PRIVATMEGLEREN

ARILD WAHLSTRØMS VEI 138A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ARILD WAHLSTRØMS VEI 138 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 16.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Arild Wahlstrøms vei 138 A, 3077 SANDE I VESTFOLD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 426 BNR 63 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Selvik-Bekke

Verdivurdert til

3 490 000

1 889	3 491 889	49 155
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 259
Formue	17 496
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arild Wahlstrøms vei 50 A 71 m² 2019 1. etg 2 sov	07.08.2025	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**47 887**
2	Arild Wahlstrøms vei 86 A 71 m² 2018 1. etg 2 sov	09.02.2026	3 390 000	**3 325 000**	13 131	3 338 131	**47 016**
3	Arild Wahlstrøms vei 128 A 71 m² 2016 1. etg 2 sov	27.06.2025	3 290 000	**3 110 000**	3 529	3 113 529	**43 853**

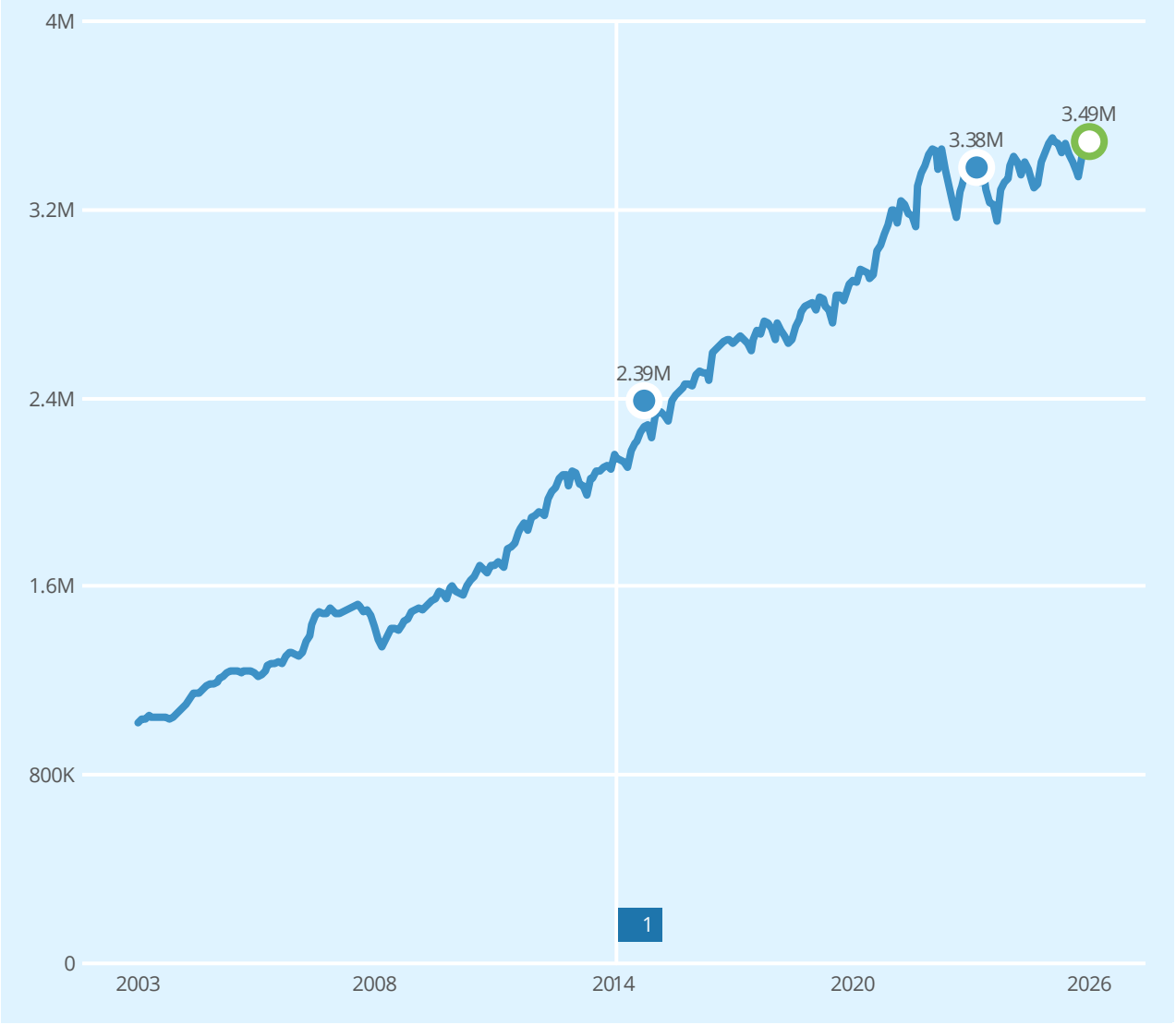
Lys og moderne 3-roms selveierleilighet med carport, to terrasser og attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger i 1. etasje og har en praktisk, trappefri og gjennomgående planløsning som gjør den godt egnet for de fleste aldersgrupper. Boligen fremstår lys og innbydende, og har vannbåren gulvvarme som gir god komfort gjennom hele året. Leiligheten har et eget inngangsparti med en hyggelig, overbygget terrasse ved inngangen. Videre består boligen av entré, gang til soveromsavdeling, to soverom og en romslig stue- og spisestue med åpen kjøkkenløsning. Solrik terrasse. Badet er utstyrt med dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har man en praktisk bod, en utvendig sportsbod og carport i rekke.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.05.2023	05.06.2023	19.06.2023	3 190 000	3 380 000	0	3 380 000
28.05.2015		28.05.2015	-	2 390 000	-	2 390 000

Leiligheter til salgs i Selvik-Bekke grunnkrets nå

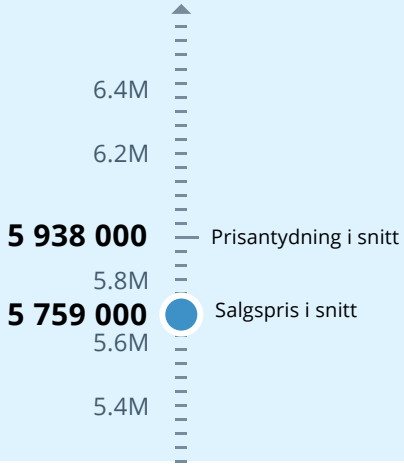
12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i Selvik-Bekke grunnkrets siste 6 mnd

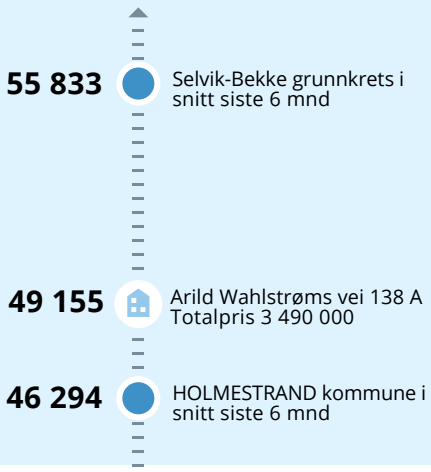
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Arild Wahlstrøms vei 138A , 3077 SANDE I VESTFOLD

HOLMESTRAND kommune

gnr. 426, bnr. 63, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20312-1705 **Eiendomsverdi ref nr:** UH1603

Autorisert foretak: G Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Gunnerud

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

Norsk takst

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

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

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

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

G Takst AS

G Takst AS ble etablert i 2012.Takstingenøren har siden 1997 utført takseringstjenester, hovedsakelig i Vestfold. Taksingeniøren er utdannet bygningstekniker og takstmann, og har bred erfaring innen byggfaget. Oppgavene spent fra prosjektledelse av ombygginger/utbygginger både av mindre og større prosjekter, takseringstjenester og tekniske/økonomiske oppfølging mot kunde.

