge Faret.

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/144 har rett til båtplass for en båt med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39 bnr. 168, jfr. jordskiftekartet dok. nr. 97.

GNR. 39, BNR. 147 og 148, N. Brennagt. 3, fester Bente Haukeland, grunneier Svelvik kommune.

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/147 har rett til båtplass for en båt med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

GNR. 39, BNR. 154, Storgata 29, eier Alf Samuelsen.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 3
mellom gnr. 39, bnr. 154, eier Alf Samuelsen
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 142, eier Jan Gulli
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
7	Hushjørne			180280.26	-17487.59
		65.5	10.17		
8	Bygning (veggliv)			180285.51	-17478.88
		70.2	9.67		
9	Jsv jordmerke			180289.87	-17470.24
		56.3	27.00		
10	Jsv jordmerke			180306.99	-17449.36
		62.9	4.45		
11	Umerket punkt			180309.44	-17445.64

og går videre i samme retning utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense: 4
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 154, eier Alf Samuelsen
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
159.2	Annet grmrk. i jord			180320.17	-17462.24
		67.5	6.76		
12	Umerket punkt			180323.47	-17456.35

og går videre i samme retning utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense: 5
mellom gnr. 39, bnr. 154, eier Alf Samuelsen
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
159.3	Annet grmrk. i jord			180305.88	-17485.80
		265.5	4.69		
13	Hushjørne			180303.46	-17489.82
		262.7	7.96		
14	Hushjørne			180299.05	-17496.45

Grense: 5a
mellom gnr. 39, bnr. 154, eier Alf Samuelsen
på nordøstre side
og gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
14	Hushjørne			180299.05	-17496.45
		214.2	3.26		
15	Hushjørne			180295.88	-17497.17
		165.0	18.32		
7	Hushjørne			180280.26	-17487.59

GNR. 39, BNR. 156, Bærillen 2, eier Per E. Solberg.

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/156 har rett til båtplass for en båt med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskiftekartet dok. nr. 97.

GNR. 39, BNR. 159, Storgt. 27, eiere Augusta E. Pettersen, Sigrunn Johansen, Ingrid S. Ebbestad, Helga Serensen, Inger Olsen og Knut Dybendal.

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/159 har rett til båtplass for en båt med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskiftekartet dok. nr. 97.

GNR. 39, BNR. 161, Storgt. 25, festere Arne E. Dahlberg og Karin V. Dreyer Dahlberg, grunneier Svelvik kommune, gnr. 139, bnr. 168.

Festeeiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 6
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på vestre side
og gnr. 39, bnr. 161, festere Arne E. Dahlberg og Karin V. Dreyer Dahlberg, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på østre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
16	Grensepkt. i gjerde			180359.39	-17489.67
		9.1	12.83		
17	Jsv bolt i asfalt			180372.09	-17487.84

Grense: 7
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordre, østre og søndre side
og gnr. 39, bnr. 161, festere Arne E. Dahlberg og Karin V. Dreyer Dahlberg, hjemmelshaver Svelvik kommune eier av gnr. 39, bnr. 168.
på de motsatte sider

54

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
17	Jsv bolt i asfalt			180372.09	-17487.84
		130.5	23.74		
18	Grensepkt. i gjerde			180361.16	-17466.77
		220.2	9.14		
19	Grensepkt. i gjerde			180352.47	-17469.61
		243.0	5.71		
20	Jsv jordmerke			180348.02	-17473.19
		332.1	9.89		
21	Jsv jordmerke			180352.80	-17481.84
		328.4	6.08		
22	Grensepkt. i gjerde			180355.43	-17487.32
		357.2	3.12		
23	Grensepkt. i gjerde			180357.87	-17489.26
		383.6	1.58		
16	Grensepkt. i gjerde			180359.39	-17489.67

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/161 har strandrett på arealer utenfor festeeiendommen på gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995. Med i strandretten hører rett til brygge.

Grenser for festeeiendommens strandrett:
Strandretten er i nordvest avgrenset av grense nr. 7 mellom grensepkt. 18 til 20, i nordøst av linjen som går ut fra grensepunkt 18 og videre ut i sjøen i en retning av 131 gon, og i sør av linjen som går ut fra grensepunkt 20 og videre ut i sjøen i en retning av 100 gon så langt som strandretten gjelder.

Inne på strandrettsområdet har rettighetshaverne på Nubbetomta rett til å ha vei/adkomst for utsetting av båter. Veien er inntegnet på jordskiftekartet, dok. nr. 197.

GNR. 39, BNR. 166, Berjabakken 2, eier Arvid Berger.

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/166 har rett til en båtplass for en båt med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskifte-kartet, dok. nr. 97.

GNR. 39, BNR. 171, Berjabakken 4, eier Anders Holt Andersen.

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/171 har rett til båtplass for en båt med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

GNR. 39, BNR. 174, Storgt. 54, fester Grethe Halvorsen, grunneier Svelvik kommune.

55

Festeeiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/174 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse til og med 22 fot ut for Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskifte-kartet, dok. nr. 97.
Den ene båtplassen disponeres **av Arvid Nebell** så lenge han lever.

GNR. 39, BNR. 177, Storgt. 23, eiere Rune Høien og Tore Hoff Jørgensen.

Eiendommens grenser beskrives slik:
Grense: 8
mellom gnr. 39, bnr. 177, eiere Rune Høien og Tore Hoff Jørgensen
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
24	Jsv bolt i mur			180384.11	-17485.29
		121.1	3.02		
25	Grensepkt. i mur			180383.12	-17482.43
		219.6	4.45		
26	Jsv jordmerke			180378.88	-17483.78
		118.2	3.95		
27	Jsv bolt i asfalt			180377.77	-17479.99
		220.7	6.56		
28	Jsv bolt i asfalt			180371.56	-17482.09
		132.1	7.63		
29	Jsv bolt i asfalt			180367.87	-17475.41
		122.9	11.87		
30	Jsv bolt i asfalt			180363.70	-17464.30

og går videre i en retning av 131 gon utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense: 9
mellom gnr. 39, bnr. 177, eiere Rune Høien og Tore Hoff Jørgensen
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
32	Jsv bolt i mur			180405.04	-17476.34
		133.6	31.35		
31	Grensepkt. i gjerde			180389.24	-17449.26

og går videre i samme retning utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense: 10
mellom gnr. 39, bnr. 177, eiere Rune Høien og Tore Hoff Jørgensen
på østre side
og gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på vestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
32	Jsv bolt i mur			180405.04	-17476.34
		234.3	13.33		
33	Jsv bolt i mur			180393.60	-17483.18
		213.9	9.72		
24	Jsv bolt i mur			180384.11	-17485.29

GNR. 39, BNR. 178, Storgt. 21, eier Geir A. Aarøe.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 11
mellom gnr. 39, bnr. 178, eier Geir A. Aarøe
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
34	Grensepkt. i mur			180406.34	-17475.16
		132.3	21.41		
35	Jsv jordmerke			180395.94	-17456.45
		132.7	5.50		
36	Jsv bolt i stein			180393.24	-17451.66
		38.5	4.22		
37	Jsv jordmerke			180396.71	-17449.26