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud

Uavhengig Takstingeniør

geigunn@online.no

917 26 489

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en selveierleilighet beliggende i 1 etg. i ett rekkehus oppført i 2015. Tilhørende seksjonen er utvemdig bod i bodrekke og parkeringsplass i felles carport..

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og utgjør ett godt panteobjekt.
Dette er en forenklet rapport som kun gjelder innvendig kontroll, da sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises det til de respektive bygningsdeler i rapporten.

Tekniske anlegg er kun enkelt vurdert, for en utfyllende kontroll må fagpersoner på området kontaktes.

Areal:
Arealet er oppmålt i henhold til ny standard gjeldene fra 01.01.2024.
Det er derfor ikke hensyntatt byggeforskriftenes krav til rom eller om rommenes bruk/fremtidig bruk er i samsvar med hva som er godkjent i kommunen.

Rekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasser med impregnerte gulvbord og malt rekkverk av tre. En ved hovedinngang og en ved inngangsparti.
Utvendig bod i felles bodbygg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det støpt gulv belagt med trelaminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik.
Mindre avvik kommenteres ikke.

Gulv med støpt dekke på grunn. Det er foretatt en måling av skjevheter i stue og gang. Høydeforskjellene er målt til mindre enn 5 mm. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig å få nøyaktige målinger. Høydeforskjellene som er målt gir en indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at disse kan variere og ikke er absolutte.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul som blir levert som en enhet, komplett med vegger, gulv, tak, rør og innredning og heises på plass bygget.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Tilfredsstillende fall på gulv til sluk.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i stålprofiler/vegger og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er foretatt fuktsøk på utsatte plasser, ingen unormal fukt er registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Service utføres hvert år i følge eier.
Boligen er levert med energisentral bestående av NIBE 470 avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjonssystem som gir oppvarming via vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og varmtvann..

Varmtvann leveres via NIBE 470 varmepumpesystem.
Leiligheten har sprinkleranlegg med skap i taket på badet. Det er utført service i 2024.
Vannbåren gulvvarme leveres av NIBE 470 Varmepumpeanlegg.
Tavleskap er montert i teknisk rom. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

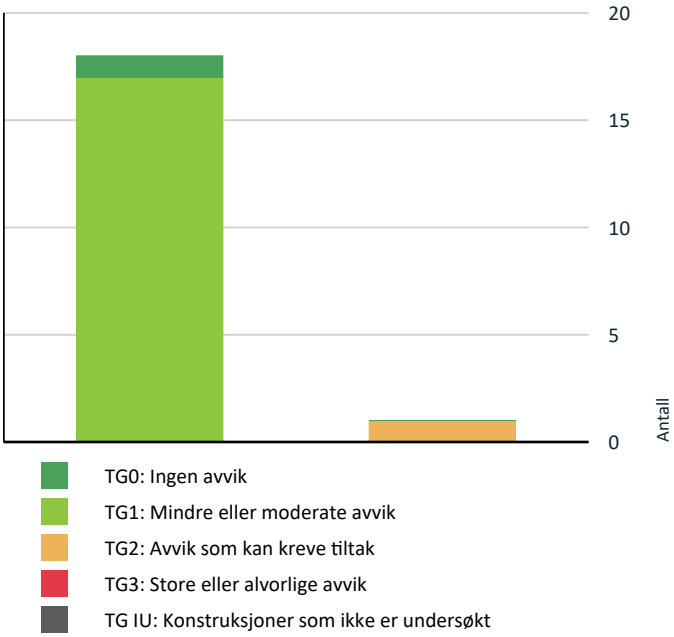
Rekkehus

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tillegsbygg slik som carport og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Dette er en forenklet rapport beregnet for borettslag og sameier. Leiligheten er kun innvendig vurdert, da borettslag har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Konstruksjoner som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstingeniøren eller opplysninger gitt av eier/selger.

Det oppmerksom på at ved tilstandsgrad 2 eller høyere bør det påregnes behov for nærmere undersøkelse av bygningsdelen, da omfanget av avvik/svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan -og Bygningsloven.
Befaringen av eiendommen er foretatt med de begrensninger det gir i forhold til at eiendommen er bebodd/møblert. Det er ikke flyttet på tyngre innredninger og lagrede gjenstander.
Dersom det i rapporten ikke er gitt opplysninger om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldene referanseår.
Det forutsettes at rapporten er godkjent av eier og eierskifteforsikringsselskap før bruk.
Megler/selger fremskaffer nødvendig offentlig og privatrettslig dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er avvik:

Det er kort avstand mellom terrassedøren og terrassedekket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på dørterskelen over tid.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2015

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kort avstand mellom terrassedøren og terrassedekket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på dørterskelen over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp jevnlig. Dersom det oppstår tegn til fuktskader, bør det vurderes å heve døren eller etablere bedre drenering for å unngå skade på dørterskelen. Kort avstand mellom terrassedør og dekke øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende råteskader over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasser med impregnerte gulvbord og malt rekkverk av tre. En ved hovedinngang og en ved inngangsparti.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendig bod i felles bodbygg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det støpt gulv belagt med trelaminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Gjennomgående normale slitasjer uten vesentlige avvik.
Mindre avvik kommenteres ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Gulv med støpt dekke på grunn. Det er foretatt en måling av skjevheter i stue og gang. Høydeforskjellene er målt til mindre enn 5 mm. På grunn av møblering og lagring er det vanskelig å få nøyaktige målinger. Høydeforskjellene som er målt gir en indikasjon på forskjeller, men det gjøres oppmerksom på at disse kan variere og ikke er absolutte.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er utført som en prefabrikkert baderomsmodul som blir levert som en enhet, komplett med vegger, gulv, tak, rør og innredning og heises på plass i bygget.

Årstall: 2015

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall på gulv til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte under dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i stålprofiler/vegger og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke har vært mulig å kontrollere tilliggende konstruksjoner for eventuelle skjulte fuktskader, da hulltaking ikke lar seg gjennomføre på grunn av bygningsmessige hindringer. Konsekvensen er økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen bak våtsonen, og det kan foreligge skjulte skader som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er foretatt fuktsøk på utsatte plasser, ingen unormal fukt er registrert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Service utføres hvert år i følge eier.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er levert med energisentral bestående av NIBE 470 avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjonssystem som gir oppvarming via vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og varmtvann..

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres via NIBE 470 varmepumpesystem.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har sprinkleranlegg med skap i taket på badet. Det er utført service i 2024.

Årstall: 2015

Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannbåren gulvvarme leveres av NIBE 470 Varmepumpeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tavleskap er montert i teknisk rom. Anlegget er utstyrt med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt anlegg i 2015.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

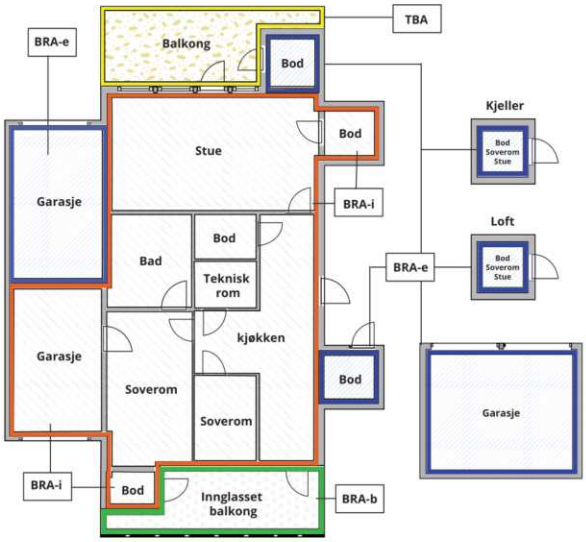
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	71	5		76	14
SUM	**71**	**5**			**14**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Pawel Pietrzyk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	426	63		2	46.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Arild Wahlstrøms vei 138A

Hjemmelshaver

Pietrzyk Anna Beata, Pietrzyk Pawel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.03.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	08.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UH1603

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pawel Pietrzyk	Anna Beata Pietrzyk

Gateadresse
Arild Wahlstrøms vei 138A

Poststed	Postnr
SANDE I VESTFOLD	3077

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234260008

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samaie bestilte et profesjonalne firma til å desinfisere skadedyr i 2024/25

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmepumpen får service hvart år. I 2024 ble kompressoren i varmepumpen byttet ut med en ny av et firma Østfold Rør As

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234260008

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Desinfeksjon ble utført overall der det vær insekter.

Document reference: 234260008

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 234260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pawel Pietrzyk	6a7fa3f470a9bb051f58c8 6672078477338c49fd	05.03.2026 22:30:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Pietrzyk	ac760b2f92e58a3d37ff61 4a194843959efd5d73	05.03.2026 22:33:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234260008

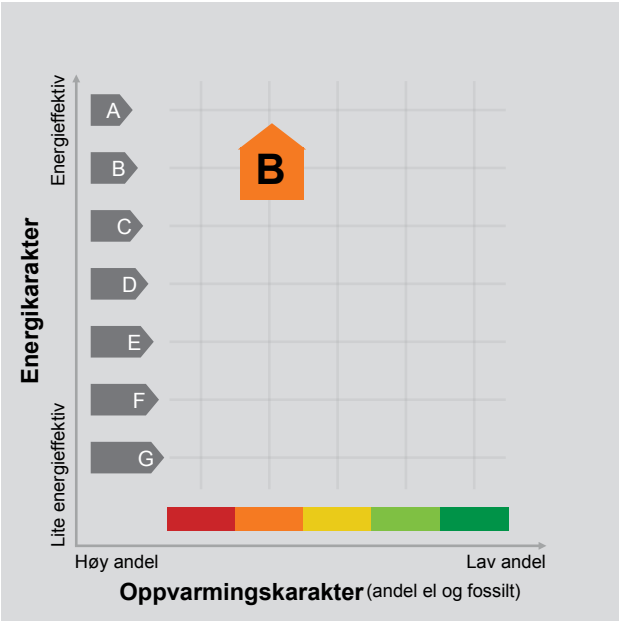
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Arild Wahlstrøms vei 138A
Postnummer	3077
Sted	SANDE I VESTFOLD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	426
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	2
Festenummer	—
Bygningsnummer	300461742
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f12389e-7dca-4e48-bfab-ecffdd6eb92c
Dato	25.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 8,000 kWh pr. år

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

8,000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arild Wahlstrøms vei 138A
Postnr/Sted: 3077 SANDE I VESTFOLD
Bolignr: H0101
Dato: 25.04.2023 10:30:16
Energimerkenr: 5f12389e-7dca-4e48-bfab-ecffdd6eb92c

Gårdsnr: 426
Bruksnr: 63
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 300461742

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Arild Wahlstrøms vei 138A

Nabolaget Selvik/Skafjellåsen - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Selvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	8 min 4.9 km
Sande videregående skole 500 elever	8 min 3.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	28 min 21.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nordre Jarlsberg Bryg...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Engebukta Linje 93, 96	2 min 0.1 km
Sande stasjon Linje RE11	11 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

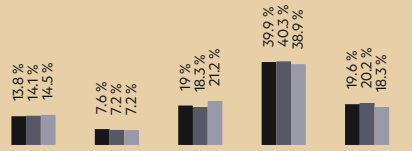
BARNEHAGER

Nordre Jarlsberg barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Lersbrygga barnehage (0-5 år) 123 barn	27 min 1.9 km
Haga barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge	8 min
Coop Extra Lersbryggen	23 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Selvik/Skafjellåsen	3 367	1 509
Holmestrand kommune	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Selvik skole	8 min
Lersbrygga idrettsanlegg	24 min
Spenst Sande	11 min
Fitnessplanet Svelvik	18 min

«Barnevennlig, trivelige høflige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Skatteetaten

Dato
12.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 426 Bnr 63 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Arild Wahlstrøms vei 138A, 3077 SANDE I VESTFOLD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 746 333
Som sekundærbolig:	kr 2 985 333

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VEDTEKTER
for

Boligsameiet
Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Endret på årsmøte 4.juni 2019, sist endret 27.april 2021

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I (heretter også benevnt "Sameiet". Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 126, bnr. 63 i Sande kommune (i Vestfold) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 126, bnr. 63 i Sande kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med to tredjedels flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt 5. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene d) og e) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
d) Eiendomsforsikring, jf. § 21.
e) Utvendig beising.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3 bokstav a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

Carporter er forberedt for ladepunkt for elbil.

Bestilling av nye ladepunkt skjer ved at seksjonseier selv bestiller dette hos en godkjent El Installatør og alle kostnader ved dette, samt framtidig vedlikehold og forbruk av kWh belastes seksjonseier direkte fra nettselskapet.

Eksisterende avtaler mellom sameiet og seksjonseiere gjelder inntil de sies opp av en av partene.

Feilparkerte biler kan taues bort for eiers regning og risiko.

§ 5 VEDLIKEHOLD OG VELFORENING

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar for brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv.

Fellesarealer mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides

forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Boligsameiet forplikter seg til å ivareta drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor sameiets tomt. Felles vedlikeholdsansvar gjelder for internveier, lekeplasser samt vann og avløpsanlegg tilhørende gnr. 126, bnr. 63 – bnr. 66 i Sande kommune.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et

forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM SAMEIERMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på sameiermøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorarer, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelser kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 19 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 23 ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE HAGEBYEN I

Snr. 1	71	Snr. 31	71
Snr. 2	71	Snr. 32	93
Snr. 3	71	Snr. 33	113
Snr. 4	93	Snr. 34	113
Snr. 5	110	Snr. 35	113
Snr. 6	110	Snr. 36	111
Snr. 7	110	Snr. 37	111
Snr. 8	131	Snr. 38	125
Snr. 9	71	Snr. 39	93
Snr. 10	71	Snr. 40	71
Snr. 11	71	Snr. 41	71
Snr. 12	93	Snr. 42	71
Snr. 13	114	Snr. 43	71
Snr. 14	114	Snr. 44	130
Snr. 15	114	Snr. 45	113
Snr. 16	131	Snr. 46	110
Snr. 17	71	Snr. 47	110
Snr. 18	71	Snr. 48	110
Snr. 19	71	Snr. 49	71
Snr. 20	71	Snr. 50	93
Snr. 21	93	Snr. 51	71
Snr. 22	114	Snr. 52	71
Snr. 23	110	Snr. 53	71
Snr. 24	114	Snr. 54	114
Snr. 25	114	Snr. 55	125
Snr. 26	131	Snr. 56	113
Snr. 27	71	Snr. 57	113
Snr. 28	71	Snr. 58	108
Snr. 29	71		
Snr. 30	71	SUM	5540

Husordensregler for Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hageby1

Vedtatt på årsmøte 12.05.2022

1. Formål

Sikre fellesinteresser og å skape trivsel og et godt bomiljø for sameiere, leietakere og beboere.

2. Hvem gjelder reglene for

Husordensreglene er bindende for alle som befinner seg på eiendommen, herunder sameiere, leietagere, besøkende, håndverkere og andre som gis adgang til leilighet eller fellesområder.

3. Hensyn til andre

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero på området. Mekanisk støy som oppussing, plenklipping, støyende vaskemaskiner kan kun benyttes mellom kl 07.00 og 23.00 alle dager.

Ved fester og andre arrangementer må naboer varsles i god tid i forveien ved å henge opp informasjon ved postkassene. Varselet må inneholde kontaktinformasjon til arrangør.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboer og styret varsles.