Grense: 12
mellom gnr. 39, bnr. 178, eier Geir A. Aarøe
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 184, festere Johanne C. Jørgensen og Erik F. Jørgensen, hjemmelshaver Svelvik kommune eier av gnr. 39, bnr. 168.
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
37	Jsv jordmerke			180396.71	-17449.26
		333.3	5.48		
38	Jsv jordmerke			180399.45	-17454.01
		30.2	4.52		
39	Jsv jordmerke			180403.47	-17451.95
		334.3	20.21		
40	Jsv bolt i mur			180413.84	-17469.30

Grense: 13
mellom gnr. 39, bnr. 178, eier Geir A. Aarøe
på sørestre side
og gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
40	Jsv bolt i mur			180413.84	-17469.30
		242.3	9.52		
34	Grensepkt. i mur			180406.34	-17475.16

Eiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:

Gbnr. 39/178 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995. Med i strandretten hører rett til brygge.

Grenser for strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av del grense nr. 11 mellom grensemerkene 36 og 37, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 37 og i en retning av 133 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 36 og går i en retning av 133 gon utover sjøen så langt som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 182, Storgt. 38, fester Jonny Nebell Kittelsen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter på gbnr. 39/168:
Gbnr. 39/182 har rett til båtplass for en båt med størrelse inntil 22 fot utenfor Nubbetomta på gnr. 39, bnr. 168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Gnr. 39, bnr. 184, Storgt. 19, festere Erik F. Jørgensen og Johanne C. Jørgensen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 12
mellom gnr. 39, bnr. 178, eier Geir A. Aarøe
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 184, festere Erik F. Jørgensen og Johanne C. Jørgensen, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
37	Jsv jordmerke			180396.71	-17449.26
		333.3	5.48		
38	Jsv jordmerke			180399.45	-17454.01
		30.2	4.52		
39	Jsv jordmerke			180403.47	-17451.95
		334.3	20.21		
40	Jsv bolt i mur			180413.84	-17469.30

Grense: 14
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side

og gnr. 39, bnr. 184, festere Erik F. Jørgensen og Johanne C. Jørgensen, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
40	Jsv bolt i mur			180413.84	-17469.30
		58.1	14.72		
41	Gjerdestolpe			180422.83	-17457.65

Grense: 15
mellom gnr. 39, bnr. 185, eiere Solveig og Finn Andreassen
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 184, festere Erik F. Jørgensen og Johanne C. Jørgensen, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
41	Gjerdestolpe			180422.83	-17457.65
		135.9	31.11		
42	Gjerdestolpe			180406.21	-17431.35

Grense: 16
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørestre side
og gnr. 39, bnr. 184, festere Erik F. Jørgensen og Johanne C. Jørgensen, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
42	Gjerdestolpe			180406.21	-17431.35
		243.0	17.34		
43	Umerket punkt			180392.68	-17442.20
		333.0	8.13		
37	Jsv jordmerke			180396.71	-17449.26

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/184 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for festeeiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av del av grense nr. 16 mellom grensepkt. 42 og 43, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 42 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 43 og går i retning 133 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 185, Storgt. 17, eiere Solveig Andreassen og Finn F. Andreassen.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 15
mellom gnr. 39, bnr. 185, eiere Solveig og Finn Andreassen
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 184, festere Erik F. Jørgensen og Johanne C. Jørgensen, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
41	Gjerdestolpe			180422.83	-17457.65
		135.9	31.11		
42	Gjerdestolpe			180406.21	-17431.35

Grense: 17
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 185, eiere Solveig og Finn Andreassen
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
41	Gjerdestolpe			180422.83	-17457.65
		49.6	17.71		
44	Jsv bolt i mur			180435.43	-17445.19

Grense: 18
mellom gnr. 39, bnr. 187, eier Synnøve Killingstad
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 185, eiere Solveig og Finn Andreassen
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
44	Jsv bolt i mur			180435.43	-17445.19
		150.5	29.28		
45	Gjerdestolpe			180414.55	-17424.66

Grense: 19
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 185, eiere Solveig og Finn Andreassen
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
45	Gjerdestolpe			180414.55	-17424.66
		243.0	10.70		
42	Gjerdestolpe			180406.21	-17431.35

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/185 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for eiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av grense nr. 19, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 45 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 42 og går i retning 133 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gbnr. 39, bnr. 187, Storgt. 46, fester Synnøve Killingstad, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 18
mellom gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 185, eiere Solveig og Finn Andreassen
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
44	Jsv bolt i mur			180435.43	-17445.19
		150.5	29.28		
45	Gjerdestolpe			180414.55	-17424.66

Grense: 20
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
44	Jsv bolt i mur			180435.43	-17445.19
		51.5	10.62		
46	Jsv bolt i mur			180442.76	-17437.50

Grense: 21
mellom gnr. 39, bnr. 188, eier Svelvik kommune
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
46	Jsv bolt i mur			180442.76	-17437.50
		151.0	17.86		
47	Jsv bolt i stein			180429.92	-17425.08

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
		151.0	4.64		
48	Umerket punkt			180426.59	-17421.85

Grense: 22
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
48	Umerket punkt			180426.59	-17421.85
		151.0	5.99		
49	Umerket punkt			180422.28	-17417.68
		246.7	10.41		
45	Gjerdestolpe			180414.55	-17424.66

Grense: 23
mellom gnr. 39, bnr. 186, fester Amalie M. Lie, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
55	Hushjørne			180438.94	-17447.96
		343.2	5.80		
56	Bygning (veggliv)			180442.58	-17452.48
		344.4	10.22		
57	Grensepkt. i mur			180449.15	-17460.31
		47,4	9.36		
58	Grensepkt. i mur			180456.04	-17453.97

Grense: 23A
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
58	Grensepkt. i mur			180456.04	-17453.97
		148.3	4.97		
59	Grensepkt. i mur			180452.62	-17450.37
		50.6	2.99		
60	Grensepkt. i mur			180454.72	-17448.23
		155.6	9.38		
50	Hushjørne			180447.53	-17442.20

62

Grense: 24
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
50	Hushjørne			180447.53	-17442.20
		254.7	2.79		
51	Bygning (veggliv)			180445.71	-17444.32
		152.1	1.18		
52	Bygning (veggliv)			180444.85	-17443.52
		253.8	2.54		
53	Bygning (veggliv)			180443.16	-17445.42
		152.4	1.28		
54	Bygning (veggliv)			180442.22	-17444.55
		251.3	4.73		
55	Hushjørne			180438.94	-17447.96

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/187 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for festeeiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av grense nr. 22, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 49 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 45 og går i retning 143 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 188, eier Svelvik kommune.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 21
mellom gnr. 39, bnr.188, eier Svelvik kommune
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 187, fester Synnøve Killingstad, hjemmelshaver Svelvik kommune, eier av gnr. 39, bnr. 168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
46	Jsv bolt i mur			180442.76	-17437.50
		151.0	17.86		
47	Jsv bolt i stein			180429.92	-17425.08
		151.0	4.64		
48	Umerket punkt			180426.59	-17421.85