Ytre orden

4. Søppel

Søppel legges i avfallsbeholdere. Restavfall beholderen er kun stor nok om vi alle kildesorterer.

-Poser til matavfall ligger i fellesboden, er det få igjen, send en mail til hageby1@styrerommet.no, så blir det bestilt flere.
-Plastavfall legges i beholderen for plastikk.
-Papp og papir legges i beholderen for papir.
-Glass og metall legges i beholderen for glass.
-Restavfall legges i en hvilken som helst plastikk pose. Husk dobbeltknute.

Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare eget søppel på hygienisk vis i egen bod eller leilighet inntil beholderne tømmes. Det er ikke tillat å sette søppel på bakken ved siden av avfallsbeholderne.

Avfallsbeholderne er til vanlig husholdningsbruk. Møbler, emballasje til møbler, avfall fra oppussing eller inn-/og utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv. Nærmeste gjenbruksstasjon er på Lersbryggen. Sameier er ansvarlig for at leietakere, besøkende og håndverkere også overholder dette.

Brennbare eller lett antennelig avfall må ikke kastes i avfallsbeholderne.

Det er ikke tillatt å kaste sigarett-sneiper, snus, papir, tyggegummi el på fellesområder.

5. Dyr

Dyr må ikke holdes i eierseksjonen hvis de etter styrets mening er til sjenanse for beboerne. ~~D~~et tillates ikke kenneloppdrett ol. og antall dyr skal være på ett aksebtabelt nivå. Ingen må la ekstrementer bli liggende igjen på sameiets område. Det er til enhver tid båndtvang på sameiets område. Forøvrig vises det til gjeldende politivedtekter.

Det er ikke lov å mate fugler, da det trekker mus og rotter til området.

6. Kjøretøy

Parkering kun i carport og på oppmerkede plasser. Kjøring foran leilighetene er kun tillatt for av-/og pålessing.
Bilen kan da ikke gå på tomgang.
Lading av El-biler eller Hybrid biler tillates kun i carporter der El-billader er innstallert på forsvarlig måte. Det samme må gjøres for bruk av motor- eller cupevarmer
Kontaktene I Carportene er kun til benyttelse av støvsuging av egen bil.

Det er begrenset antall parkeringsplasser og alle oppfordres til å benytte carporten, evt låne/leie den bort om beboere ikke benytter den selv.

Det skal ikke lagres søppel som er til sjenanse eller som tiltrekker mus og rotter. Lagring av oljer og brennbare væsker er ikke tillatt I carporter.

7. Bygning

Beboerne er ansvarlig for at utvendig hus/bod vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt sørger for utvendig renhold av sin enhet med tilhørende bodareal og carport.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmepumpe el på eiendommen.

Av sikkerhetsmessige grunner er det ikke tillatt å henge eller montere blomster/blomsterkasser over eller på utsiden av gelender/rekkverk i 2. etg. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates..

Risting og banking av tepper/sengetøy må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet. Lufting av sengeklær på en hensynsfull måte er tilllatt fra balkong og vindu.

Markiser skal være grå av farge.
Utdragbar levegg kan plasseres på enden av balkong i 1. etg, og skal være lys/grå.

Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp hekk, fastmontert levegg eller platting, skal dette gjøres i samsvar med gjeldende retningslinjer. Retningslinjer fåes ved å kontakte styret.

Fasader er sameiets eiendom og montering av lamper, skruing/spikring utvendig må godkjennes av styret. Farger på fasader skal være den fargen vi har i dag.
Det er ikke tillatt og fjerne sprosser fra vinduer eller dører

8. Grønt areal

Det er ikke tillat å sykle på grønt arealet. Ski, aking, ballspill og lignende aktiviteter må ikke skje så nært boligen at det er til fare eller ulempe for beboerne. Baller eller andre gjenstander må ikke sparkes eller kastes mot boligene slik at det oppstår skade eller tilsmussing.

Eiere av boligseksjoner i 1. etg har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning til seksjonens bredde på siden med balkongdør.
Ønskes det utvidelse av terrasse i 1 etg må det søkes styret Normalt godkjennes ¾ deler av egen eiendom for godkjennelse av ny terrasse.
Gulv og rekkverk må være lik på hver rekke/nabo hvis det er satt opp tidligere.

Beboere plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, skilt og liknende kan bare settes opp etter styrets godkjennelse.

Beplantning på fellesområder kan kun gjøres med styrets godkjennelse. Den enkelte sameier har selv ansvar for vedlikehold og stell av det fellesområdet det beplantes på, og blir ansvarlig for kostnader for å tilbakestille området til utgangspunktet om det blir nødvendig.

Redskaper, leker og andre ting som brukes på fellesarealene må fjernes etter bruk.

Indre rom

9. Egen seksjon og bod

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon. Eier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming er leilighetseieren ansvarlig for.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med et middel som løser opp fett og belegg, uten å skade avløpsrørene.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

Gass til gassgrill må stå ute. Det er også forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

10. Sikkerhet

Det er installert røykvarsler i gang i første og andre etasje, og tåkeanlegg i første etasje. Det er ett pulverapparat i hver leilighet. Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av pulverapparatet.

11. Utleie

Sameier skal melde utleie til styrets leder med leietakers navn, telefonnummer og e-post adresse, i tilllegg til egen adresse og kontaktinformasjon.

Leietaker har ansvar overfor seksjonseieren for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren. Seksjonseieren er igjen ansvarlig overfor sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av leietakeren eller seksjonseieren selv. Seksjonseier plikter å informere sine leietakere om husordensreglene.

12. Varsling lekkasje – skade

Oppdages skader, soppangrep, lekkasjer ol skal skaden forsøkes stanset og styret varsles. Om nødvendig, ring din rørlegger/elektriker eller kommunens døgnvakt telefon: Vann- og avløpsvakt: 911 67 431 og Teknisk vakt: 900 26 214.

Seksjonseier er forpliktet til å refundere den egenandel sameiets forsikringsselskap belaster sameiet med når seksjonseier, dens leietaker eller andre som er blitt gitt adgang til leilighet og fellesområder forårsker skade som faller inn under sameiets forsikring.

13. Dugnad

Sameier selv eller med stedfortreder plikter å delta på dugnad når styret innkaller til dette, vanligvis to ganger pr år. Kan du ikke delta på dato, kan du ved henvendelse til styret utføre en oppgave i forkant av dugnaden.

14. Henvendelser til styret i anledning husorden skjer skriftlig via e-post til: hageby1@styrerommet.no. Styret ønsker at alle sameiere og beboere registrerer seg på VIBBO så alle får lik informasjon fra styret.

15. Håndhevelse og tolkning av regler

Konflikter mellom beboerne, herunder misnøye med høyt støynivå, klipping av plen og hekk og annen beplantning, bør beboerne forsøke å løse seg i mellom. Om dette ikke fører fram kan tvisten bringes inn for styret.

Styret avgjør tolkningen av husordensreglene og deres konkrete anvendelse i enkelt tilfelle med endelig og bindende virkning. I den forbindelse kan styret gi bindende pålegg til beboerne, herunder pålegg om å dempe støynivået. I saker av mindre betydning kan de enkelte styremedlemmer treffe avgjørelser på egen hånd.

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dette gjelder også sameiers leietaker eller andre som er gitt adgang til området.

Overtredelse av husordensreglene regnes som mislighold av sameieren plikter overfor sameiet.

Innkalling

Årsmøte 2025

Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Tidsrom	27. mars 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	19. mar. 13:44
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Katarina Berg
Protokollvitner	Marianne Amundsen Tommy Johansson



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Katarina Berg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Marianne Amundsen, Tommy Johansson

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedlagte årsberetning tas til orientering.