63

Grense: 25
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 188, eier Svelvik kommune
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
46	Jsv bolt i mur			180442.76	-17437.50
		47.1	5.37		
61	Jsv bolt i mur			180446.72	-17433.89

Grense: 26
mellom gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E. Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune eier av gnr. 39, bnr.168.
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 188, eier Svelvik kommune
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
61	Jsv bolt i mur			180446.72	-17433.89
		148.6	17.98		
62	Umerket punkt			180434.29	-17420.89

Grense: 27
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på østre side
og gnr. 39, bnr. 188, eier Svelvik kommune
på vestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
62	Umerket punkt			180434.29	-17420.89
		148.6	4.89		
63	Umerket punkt			180430.90	-17417.36
		251.3	6.23		
48	Umerket punkt			180426.59	-17421.85

Gnr. 39, bnr. 189, Storgt. 42, festere Haavard T. Hovde og Randi E. Fø Kroppan, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 26
mellom gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E. Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune eier av gnr. 39, bnr.168.
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 188, eier Svelvik kommune
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
61	Jsv bolt i mur			180446.72	-17433.89
		148.6	17.98		
62	Umerket punkt			180434.29	-17420.89

Grense: 28
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E.
Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune
eier av gnr. 39, bnr.168.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
64	Jsv bolt i mur			180455.19	-17426.27
		154.0	18.71		
65	Umerket punkt			180441.15	-17413.90
		250.6	9.80		
62	Umerket punkt			180434.29	-17420.89

Grense: 29
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E.
Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune
eier av gnr. 39, bnr.168.
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
61	Jsv bolt i mur			180446.72	-17433.89
		46.6	11.39		
64	Jsv bolt i mur			180455.19	-17426.27

Grense: 30
mellom gnr.39, bnr.168, eier Svelvik kommune
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E.
Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune
eier av gnr. 39, bnr.168.
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
66A	Umerket punkt			180450.92	-17439.31
		346.3	9.10		
67	Grensepkt. i mur			180456.97	-17446.11

Grense: 31
mellom gnr. 39, bnr. 391, eier Hege Ellingsen
på sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E.

Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune
eier av gnr. 39, bnr.168.
på nordøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
67	Grensepkt. i mur			180456.97	-17446.11
		15.2	2.53		
68	Grensepkt. i mur			180459.43	-17445.51
		41.5	3.90		
69	Grensepkt. i mur			180462.53	-17443.15
		365.5	30.21		
70	Gr.pkt. i steingj.			180488.42	-17458.73

Grense: 32
mellom gnr. 39 , bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordvestre og nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E.
Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune
eier av gnr. 39, bnr.168.
på de motsatte sider

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
70	Gr.pkt. i steingj.			180488.42	-17458.73
		369.4	13.91		
71	Bolt i fjell			180500.75	-17465.15
		73.9	9.77		
72	Jsv jordmerke			180504.64	-17456.19
		168.5	24.24		
73	Grensepkt. i gjerde			180483.31	-17444.67
		171.7	18.05		
74	hushjørne			180467.02	-17436.89
		150.2	8.69		
75	Umerket punkt			180460.86	-17430.76

Grense: 33
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 189, festere Haavard T. Hovde og Randi E.
Fø Kroppan, hjemmelshaver Svelvik kommune
eier av gnr. 39, bnr.168.
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
75	Umerket punkt			180460.86	-17430.76
		245.2	13.11		
66A	Umerket punkt			180450.92	-17439.31

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/189 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for festeeiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av del av grense nr. 28 mellom grensepkt. 65 og 62, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 65 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest først** av del av grense nr. 27 mellom grensepkt. 62 og 63 og linjen som går ut fra grensepkt. 63 og går i retning 143 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 190, Storgt. 40, eiere Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 34
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 190, eiere Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen.
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
76	Grensepkt. i gjerde			180455.72	-17425.85
		46.3	15.25		
77	Grensepkt. i gjerde			180467.10	-17415.71

Grense: 35
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordøstre, sørøstre og sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 190, eiere Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen.
på de motsatte sider

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
77	Grensepkt. i gjerde			180467.10	-17415.71
		145.7	9.26		
78	Jsv jordmerke			180461.00	-17408.74
		145.7	9.34		
79	Umerket punkt			180454.86	-17401.71
		241.8	17.26		
80	Umerket punkt			180441.19	-17412.24
		352.1	2.87		
81	Jsv bolt i stein			180443.28	-17414.21
		352.1	17.04		
76	Grensepkt. i gjerde			180455.72	-17425.85

Grense: 36
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 190, eiere Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen.
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
82	Hushjørne			180470.87	-17419.46
		262.8	3.25		
83	Bygning (veggliv)			180469.08	-17422.17
		162.6	1.69		
84	Bygning (veggliv)			180467.67	-17421.23
		262.7	5.87		
85	Bygning (veggliv)			180464.43	-17426.12
		362.9	1.40		
86	Bygning (veggliv)			180465.60	-17426.89
		262.7	4.38		
87	Hushjørne			180463.18	-17430.54

Grense: 37
mellom gnr. 39, bnr. 190, eiere Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen.
på nordøstre og sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på de motsatte sider

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
87	Hushjørne			180463.18	-17430.54
		363.0	8.35		
88	Hushjørne			180470.16	-17435.12
		385.5	16.14		
89	Grensepkt. i mur			180485.89	-17438.76
		121.6	12.33		
90	Grensepkt. i mur			180481.78	-17427.13
		159.3	7.58		
91	Hushjørne			180475.70	-17422.61
		163.2	5.77		
82	Hushjørne			180470.87	-17419.46

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/190 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for eiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av del av grense nr. 35 mellom grensepkt. 79 og 80, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 79 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 80 og går i retning 143 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 191, Storgt. 15, eier Lars Bertil Jansson.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 38
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold

på nordvestre side
og Gnr. 39, bnr. 191, eier Lars Bertil Jansson
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
92	Jsv bolt i mur			180469.70	-17414.81
		32.6	11.43		
93	Gjerdestolpe			180479.65	-17409.20

Grense: 39
mellom gnr. 39, bnr. 195, eier Ingrid B. Haagensen.
på nordøstre
og gnr. 39, bnr. 191, eier Lars Bertil Jansson
på sørvestre

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
93	Gjerdestolpe			180479.65	-17409.20
		132.5	8.41		
94	Grensepkt. i gjerde			180475.54	-17401.86
		165.0	15.97		
95	Gjerdestolpe			180461.92	-17393.52

Grense: 40
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørøstre og sørvestre side
og gnr. 39, bnr. 191, eier Lars Bertil Jansson
på de motsatte sider

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
95	Gjerdestolpe			180461.92	-17393.52
		252.0	7.25		
96	Umerket punkt			180456.95	-17398.81
		352.2	5.21		
97	Umerket punkt			180460.76	-17402.36
		249.7	1.27		
98	Umerket punkt			180459.86	-17403.26
		345.3	3.29		
98A	Gjerdestolpe			180462.00	-17405.75
		344.8	11.88		
92	Jsv bolt i mur			180469.70	-17414.81

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/191 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for eiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av del av grense nr. 40 mellom grensepkt. 95 og 96, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 95 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 96 og går i retning 143 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 192, fester Astrid Hansen, grunneier Svelvik kommune.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/192 har rett til båtplass/-feste for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ut for gbnr. 39/219 på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B192	Båtfeste	180846.63	-17385.92

Gnr. 39, bnr. 193, fester Willy Eriksen, grunneier Svelvik kommune.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/193 har rett til båtplass for en båt med størrelse inntil 22 fot, ut for gbnr. 39/215 på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B193	Båtfeste	180773.28	-17373.35

Gnr. 39, bnr. 195, Storgt. 13, eier Ingrid B. Haagensen.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 39
mellom gnr. 39, bnr. 195, eier Ingrid B. Haagensen.
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 191, eier Lars Bertil Jansson
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
93	Gjerdestolpe			180479.65	-17409.20
		132.5	8.41		
94	Grensepkt. i gjerde			180475.54	-17401.86
		165.0	15.97		
95	Gjerdestolpe			180461.92	-17393.52

Grense: 41
mellom gnr. 9990 , bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 195, eier Ingrid B. Haagensen.
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
93	Gjerdestolpe			180479.65	-17409.20
		34.0	19.84		
99	Jsv bolt i mur			180496.74	-17399.11

Grense: 42
mellom gnr. 39, bnr. 196, eier Leif Skjønhaug
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 195, eier Ingrid B. Haagensen.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
99	Jsv bolt i mur			180496.74	-17399.11
		141.2	28.23		
100	Gjerdestolpe			180479.72	-17376.59

Grense: 43
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørøstre side
og gnr. 39, bnr. 195, eier Ingrid B. Haagensen.
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
100	Gjerdestolpe			180479.72	-17376.59
		248.4	24.57		
95	Gjerdestolpe			180461.92	-17393.52

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/195 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168 i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for eiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av grense nr. 43, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 100 og går i retning 143 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 95 og går i retning 143 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Gnr. 39, bnr. 196, Storgt. 11, eier Leif Skjønhaug.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 42
mellom gnr. 39, bnr. 196, eier Leif Skjønhaug
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 195, eier Ingrid B. Haagensen.
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
99	Jsv bolt i mur			180496.74	-17399.11
		141.2	28.23		
100	Gjerdestolpe			180479.72	-17376.59

Grense: 44
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 196, eier Leif Skjønhaug
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
99	Jsv bolt i mur			180496.74	-17399.11
		36.3	14.35		
101	Jsv bolt i mur			180508.82	-17391.36

Grense: 45
mellom gnr. 39, bnr. 198, eier Kjell A. Myhre
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 196, eier Leif Skjønhaug
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
101	Jsv bolt i mur			180508.82	-17391.36
		136.0	18.51		
102	Jsv jordmerke			180498.90	-17375.74
		136.0	7.96		
103	Gjerdestolpe			180494.63	-17369.02

Grense: 46
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på sørøstre side
og gnr.39, bnr. 196, eier Leif Skjønhaug
på nordvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
103	Gjerdestolpe			180494.63	-17369.02
		229.9	16.73		
100	Gjerdestolpe			180479.72	-17376.59

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/196 har strandrett på de utenforliggende arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet i samsvar med jordskifterettens definisjon i dom av 21. nov. 1995.

Grenser for eiendommens strandrett:
Strandretten avgrenses **i nordvest** av grense nr. 46, **i nordøst** av linjen som går ut fra grensepkt. 103 og går i retning 133 gon utover sjøen og **i sørvest** av linjen som går ut fra grensepkt. 100 og går i retning 143 gon så langt utover sjøen som strandretten gjelder.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Gnr. 39, bnr. 198, Storgt. 9, eier Kjell A. Myhre.

Eiendommens grenser beskrives slik:

Grense: 45
mellom gnr. 39, bnr. 198, eier Kjell A. Myhre
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 196, eier Leif Skjenhaug
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
101	Jsv bolt i mur			180508.82	-17391.36
		136.0	18.51		
102	Jsv jordmerke			180498.90	-17375.74
		136.0	7.96		
103	Gjerdestolpe			180494.63	-17369.02

Grensen fortsetter fra grensepkt. 103 og går i retning 133 gon utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense: 47
mellom gnr. 9990, bnr. 2, eier Statens vegvesen ved Vegsjefen i Vestfold
på nordvestre side
og gnr. 39, bnr. 198, eier Kjell A. Myhre
på sørøstre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
101	Jsv bolt i mur			180508.82	-17391.36
		44.1	22.77		
104	Jsv jordmerke			180526.34	-17376.82

Grense: 48
mellom gnr. 39, bnr. 168, eier Svelvik kommune
på nordøstre side
og gnr. 39, bnr. 198, eier Kjell A. Myhre
på sørvestre side

Punkt	Beskrivelse	Retn.	Lengde	X	Y
104	Jsv jordmerke			180526.34	-17376.82
		138.8	23.36		
105	Grensepkt. i mur			180512.97	-17357.67

Grensen fortsetter fra grensepkt. 105 og går i retning 133 gon utover sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Gnr. 39, bnr. 200, fester Knut Pettersen, grunneier Svelvik kommune.

Eiendommens rettigheter:
Rett til båtplass for en båt med størrelse inntil 22 fot på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B200	Båtfeste	180745.29	-17364.98

Båtplassen skal anlegges i fellesskap med andre rettighetshavere. Vedtekter for felles bryggeanlegg er beskrevet under Kap. II nedenfor.

Gnr. 39, bnr. 202, Kikkutvn. 11, fester Anne Lise Sollie, grunneier Svelvik kommune.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/202 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved brygga som eiendommen eier sammen med gbnr. 39/204, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskifte-kartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B202	Båtfeste	180523.05	-17355.83

Gnr. 39, bnr. 203, Storgt. 20, fester Rakel Kristiansen, grunneier Svelvik kommune

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/203 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 203, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B203	Båtfeste	180688.61	-17350.47

Gnr. 39, bnr. 204, Storgt. 36, fester Bente Sundland, rettighetshavere i gbnr. 39/204; Finn Sundland og Solveig og Øivind Næss, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/204 har rett til båtplass for 3, -tre- båter med størrelse inntil 22 fot, ved brygga som eiendommen eier sammen med bnr. 39/202, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskifte-kartet, dok. nr. 97.