Vedlegg
Årsberetning HB1.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent

Vedlegg
Nordre Jarlsberg Brygge Årsregnskap 2024 - signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår å øke styrehonoraret til kr 104 400 + arbeidsgiveravgift
Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Bilfritt tun fra kl 22:00-07:00

Beskrivelse
Husorden: Bilfritt tun fra 22:00-07:00 betyr at det er restriksjoner for kjøring på tunet i dette tidsrommet. Dette kan være innført av flere grunner:
1. Redusert Støy: Restriksjonen blir laget for å redusere støy i nabolaget, spesielt om natten, slik at innbyggerne får en mer rolig og fredelig natt.
2. Bevaring av Infrastruktur: Bidra til å redusere slitasje på veiene eller eventuelle skader på smalere, mer sårbare veier som benyttes av færre kjøretøy, samt redusere skade på grøntarealer.
3. Miljøhensyn: Redusere utslipp eller annen miljøpåvirkning fra biler.
4. Sikkerhet: Vi har smale gater der folk går til fots eller barn leker, kan restriksjoner bidra til å øke sikkerheten ved å begrense biltrafikk på visse tidspunkter.

Styrets svar:
Dette fremkommer allerede av sameiets husordensregler punkt 6 jf. punkt 3.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Bilfritt tun i tidsrom 22:00-07:00.
I øvrige tidsrom: Innkjøring kun tillatt for nødvendig av-og pålessing.

5.2. Port i gjerde

Beskrivelse
Viser til husordenregel nr 8. «Grøntariale»
...Gulv og rekkverk må være lik på hver rekke/nabo hvis det er satt opp tidligere.

Det er allerede godkjent for rekkene å sette opp gjerde. Her ønsker vi å tilføye godkjenning av port.

Det finnes ulike grunner hvor det er behov for å komme utenfra og inn på eiendom. For eksempel:
En praktisk tilgang for småbarnsfamilier med barnevogn eller personer ved nedsatt bevegelsesfunksjon.
Det blir en enklere tilgang for vedlikehold av utendørseiendom.

Ved tilfelle av brann vil porten fungere som en extra nødutgang.
Det vil være raskere og enklere å passere gjennom for den enkelte beboer uansett alder og helsesituasjon, enn å klatre over et gjerde uten port.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Gulv, rekkverk og port må være lik på hver rekke/nabo hvis det er satt opp tidligere.

5.3. Bruk av hvitevarer

Beskrivelse
Viser til husordensregler punkt 3:

3. Hensyn til andre
Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero på området. Mekanisk støy som oppussing, plenklipping, støyende
vaskemaskiner kan kun benyttes mellom kl 07.00 og 23.00 alle dager.

Vi ønsker en endring ved bruk av hvitevarer:

Når det gjelder bruk av hvitevarer i et sameie, er det viktig å ta hensyn til de andre beboerne for å unngå støy og forstyrrelser. Her er noen generelle retningslinjer for når det er mest hensiktsmessig å bruke hvitevarer i et sameie:
1. Morgen og kveld: Det er vanligvis best å bruke hvitevarer som vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin mellom kl. 07:00 og 20:00, da folk i mange sameier er mer tilpasningsdyktige til støy i disse tidene.
2. Unngå tidlige morgener og sene kvelder: Unngå å bruke støyrike hvitevarer tidlig på morgenen (før kl. 07:00) og sent på kvelden for å respektere naboene som trenger ro.
3. Vaskemaskiner og tørketromler: Vaskemaskiner og tørketromler kan være støyende, spesielt i eldre bygg eller bygg hvor det er lytt.
Hvis det er mulig, bør man bruke disse apparatene i tider når flere er ute av leilighetene, for eksempel på dagtid.

Det er alltid en god idé å være oppmerksom på når det er mest stille i bygningen, og hvis du er usikker på hva som er akseptabelt, kan det være lurt å snakke med naboene.

Styrets svar:
Dette fremkommer allerede av sameiets husordensregler punkt 3 og punkt 15.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ved bruk av hvitevarer, oppfordres det til bruk av disse i tidsrom 07:00-20:00 for hensyn til ro av de berørte naboene.

5.4. Bilkjøring mellom Hagebyen 1 og 2

Beskrivelse
Synes det kjøres veldig fort nedover gata mellom Hagebyen 1 og 2. Har registrert at det gjelder de som skal i 2. Gjelder sikkert andre veier også.
Hadde det vært en ide med fartsgrense 10 som er mer enn nok.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Fartsgrense 10 km med skilt ?

6. Skal det kjøpes feiemaskin?

Beskrivelse
Pris ca 5-6000 kr til bruk i trange områder, f.eks. carporter.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

7. Carport-overtakelse

Beskrivelse
Ønsker flertallet at vi skal ha med jurist og gå sammen med HB2 og HB3 for overtakelse av carport og eiendom?

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

8. Vedtektsendring: Påbygg terrasse

Beskrivelse
Ved påbygging av terrasse har eier selv ansvar for vedlikehold av denne, samt eventuelle merkostnader som oppstår dersom sameiet får ekstra utgifter ved vedlikehold av bygget fordi terrassen er til hinder.

Saken krever 2/3 flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

9. Forslag om ekstern styreleder

Beskrivelse
Styreleder Vivi Aasbø har solgt sin seksjon i sameiet, men ønsker å tilby sameiet et alternativ til å velge inn en intern styreleder.

Vivi stiller som kandidat til styreledervervet, og for dette ønsker hun et forhåndsvedtatt honorar på kr 60 000,- i tillegg til dekning av telefon og internett for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026.

Saken knyttes direkte til sak 10 Valg.

Flertallskrav
Orienteringssak

10. Valg

Styreleder

Vivi Aasbø (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Katarina Berg (For 2 år)

Varamedlem

(For 1 år)

Årsrapport / årsberetning

1. Vedlikehold og oppfølging av sameiet

Brannvarslerkontroll

- Styret har bedt beboerne gjennomføre kontroll av brannvarslere i egen bolig, for å redusere kostnader og prioritere bruk av profesjonelle firmaer til å utbedre eventuelle avvik. Vi setter stor pris på tilbakemeldingene vi har mottatt, men opplever fortsatt at manglende svar gjør arbeidet mer tidkrevende enn nødvendig. Vi oppfordrer alle til å svare innen fristene fremover, slik at prosessen kan bli mer effektiv for alle.

Sprinkleranleggservice

- Arbeidet med service på sprinkleranlegg har gått greit for mange, og vi setter pris på samarbeidet fra flere beboere. Likevel har oppgaven vært tidkrevende på grunn av manglende tilbakemeldinger og behov for flere purringer. Østfold Rør AS har utført servicen og vil levere en samlet avviksrapport, slik at nødvendige utbedringer kan bli gjennomført i henhold til kravene.

Skjeggkre

- Bekjempelse av skjeggkre har fulgt samme prosedyre som ved servicearbeid, der et profesjonelt selskap har vært engasjert for å utbedre problemet. Arbeidet har hatt tilsvarende utfordringer knyttet til tilgang til enkelte boenheter, men vi er glade for at mange har samarbeidet godt i prosessen.

Uhensiktsmessig parkering mellom husene og på plenene

- Styret har observert en økning i uhensiktsmessig parkering på områder mellom husene og på plenene. Dette skaper utfordringer for fremkommelighet, særlig for utrykningskjøretøy, og medfører unødvendig slitasje på fellesarealene. Vi oppfordrer alle til å følge husordensreglene for å sikre trygghet, tilgjengelighet og ivaretakelse av fellesområdene. Samtidig arbeider vi med å gjøre husordensreglene lettere tilgjengelige i "Viktig info"-seksjonen.

---

2. Infrastruktur og oppgraderinger

Elbillading

- Styret har arbeidet med befaringer, innhenting av tilbud og planlegging for etablering av elbilladere i sameiet. Vi håper alle har gjort seg kjent med informasjonsskrivet fra Elaway, som er tilgjengelig på Lettstyrt og lagt i postkassene. Vi håper å starte arbeidet raskt og effektivt etter dette møtet.
- Status per mars 2025: Arbeidet er påbegynt, men det er foreløpig ikke mulig å trekke rør på grunn av frost i bakken. Vi gir beskjed på Lettstyrt, så følg med der.