Finn Sundland med arvinger har rett til en av disse båtplasser og Solveig og Øivind Næss med arvinger har rett til en annen av de tre båtplassene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

74

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B204	Båtfeste	180523.05	-17355.83

Gnr. 39, bnr. 205, Storgt. 34, eiere Gunn Berit Ulven og Jan Stensvold.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/205 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 205, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B205	Båtfeste	180555.01	-17343.19

Gnr. 39, bnr. 206, Noruppbakken 2, fester Nils Hydle, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/206 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 205, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B206	Båtfeste	180565.17	-17342.09

Gnr. 39, bnr. 208, Storgt. 32, fester Arne L. Pettersen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/208 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 208, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B208	Båtfeste	180580.50	-17342.48

Gnr. 39, bnr. 209, Storgt. 30, fester Thor J. Høyer Nebel, grunneier Svelvik kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

75

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/209 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 209, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B209	Båtfeste	180597.12	-17339.37

Gnr. 39, bnr. 210, Storgt. 28, fester Ruth Eliassen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/210 har rett til 1 -en- båtplass med størrelse inntil 22 fot ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for gbnr. 39/210.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B210	Båtfeste	180607.19	-17336.72

Gnr. 39, bnr. 211, Storgt. 26, festere Marianne Halvorsen og Jens E. Christiansen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/211 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 211, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B211	Båtfeste	180620.67	-17334.83

Gnr. 39, bnr. 212, Storgt. 24, fester Thorbjørn M. Eriksen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/212 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 212, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B212	Båtfeste	180635.99	-17337.50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Gnr. 39, bnr. 213, Storgt. 22, fester Else J. Mathisen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/213 har rett til båtplass for 2, -to- båter med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 213, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B213	Båtfeste	180662.57	-17337.77

Gnr. 39, bnr. 214, Storgt. 18, eier Anny Hilde Damhagen.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/214 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 214, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes gårds- og bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B214	Båtfeste	180762.18	-17367.84

Gnr. 39, bnr. 215, Storgt. 16, fester Jan Edvardsen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/215 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 215, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B215	Båtfeste	180784.10	-17379.57

Gnr. 39, bnr. 216, Kikkutvn. 3, festere Bjørg O. Berntsen, Gerd S. Stenberg, Aud B. Weum, Oddvar S. Berntsen og Kari B. Berntsen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/216 har rett til en båtplass for 1 -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for gbnr. 39/292, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

		X koordinat	Y koordinat
B216	Båtfeste	180827.92	-17391.55

Gnr. 39, bnr. 217 og 218, Kikkutvn. 2, fester Marie Wessel Pettersen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/217 og 218 har rett til båtplass for 3 -tre- båter av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 220, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B217	Båtfeste	180860.09	-17388.55

Gnr. 39, bnr. 219, Storgaten 10, eier Eileen Fossum Mather.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/219 har rett til båtplass for 2, -to- båter av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 219, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B219	Båtfeste	180842.73	-17385.91

Gnr. 39, bnr. 220, Storgaten 5, eiere Jan Ivar Tronstad og Thale Østbye.

Eiendommens rettigheter:

Gbnr. 39/220 har rett til båtplass for 1, -en- båt, med størrelse inntil 22 fot, på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for gbnr. 39/220, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B220	Båtfeste	180868.16	-17391.93

Gnr. 39, bnr. 221 og 449, Storgaten 3, eier Egil Hals.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51
Side 81 av 93

78

Eiendommens rettigheter:

Gbnr. 39/221 og 449 har rett til båtplass for 1 -en- båt av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for bnr. 449, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B221	Båtfeste	180883.84	-17391.17

Gnr. 39, bnr. 223, Storgaten 8, fester Kjell E. Berger, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/223 har rett til båtplass for 1, -en- båt, med størrelse inntil 22 fot, på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for 39/220, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B223	Båtfeste	180853.50	-17387.80

Gnr. 39, bnr. 224, Storgaten 1, eier Ragnhild Wessel Hansen.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/224 har rett til båtplass for 1 -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B224	Båtfeste	180729.68	-17362.71

Gnr. 39, bnr. 225, Storgaten 6, eier Torill Nebell Mikkelsen.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/225 har rett til båtplass for 1 -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B225	Båtfeste	180721.95	-17360.92

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51
Side 82 av 93

79

Gnr. 39, bnr. 226, Storgaten 14, festere Einar Olsen og Liss Ingunn Nilsen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/226 har rett til båtplass for 4, -fire- båter av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende ut for gbnr. 39/226 på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B226	Båtfeste	180804.51	-17383.57

Gnr. 39, bnr. 227, Storgaten 4, fester Martin Andersen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/227 har rett til båtplass for 1 -en- båt med størrelse inntil 22 fot, ut for gbnr. 39/215 på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B227	Båtfeste	180778.93	-17376.16

Gnr. 39, bnr. 292, Storgaten 12, eier Georg Willy Edvardsen.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/292 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, ved egen brygge beliggende ut for gbnr. 39/292 på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Bryggeplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommenes bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B292	Båtfeste	180820.24	-17390.51

Gnr. 39, bnr. 326, Kikkutveien 7, fester Erling K. Eriksen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/326 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B326	Båtfeste	180745.29	-17364.98

Båtplassen skal anlegges i fellesskap med andre rettighetshavere. Vedtekter for felles bryggeanlegg er beskrevet under Kap. II nedenfor.

Gnr. 39, bnr. 327, Kikkutveien 5, fester Solveig M. Fossum, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/327 har rett til båtplass for 1, -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for gbnr. 39/272.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B227	Båtfeste	180835.52	-17390.35

Gnr. 39, bnr. 361, Høyers vei 8, fester Roar O. Thomassen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/361 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B361	Båtfeste	180745.29	-17364.98

Båtplassen skal anlegges i fellesskap med andre rettighetshavere. Vedtekter for felles bryggeanlegg er beskrevet under Kap. II nedenfor.

Gnr. 39, bnr. 372, Høyers vei 4, fester Arne K. Pettersen, grunneier Svelvik kommune.

Festeeiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/372 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B372	Båtfeste	180745.29	-17364.98

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Båtplassen skal anlegges i fellesskap med andre rettighetshavere. Vedtekter for felles bryggeanlegg er beskrevet under Kap. II nedenfor.

Gnr. 39, bnr. 391, Storgaten 44, eier Hege Ellingsen.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/391 har rett til båtplass for 1, -en- båt med størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B391	Båtfeste	180745.29	-17364.98

Båtplassen skal anlegges i fellesskap med andre rettighetshavere. Vedtekter for felles bryggeanlegg er beskrevet under Kap. II nedenfor.

Gnr. 39, bnr. 393, Jotaveien 10, eier Erna Alvilde Skant Olafsen.

Eiendommens rettigheter:
Gbnr. 39/393 har rett til båtplass for 1 -en- båt av størrelse inntil 22 fot, beliggende på kommunens arealer under gbnr. 39/168 ut for gbnr. 39/203, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97.

Båtplassen er avmerket i marka med fastmerke med eiendommens bruksnummer, og fastmerket har disse koordinater:

		X koordinat	Y koordinat
B393	Båtfeste	180713.30	-17358.30

KAP. II. BESTEMMELSER FOR FELLESBRYGGE I SLEVIKA.

1. FORMÅL.

Laget er en sammenslutning av rettighetshavere med formål å bygge og vedlikeholde et felles bryggeanlegg i Slevika sørøst for gbnr. 39/214, jfr. jordskiftekartet, dok. nr. 97, på grunnen til gbnr. 39/168, eier Svelvik kommune.

Laget har begrenset ansvar og medlemmene er bare ansvarlig for bryggelagets forpliktelser med de beløp som blir utlignet på hvert medlem etter pkt. 2 og 3.

2. MEDLEMSKAP OG ANDELSFORDELING.

Bryggelaget har ved stiftelsen følgende medlemmer, og slik andelsfordeling:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

gnr.	bnr.	bruksnavn	eier/fester pr. 1.11.98
39	200	Noruppbakken 8	Knut Pettersen
39	326	Høyersvei 12	Erling K. Eriksen
39	361	Høyers vei 8	Roar Thomassen
39	372	Høyersvei 4	Arne K. Pettersen
39	391	Storgaten 44	Hege Ellingsen

Medlemskapet følger grunneiendommen. Nye eiere/festere går automatisk inn i de rettigheter og plikter medlemskapet medfører.

Det er ikke anledning til utmeldinger unntatt ved nytt jordskifte, jfr. pkt. 10 og 11. Nye medlemmer kan etter søknad opptas dersom vedkommende eiendom/eier er gitt rett til båt-/bryggeplass på gbnr. 39/168 i jordskiftesak 11/1987, Svelvik øvre for Vestfold jordskifterett.

Forslag til refusjon av anleggskostnader, vedlikeholdsandel m.v. må være lagt fram i innkallingen til årsmøtet.

Andelstallene danner grunnlag for fordeling av anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og andre økonomiske retter og plikter.

3. AVGIFT.

For å få nødvendige midler til vedlikehold og mindre nyanlegg i de kommende år, utligner årsmøtet avgifter. Avgiften gjelder kalenderåret fra 01.01 - 31.12. Avgiften betales til regnskapsføreren innen 4 uker etter utligningen er gjort skriftlig kjent for vedkommende medlem.

Betales ikke utlignede avgifter før forfall, tillegges strafferente med 2 - to - prosentenheter over gjeldene driftskredittrente. Ved manglende betaling kan styret nekte vedkommende medlem bruk av bryggeplassen. Styret kan rekvirere tvangsforretning ved namsmannen for å inndrive skyldige beløp, jfr. jordskifteloven § 91. Styret kan også nekte bruk av bryggeplassen for medlemmer som ikke retter seg etter lagets vedtekter og styrets instrukser.

Styret kan kreve forskuddsvis innbetaling av avgifter fra medlem som ikke betaler til fastsatt tid.

4. STYRE.

Lagets virksomhet ledes av et styre på 3 - tre - medlemmer. Funksjonstiden er 3 - tre - år. Et medlem trer ut hvert år - de to første år ved loddtrekning. Styremedlem som går ut av styret, har rett til å nekte gjenvalg i 2 - to - år. Ethvert medlem plikter å motta valg som medlem eller varamann til styret.

Styremøter holdes så ofte lederen finner det påkrevet eller et styremedlem krever det. Møtet varsles medlemmene minst 1 uke før møtet, men kortere frist aksepteres når krisetiltak på bryggen krever det. For gyldig vedtak, kreves at minst 2 - to - styremedlemmer stemmer for. Det

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

skal føres protokoll fra styremøtene. Saker av mindre betydning avgjøres av lederen. Disse sakene skal refereres i første styremøte.

5. STYRETS PLIKTER OG MYNDIGHET.

Styret skal lede laget i overensstemmelse med vedtektene og beslutninger i årsmøter/ medlemsmøter. Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet oppta nødvendige lån for å gjennomføre tiltak som er vedtatt.

Styret skal:

a.
Lede opparbeidelse og drift av bryggen, herunder kreve inn avgifter, sette bort anbud, føre tilsyn med arbeidet m.v. i samsvar med godkjente budsjett. Mindre arbeider og anskaffelser, og nødvendige arbeider som må gjøres for å avverge skade på bryggen, kan bestemmes av styret og skal refereres i årsmeldingen.

b.
Sørge for ajourført medlemsfortegnelse. Fastsette avgiftenes innkrevingsmåte og påse at disse blir betalt til rett tid.

c.
Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.

d.
Innkalle til årsmøte, jf. pkt. 8, og utarbeide de fastsatte årsmeldinger. Innkalle til medlemsmøter når større saker skal behandles.

e.
Engasjere regnskapsfører og vaktbold dersom dette er nødvendig. Styret setter opp instruks og avtaler om godtgjørelse.

6. ÅRSMØTER OG MEDLEMSMØTER.

Årsmøtet er lagets høyeste myndighet og holdes innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel. Med innkallingen skal følge saksliste, årsberetning og revidert regnskap. Medlemmer som har forfall, kan la seg representere med fullmakt. Årsmøtet ledes av styrets leder. Avstemninger ved valg og i ikke-økonomiske spørsmål foregår ved at hvert medlem har 1 - en - stemme.

Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. Ved valg gjelder ikke dette, da skal det foretas loddtrekning. Årsmøtet er beslutningsdyktig når det har møtt fram minst 3 - tre - medlemmer.

Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kan det skriftlig innkalles til nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig med de frammøtte medlemmer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

På årsmøtet skal behandles:

a. Styrets årsmelding og revidert regnskap for driftsåret.

b. Fastsetting av eventuell godtgjørelse for styremedlemmer, regnskapsfører og revisor.

c. Styrets forslag til:
Budsjett for vedlikehold, opprustning og eventuelt nyanlegg/nyanskaffelser.

d. Fullmakt til styret for opptak av lån til større investeringer.

e. Valg av:
1. Leder
2. Nestleder, eventuelt sekretær/regnskapsfører
3. Styremedlem

f. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Et hvert medlem har krav på å få gjennomgå regnskapsbøker med bilag. Medlem som ønsker en sak behandlet på årsmøtet, kan ved skriftlig melding til styret innen utgangen av januar kreve at saken føres opp i innkallingen. Alle saker avgjøres ved simpelt flertall når ikke annet er sagt. Vedtak i saker utenfor lagets formål, krever frammøte av eller fullmakt fra alle medlemmer og enstemmighet blant disse.

Medlemsmøter og ekstraordinært årsmøte sammenkalles av styret når det finner det nødvendig eller når medlemmer med tilsammen 30 % av bryggeandelene krever å få behandlet en bestemt sak. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og vedlagt saksliste. For medlemsmøtene gjelder forøvrig reglene for årsmøtet så langt de passer.

Både for årsmøter og medlemsmøter føres protokoll som undertegnes av møteleder og to representanter valgt i møtet.

7. BEHANDLING AV BRYGGEN OG DENS OMRÅDE.

Medlemmer eller bruksberettigede som forsettlig eller uaktsomt påfører bryggen skader, eller ikke retter seg etter styrets anvisninger eller pålegg, er selv ansvarlig for skader de derved påfører bryggen og plikter å utbedre disse. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan styret besørge skadene utbedret for rettighetshaverens regning og innkreve beløpet som bestemt i pkt. 3.