Vedlikehold av bygg og fellesområder

- Oppfølging av klager til utbygger på gelender og terrasseproblemer.

- Innkjøp av ny vippehuske til lekeplassen, høytrykkspyler med terrassevasker, og en skjøtestige for vedlikehold.

Carporter og parkeringsarealer

- Vi jobber med overtakelse av carporter og forbedring av parkeringsarealene.

---

3. Sosiale tiltak og fellesoppgaver

Dugnad og fellesskap

- Gjennomført dugnad i 2024. Takk til alle som bidro! 🌳
- Pynting til jul: Tradisjonen fortsetter med julenek og oppsetting av to juletrær. 🎄

---

4. Administrative oppgaver

- Årsregnskap og budsjett er ferdigstilt og sendt til revisor.
- Gjennomført jevnlige styremøter med fokus på beboernes saker og videreutvikling av sameiet.

---

5. Samarbeidspartnere

Vi ønsker å takke våre leverandører for et godt samarbeid:

- Hermansen
- Even Dyve Fon
- SANDS Advokatfirma
- Østfold Rør
- Storebrand Forsikring
- Fjordkraft
- Telenor
- CL Bygg

---

6. Til orientering

- I forbindelse med service på sprinkelanlegget har vi møtt på utfordringer som medfører uforutsette kostnader. Dette skyldes feilmontering utført av Trysilhus.
- Alle rekkverk som var planlagt skiftet er nå byttet ut. Styret vil sørge for utbedring av resterende råte i annet materiale i løpet av våren.
- Styret vil hente inn pristilbud på maling av rekkverkene. Det skal innhentes pris både for kun utvendig maling, og for kombinert utvendig og innvendig maling.
- Ved gjennomgang av brannvarslere som eierseksjonene gjennomfører selv, har vi fått svar fra nesten alle, men mangler fortsatt tilbakemelding fra to leiligheter.
- Dugnad: tirsdag 29. april klokken 18 🌳

BankID Signing
Knut Ole Kristoffersen
2025-03-18
BankID Signing
Vivi Aasbø
2025-03-18
BankID Signing
Breium Nina
2025-03-18
BankID Signing
Benjamin August Eilertsen
2025-03-18

Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 717 080	1 605 091	1 718 000	1 820 110
Andre inntekter	1	70 771	86 299	56 000	56 000
Sum inntekter		**1 787 851**	**1 691 390**	**1 774 000**	**1 876 110**
Kostnader					
Lønn	2	37 653	62 694	66 000	66 000
Kommunale avgifter		15 980	0	0	0
Strøm og varme		90 172	60 518	70 000	80 000
TV og bredbånd		350 748	329 573	381 550	358 000
Andre driftskostnader	3	126 781	5 427	6 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	4	538 009	362 487	315 000	605 000
Honorarer	5	89 725	202 580	138 500	104 500
Forsikring		335 312	274 366	304 300	337 000
Prosjekter vedlikehold	6	42 664	14 353	7 500	10 000
Sum kostnader		**1 627 042**	**1 311 997**	**1 288 850**	**1 568 500**
Driftsresultat		**160 809**	**379 393**	**485 150**	**307 610**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter	7	6 919	17 402	0	3 000
Sum finans	**7**	**6 919**	**17 402**	**0**	**3 000**
Resultat		**167 728**	**396 795**	**485 150**	**310 610**

Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 617	191
Forskuddsbetalte kostnader		108 938	98 551
Sum fordringer	**8**	**111 555**	**98 742**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**1 576 699**	**1 314 628**
Sum omløpsmidler		**1 688 254**	**1 413 371**
Sum eiendeler		**1 688 254**	**1 413 371**

Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 223 586	1 223 586
Årets resultat		167 728	0
Sum egenkapital	**9**	**1 391 314**	**1 223 586**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		137 500	137 500
Sum langsiktig gjeld		**137 500**	**137 500**
Leverandørgjeld		131 465	1 735
Forskudd fra kunder	10	17 840	219
Påløpte kostnader	10	0	50 331
Annen kortsiktig gjeld	10	10 135	0
Sum kortsiktig gjeld		**159 440**	**52 285**
Sum egenkapital og gjeld		**1 688 254**	**1 413 371**

STABEKK, 28.02.2025
Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Vivi Aasbø
Styrets leder

Nina Breium
Styremedlem

Knut Ole Kristoffersen
Styremedlem

Benjamin August Eilertsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
El-bil lader	70 771	0	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	0	51 299	56 000	56 000
NN	0	35 000	0	0
Sum andre inntekter	**70 771**	**86 299**	**56 000**	**56 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar (gavekort)	0	14 990	15 000	15 000
Godtgjørelse til styre	33 000	33 000	43 000	43 000
Arbeidsgiveravgift	4 653	4 653	6 000	6 000
Velferdskostnader	0	10 051	2 000	2 000
Sum lønnskostnader	**37 653**	**62 694**	**66 000**	**66 000**

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	20 108	0	0	0
Dugnad	1 300	0	0	0
Vintertjenester	84 963	0	0	0
Uteområde	17 250	0	0	0
Leie lokale	3 160	0	0	2 000
Telefon	0	5 427	6 000	6 000
Sum andre kostnader	**126 781**	**5 427**	**6 000**	**8 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygning	0	118 563	100 000	400 000
Vedlikehold VVS	87 331	0	0	0
Vedlikehold elektro	3 184	17 609	15 000	5 000
Vedlikehold uteområde	79 938	178 778	200 000	200 000
Vedlikehold	0	46 945	0	0
Vedlikehold	0	592	0	0
Reparasjon og vedlikehold	367 556	0	0	0
Sum vedlikehold	**538 009**	**362 487**	**315 000**	**605 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 683	8 895	7 500	15 000
Regnskapshonorar	0	107 245	0	0
Forretningsførsel	70 000	0	75 000	73 000
Honorar for juridisk bistand	12 042	84 782	50 000	10 000
Honorar annet	0	0	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	0	1 658	1 000	1 500
Sum honorar	**89 725**	**202 580**	**138 500**	**104 500**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	1 399	0	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	524	1 560	3 000	3 000
Annen kontorkostnad	0	9 626	1 000	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	30 000	0	0	0
Øreavrunding	-37	0	0	0
Bank	7 480	3 167	3 500	6 000
Annen kostnad,	3 299	0	0	0
Sum andre kostnader	**42 664**	**14 353**	**7 500**	**10 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	1 331	17 161	0	3 000
Renter og purregebyr kunder	5 588	241	0	0
Sum finansinntekter	**6 919**	**17 402**	**0**	**3 000**
Sum finans	**6 919**	**17 402**	**0**	**3 000**

Note 8 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-15 223	0
Forskudd kunder	17 840	0
Kunder interim	0	191
Sum kundefordringer	**2 617**	**191**
Forskuddsbetaling til	0	98 551
Forskuddsbetalt forsikring	51 054	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	57 884	0
Sum andre fordringer	**108 938**	**98 551**
Sum fordringer	**111 555**	**98 742**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	1 223 586	826 791
Årets resultat	167 728	396 795
Egenkapital 31.12	**1 391 314**	**1 223 586**

Note 10 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	17 840	219
Annen påløpt kostnad	0	50 331
Annen kortsiktig gjeld	10 135	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**27 975**	**50 550**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 0FBHT-MIIVX-4AU75-NBXR9-D9228-DXBKU

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0FBHT-MIIVX-4AU75-NBXR9-D9228-DXBKU

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-28 09:38:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0FBHT-MIIVX-4AU75-NBXR9-D9228-DXBKU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Årsmøte 2025

Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Tidsrom	27. mars 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	19. mar. 13:44
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Katarina Berg
Protokollvitner	Marianne Amundsen Tommy Johansson

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Vedtatt

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Vedtatt

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Vedtatt

1.4. Referent

Katarina Berg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Vedtatt

1.5. Protokollvitner

Marianne Amundsen, Tommy Johansson

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Vedtatt

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
23 eiere tilstede, 5 fullmakter, stemmeteller: Knut Ole Kristoffersen

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Vedlagte årsberetning tas til orientering.