8. TVISTER.

Tvister mellom medlemmene eller mellom medlem og lag som har betydning for bryggefellesskapet søkes løst ved voldgift. Hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og Sorenskriveren i Holmestrand den tredje som leder. Dersom en av partene ikke har oppnevnt voldgiftsmann innen 14 dager etter at han har fått varsel om det, oppnevner Sorenskriveren i Holmestrand også denne.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Kommer voldgiftsavtale ikke i stand, er partene henvist til de ordinære domstoler.

9. VEDTEKTSENDRING OG FLERTALLSVEDTAK.

Når 5 år er gått, kan endringer eller tillegg til vedtektenes punkt 3, 4, 5, 6, 7 og 8 vedtas i lovlig innkalt årsmøte. Til gyldig vedtak kreves 2/3 av de avgitte stemmer. Det skal stå i innkallingen hva endringforslaget går ut på.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen part større kostnader og ulemper enn nytte. Part som mener et flertallsvedtak vil påføre han/henne tap, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn. Dersom partene og bryggestyret er enig, kan slike spørsmål også avgjøres ved voldgift etter pkt. 9.

10. OPPLØSNING.

Vedtak om oppløsning av bryggelaget kan bare treffes ved nytt jordskifte.

KAP. III. FORSKJELLIGE BESTEMMELSER.

1. Tinglyst utskrift av rettsboken med kopi av jordskiftekartet oppbevares hos Svelvik kommune.

2. Eksisterende kraftlinjer, telefonlinjer, stolpefester, vann- og kloakkledninger som ikke er spesielt nevnt i jordskiftet, er uberørt av jordskiftet.

KAP. IV. SAKSOMKOSTNINGER.

Gebyrer.

Registreringsgebyr: 2 ganger rettsgebyret i 1987, kr. 310,- x 2 = ...	kr.	620,-
Partsgebyr: To rettsgebyr pr. part, kr. 310,- x 2 x 59 = ...	«	36.580,-
	kr.	37.200,00
Målehjelp belastet regnskapet 4/12-1997:	«	1.421,00
Fjellgrensemerker: Kr. 30,- x 23 = ...	«	690,00
Jordgrensemerker: Kr. 50,- x 12 = ...	«	600,00
Fastmerker: Kr. 30,- x 28 = ...	«	840,00
Oppslag i grunnboka:	«	500,00
Rettsmøter 27. mai og 11. juni 1993, 9. og 15. nov. 1994, 7. mars, 30.-31. mai, 13. juni og 21. nov. 1995, 22. april, 9. juni og 17. juni 1997:	«	23.854,40
Rettsmøte den 16. des. 1997 og 16. des. 1998:	«	3.637,00
	I alt kr.	68.742,40

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Saksomkostningene fordeles etter dette slik på partene:

Svelvik kommune for gbnr. 39/168 og 188: . . .kr.	33.242,40	
- Har tidligere innbetalt: . . . . . «	25.540,00	
Skylder kr.		7.702,40
Jan Gulli for gnr. 39, bnr. 142: . . . . . kr.		1.000,00
Helge Faret for gnr. 39, bnr. 144:. . . . . «		500,00
Bente Haukeland, fester av gnr. 39, bnr. 147 og 148: . . «		500,00
Alf Samuelsen for gnr. 39, bnr. 154:. . . . . «		1.000,00
Per E. Solberg for gnr. 39, bnr. 156: . . . . . «		500,00
Inger Olsen, Ingrid Sofie Ebbestad, Knut Dybendal, Helga Sørensen, Augusta Elvine Pettersen, Sigrunn Johansen for gnr. 39, bnr. 159:. . . . . «		500,00
Karin Vera Dreyer Dahlberg og Arne E. Dahlberg for gnr. 39, bnr. 161: . . . . . «		1.000,00
Arvid Berger for gnr. 39, bnr. 166: . . . . . «		500,00
Anders Holt Andersen for gnr. 39, bnr. 171: . . . . . «		500,00
Grethe Halvorsen for gnr. 39, bnr. 174: . . . . . «		500,00
Tore Hoff Jørgensen og Rune Høien, for gnr. 39, bnr. 177:. «		1.000,00
Geir A. Aarøe for gnr. 39, bnr. 178:. . . . . «		1.000,00
Johnny Nebell Kittelsen for gnr. 39, bnr. 182: . . . . . «		500,00
Johanne Cesilie Jørgensen og Erik F. Jørgensen for gnr. 39, bnr. 184:. . . . . «		1.000,00
Solveig og Finn Andreassen for gnr. 39, bnr. 185: . . . . «		1.000,00
Synnøve Killingstad for gnr. 39, bnr. 187: . . . . . «		1.000,00
Randi E. Fø Kroppan og Haavard T. Hovde for gnr. 39, bnr. 189: . . . . . «		1.000,00
Tonje Sundland Michelsen og Lars P. Sund Michelsen for gnr. 39, bnr. 190: . . . . . «		1.000,00
Lars Bertil Jansson for gnr. 39, bnr. 191: . . . . . «		1.000,00
Astrid Hansen for av gnr. 39, bnr. 192: . . . . . «		500,00
Willy Eriksens bo for gnr. 39, bnr. 193:. . . . . «		500,00
Ingrid B. Haagensen for gnr. 39, bnr. 195: . . . . . «		1.000,00
Leif Skjønhaug for gnr. 39, bnr. 196: . . . . . «		1.000,00
Kjell A. Myhre for gnr. 39, bnr. 198: . . . . . «		1.000,00
Knut Pettersen for gnr. 39, bnr. 200: . . . . . «		500,00
Anne Lise Sollie for gnr. 39, bnr. 202: . . . . . «		500,00
Rakel M. Kristiansen for gnr. 39, bnr. 203: . . . . . «		500,00
Bente Sundland for gnr. 39, bnr. 204: . . . . . «		500,00
Gunn Berit Ulven og Jan Stensvold for gnr. 39, bnr. 205:. «		500,00
Nils Hydle for gnr. 39, bnr. 206: . . . . . «		500,00
Arne L. Pettersen for gnr. 39, bnr. 208: . . . . . «		500,00
Thor J. Høyer Nebel for gnr. 39, bnr. 209: . . . . . «		500,00
Ruth Eliassen for gnr. 39, bnr. 210:. . . . . «		500,00
Marianne Halvorsen og Jens E. Christiansen for gnr. 39, bnr. 211: . . . . . «		500,00
Torbjørn M. Eriksen for gnr. 39, bnr. 212: . . . . . «		500,00
Else J. Mathisen for gnr. 39, bnr. 213: . . . . . «		500,00
Anny Hilde Damhagen for gnr. 39, bnr. 214: . . . . . «		500,00
Jan Edvardsen for gnr. 39, bnr. 215: . . . . . «		500,00
Gerd Sonja Stenberg, Oddvar Scott Berntsen, Aud Berit Weum, Kari Bodil Berntsen og Bjørg Olaug Berntsen, for gnr. 39, bnr. 216: . . . kr.		500,00
Marie Wessel Pettersen for gnr. 39, bnr. 217 og 218: . . «		500,00
Eileen Mather Fossum for gnr. 39, bnr. 219: . . . . . «		500,00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

Thale Østbye og Jan Ivar Tronstad for gnr. 39, bnr. 220: «		500,00
Egil Hals for gnr. 39, bnr. 221 og 449: . . . . . «		500,00
Kjell E. Berger for gnr. 39, bnr. 223: . . . . . «		500,00
Ragnhild Wessel Hansen for gnr. 39, bnr. 224: . . . . . «		500,00
Torill Nebell Mikkelsen for gnr. 39/225: . . . . . «		500,00
Liss Ingunn Nilsen og Einar Olsen, for gnr. 39, bnr. 226: «		500,00
Martin Andersen for gnr. 39, bnr. 227: . . . . . «		500,00
Georg Willy Edvardsen for gnr. 39, bnr. 292: . . . . . «		500,00
Erling K. Eriksen for gnr. 39, bnr. 326: . . . . . «		500,00
Solveig M. Fossum for gnr. 39, bnr. 327: . . . . . «		500,00
Roar O. Thomassen for gnr. 39, bnr. 361: . . . . . «		500,00
Arne K. Pettersen for gnr. 39, bnr. 372: . . . . . «		500,00
Hege Ellingsen for gnr. 39, bnr. 391: . . . . . «		500,00
Erna Alvilde Skant Olafsen for gnr. 39, bnr. 393:. . . . «		500,00
Staten ved Vegsjefen i Vestfold for gnr. 9990, bnr. 2: . «		1.000,00

Beløpene forfaller til betaling innen 15 -femten- dager fra forkynningsdato, jfr. jordskiftelovens § 80, annet ledd, og skal innbetales til Vestfold jordskifterett.

KAP. V. IKRAFTTREDEN OG TINGLYSING.

Denne jordskiftesak som berører:

gnr. 39, bnr. 142, 144, 147, 148, 154, 156, 159, 161, 166, 168, 171, 174, 177, 178, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 198, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 223, 224, 225, 226, 227, 292, 326, 327, 361, 372, 391, 393, 449 og

gnr. 9990, bnr. 2

i Svelvik kommune trer under rettslig tvang i kraft 2 -to- måneder etter at saken er lovlig forkynt for sakens parter.

Jordskiftesak nr. 11/1987, Svelvik øvre skal tinglyses på ovenfor nevnte eiendommer.

KAP. VI. FORKYNNING.
Forkynning av saken vil skje ved at partene får tilsendt utskrift av rettsboka med kartkopier i rekommandert sending.

KAP. VII. ANKE OG AVSLUTNING AV SAKEN.

De tidligere avsagte dommer i saken er rettskraftige og det løper ingen ankefrist på disse nå. Ankefristen for de øvrige forhold er 2 -to- måneder og løper fra den dato saken ansees å være forkynt. Visse forhold kan påkjæres til lagmannsretten. Fristen for kjæremål er 2 -to- uker. Anke eller kjæremål skal stiles til vedkommende ankedomstol, men sendes til Vestfold jordskifterett, jfr. jordskiftelovens §§ 61 og 63.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51

88

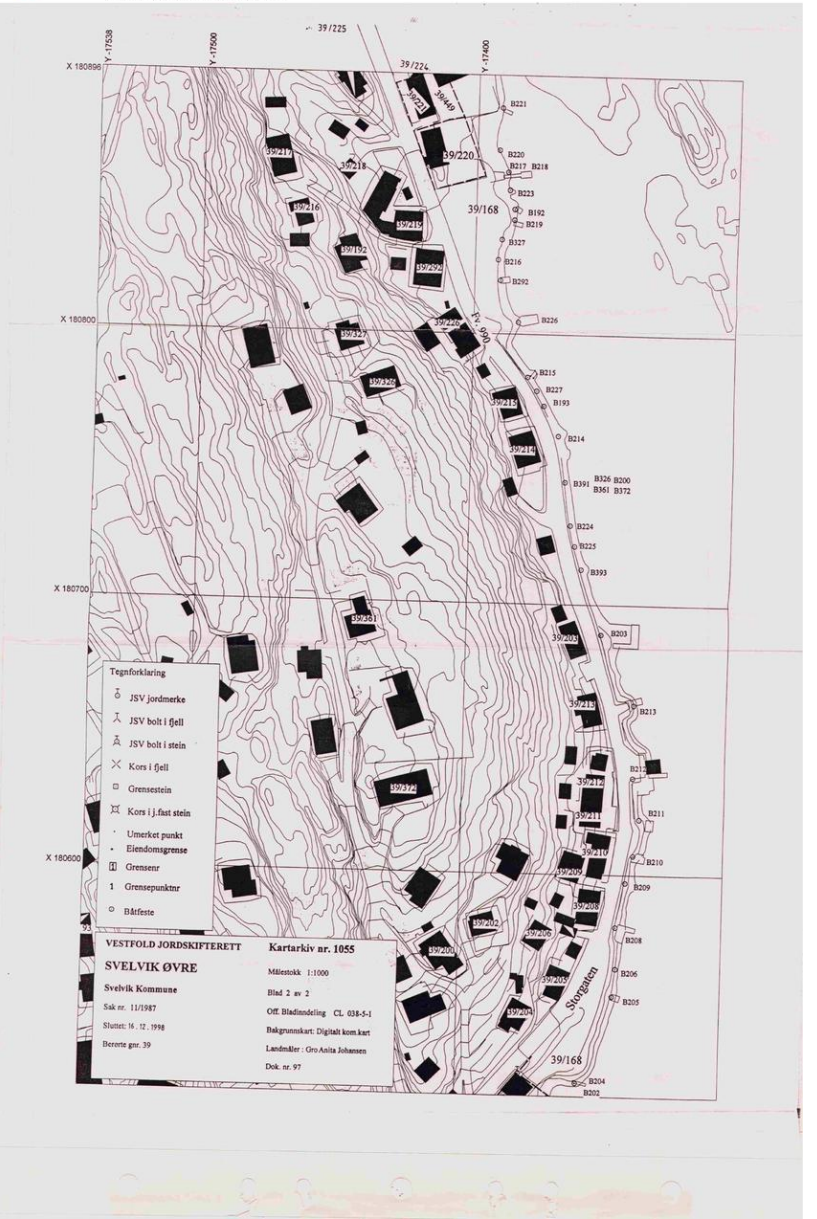
Forøvrig vises det til jsk.lovens kap. VII om anke og spesielt §§ 64, 67, 68, 71 og 72 samt § 72 om gjennomsyn og § 91 om tvangsgrunnlag. Jordskiftesaken avsluttes med dette.

Retten hevet.
Mikal Klaveness
Turid Bonden Unni Onsaker Berg

Rett utskrift: Sissel W. Rasmussen

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/2604/27
Attesteringstidspunkt 2025-09-26 10:51



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og 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.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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: 13-0470/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Storgaten 19 3060 SVELVIK

Betegnelse: Gnr 339, bnr 184 (ideell andel 1/1) i Drammen 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