Vedlegg
Årsberetning HB1.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Styret orienterte om følgende saker:

- Sprinkelanlegg og utfordringer knyttet til dette.
- 130A har observert skjeggkre i sin bolig igjen, og har fått beskjed om å melde saken inn via Lettstyrt.
- Status på elbillading: Leverandør venter på godkjenning fra Lede. Når tillatelse foreligger, kan arbeidet starte opp. Arbeidet forventes å ta ca. 2 uker.
- Balkonger i andre etasje: Diskusjon rundt balkonggulv; én beboer har fått dette dekket av Trysilhus, mens øvrige ikke har fått tilsvarende tilbud. Gulvet på balkongen er eget ansvar, da man har eksklusiv bruksrett på dette.
- Maling av rekkverkene: Styret innhenter pris.
- Ny sak fra beboer: Ønske om at yttervegg rengjøres i forbindelse med kantklipping (under dugnad). Styret vurderer å gi beskjed til de som utfører klippingen.

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2024 følger vedlagt, og anbefales godkjent

Vedlegg
Nordre Jarlsberg Brygge Årsregnskap 2024 - signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet ble gjennomgått. Revisjonsberetningen er ikke mottatt skriftlig enda, men det er muntlig bekreftet at alt er i orden. Endelig revisjonsberetning ettersendes sammen med protokollen.

- Det er gjort enkelte mindre justeringer etter innkallingen, uten at dette påvirker resultatet. Justeringene ble lagt frem i møtet av Thomas:
* Konto «Prosjekter vedlikehold» er korrigert til «Andre kostnader».
* Gavekort, tidligere feilført under «Prosjekter vedlikehold», er nå flyttet til «Lønn».

Vedtak:
Regnskapet godkjennes under forutsetning av at revisjonsberetningen kommer tilbake uten merknader. Det vedlegges kommentar om at enkelte poster var ført feil og nå er korrigert.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår å øke styrehonoraret til kr 104 400 + arbeidsgiveravgift
Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med flertall.

5. Innkommende saker

5.1. Bilfritt tun fra kl 22:00-07:00

Beskrivelse
Husorden: Bilfritt tun fra 22:00-07:00 betyr at det er restriksjoner for kjøring på tunet i dette tidsrommet. Dette kan være innført av flere grunner:
1. Redusert Støy: Restriksjonen blir laget for å redusere støy i nabolaget, spesielt om natten, slik at innbyggerne får en mer rolig og fredelig natt.
2. Bevaring av Infrastruktur: Bidra til å redusere slitasje på veiene eller eventuelle skader på smalere, mer sårbare veier som benyttes av færre kjøretøy, samt redusere skade på grøntarealer.
3. Miljøhensyn: Redusere utslipp eller annen miljøpåvirkning fra biler.
4. Sikkerhet: Vi har smale gater der folk går til fots eller barn leker, kan restriksjoner bidra til å øke sikkerheten ved å begrense biltrafikk på visse tidspunkter.

Styrets svar:
Dette fremkommer allerede av sameiets husordensregler punkt 6 jf. punkt 3.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Bilfritt tun i tidsrom 22:00-07:00.
I øvrige tidsrom: Innkjøring kun tillatt for nødvendig av-og pålessing.

Vedtak
Det ble påpekt utfordringer med biler som henter festgjester midt på natten. Skilting ble foreslått som mulig løsning, men dette kan hindre nødvendig kjøring, eksempelvis hjemmesykepleie.

Styret presiserte at gjeldende husordensregler allerede dekker restriksjoner om kjøring på tunet.

Vedtak:
Punkt 5.1 slås sammen med punkt 5.4. Styret vil sende ut påminnelse til beboere om reglene for kjøring mellom husene, spesielt på nattestid.

5.2. Port i gjerde

Beskrivelse
Viser til husordenregel nr 8. «Grøntariale»
...Gulv og rekkverk må være lik på hver rekke/nabo hvis det er satt opp tidligere.

Det er allerede godkjent for rekkene å sette opp gjerde. Her ønsker vi å tilføye godkjenning av port.

Det finnes ulike grunner hvor det er behov for å komme utenfra og inn på eiendom. For eksempel:
En praktisk tilgang for småbarnsfamilier med barnevogn eller personer ved nedsatt bevegelsesfunksjon.
Det blir en enklere tilgang for vedlikehold av utendørseiendom.

Ved tilfelle av brann vil porten fungere som en extra nødutgang.
Det vil være raskere og enklere å passere gjennom for den enkelte beboer uansett alder og helsesituasjon, enn å klatre over et gjerde uten port.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Gulv, rekkverk og port må være lik på hver rekke/nabo hvis det er satt opp tidligere.

Vedtak
Forslaget ble nedstemt med simpelt flertall.

5.3. Bruk av hvitevarer

Beskrivelse
Viser til husordensregler punkt 3:

3. Hensyn til andre
Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero på området. Mekanisk støy som oppussing, plenklipping, støyende
vaskemaskiner kan kun benyttes mellom kl 07.00 og 23.00 alle dager.

Vi ønsker en endring ved bruk av hvitevarer:

Når det gjelder bruk av hvitevarer i et sameie, er det viktig å ta hensyn til de andre beboerne for å unngå støy og forstyrrelser. Her er noen generelle retningslinjer for når det er mest hensiktsmessig å bruke hvitevarer i et sameie:
1. Morgen og kveld: Det er vanligvis best å bruke hvitevarer som vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin mellom kl. 07:00 og 20:00, da folk i mange sameier er mer tilpasningsdyktige til støy i disse tidene.
2. Unngå tidlige morgener og sene kvelder: Unngå å bruke støyrike hvitevarer tidlig på morgenen (før kl. 07:00) og sent på kvelden for å respektere naboene som trenger ro.
3. Vaskemaskiner og tørketromler: Vaskemaskiner og tørketromler kan være støyende, spesielt i eldre bygg eller bygg hvor det er lytt.
Hvis det er mulig, bør man bruke disse apparatene i tider når flere er ute av leilighetene, for eksempel på dagtid.

Det er alltid en god idé å være oppmerksom på når det er mest stille i bygningen, og hvis du er usikker på hva som er akseptabelt, kan det være lurt å snakke med naboene.

Styrets svar:
Dette fremkommer allerede av sameiets husordensregler punkt 3 og punkt 15.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ved bruk av hvitevarer, oppfordres det til bruk av disse i tidsrom 07:00-20:00 for hensyn til ro av de berørte naboene.

Vedtak
Forslaget ble nedstemt med simpelt flertall.

5.4. Bilkjøring mellom Hagebyen 1 og 2

Beskrivelse
Synes det kjøres veldig fort nedover gata mellom Hagebyen 1 og 2. Har registrert at det gjelder de som skal i 2. Gjelder sikkert andre veier også.
Hadde det vært en ide med fartsgrense 10 som er mer enn nok.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Fartsgrense 10 km med skilt ?

Vedtak
Styret gis fullmakt til å sette opp ett eller flere skilt som både minner om restriksjoner på kjøring om natten og informerer om fartsgrense.

Styret avgjør selv antall skilt, plassering og tekst.

Vedtatt med simpelt flertall.

6. Skal det kjøpes feiemaskin?

Beskrivelse
Pris ca 5-6000 kr til bruk i trange områder, f.eks. carporter.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med simpelt flertall. Styret gjennomfører innkjøpet.

7. Carport-overtakelse

Beskrivelse
Ønsker flertallet at vi skal ha med jurist og gå sammen med HB2 og HB3 for overtakelse av carport og eiendom?

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med simpelt flertall.

8. Vedtektsendring: Påbygg terrasse

Beskrivelse
Ved påbygging av terrasse har eier selv ansvar for vedlikehold av denne, samt eventuelle merkostnader som oppstår dersom sameiet får ekstra utgifter ved vedlikehold av bygget fordi terrassen er til hinder.

Saken krever 2/3 flertall.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Forslaget ble vedtatt med simpelt flertall.

9. Forslag om ekstern styreleder

Beskrivelse
Styreleder Vivi Aasbø har solgt sin seksjon i sameiet, men ønsker å tilby sameiet et alternativ til å velge inn en intern styreleder.

Vivi stiller som kandidat til styrelederververvet, og for dette ønsker hun et forhåndsvedtatt honorar på kr 60 000,- i tillegg til dekning av telefon og internett for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026.

Saken knyttes direkte til sak 10 Valg.

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Bakgrunnen var at nåværende styreleder Vivi Aasbø har solgt sin seksjon, men ønsket å stille som ekstern styreleder mot et forhåndsavtalt honorar på kr 60 000,- (samt dekning av telefon og internett). Under behandlingen ble det imidlertid foreslått en ny intern kandidat, Henrik Persson.

10. Valg

Styreleder

Vivi Aasbø (For 1 år)

Vedtak
Henrik Persson ble valgt som ny styreleder.

Styremedlem (2 til valg)

Katarina Berg (For 2 år)

Vedtak
Vedtatt

Varamedlem

(For 1 år)

Vedtak
Ved avstemning fikk Henrik Persson flertallet av stemmene og ble valgt som ny styreleder for 1 år. Det ble samtidig foreslått og valgt et nytt styremedlem og en ny varamedlemspost:

Styreleder (1 år): Henrik Persson

Styremedlemmer: Knut Ole Kristoffersen, Nina Breium, Knut Erik Lippert og Katarina Berg

Varamedlem (1 år): Monica Finsand

Dermed består det nye styret av styreleder Henrik Persson og styremedlemmene Knut Ole Kristoffersen, Nina Breium, Knut Erik Lippert og Katarina Berg, samt varamedlem Monica Finsand.

Signaturer

Thomas Foss /sign	03.04.2025 16:43
Tommy Johansson /sign	28.03.2025 14:30
Marianne Amundsen /sign	28.03.2025 15:05

Wivestad & Skogsholm AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Att.: Nikolai Nordqvist

Deres ref.: 234260008
Vår ref.: 077-1-02 Thomas Foss 06.03.2026

Seksjon 2 i Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I
Org.nr.:	916580665
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	02
Forsikringsselskap:	Storebrand Forsikring AS
Polisenr.:	7644916
Eier:	Pietrzyk, Anna Beata Pietrzyk, Pawel
Adresse:	Arild Wahstrøms Vei 138 A, 3077 SANDE I VESTFOLD

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	1 889
Andel formue pr 31.12.2025	17 496

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER LIKEDELT	1 657,00
FELLESKOSTNADER BRØK	602,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 259,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:
Ingen langsiktig gjeld.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Henrik Persson,
Mobil: 47352643
E-post: henrikp1977@gmail.com

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss /S/

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 426	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Arild Wahlstrøms vei 138A 3077 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- Kumlokk
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- MurFrittstående
- Loddrett mur
- Hekk
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Traktorveg
- Sti
- Nøyaktig grensepunkt
- Teiggrense
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg undergang
- Veg
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Oversiktskart

Adresse: **Arild Wahlstrøms vei 138A, 3077 Sande I Vestfold**
Gnr/Bnr: **3903/426/63/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 46 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026

N



Matrikkelkart

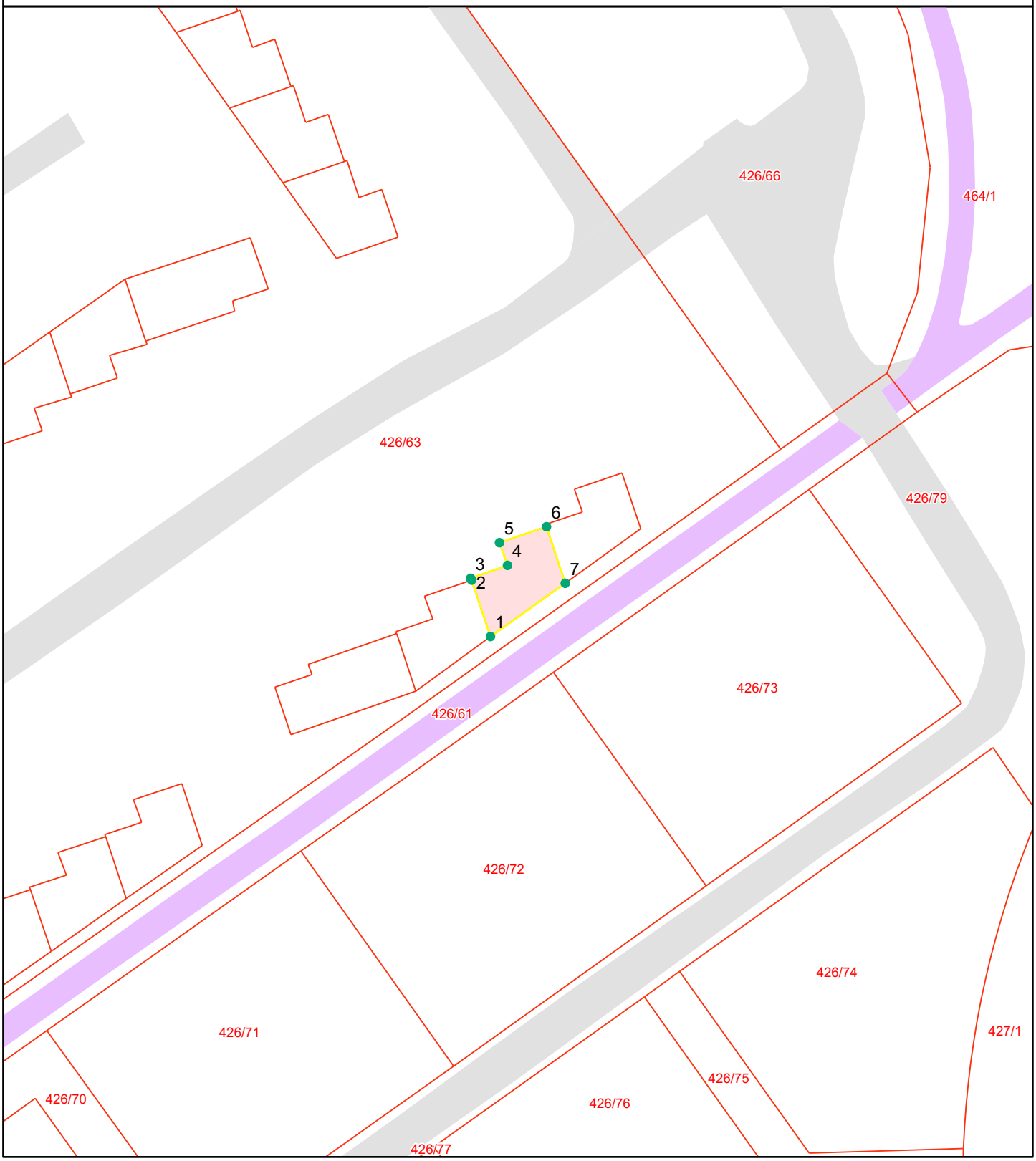
Adresse: **Arild Wahlstrøms vei 138A, 3077 Sande I Vestfold**
Gnr/bnr: **3903/426/63/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 46 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 46 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

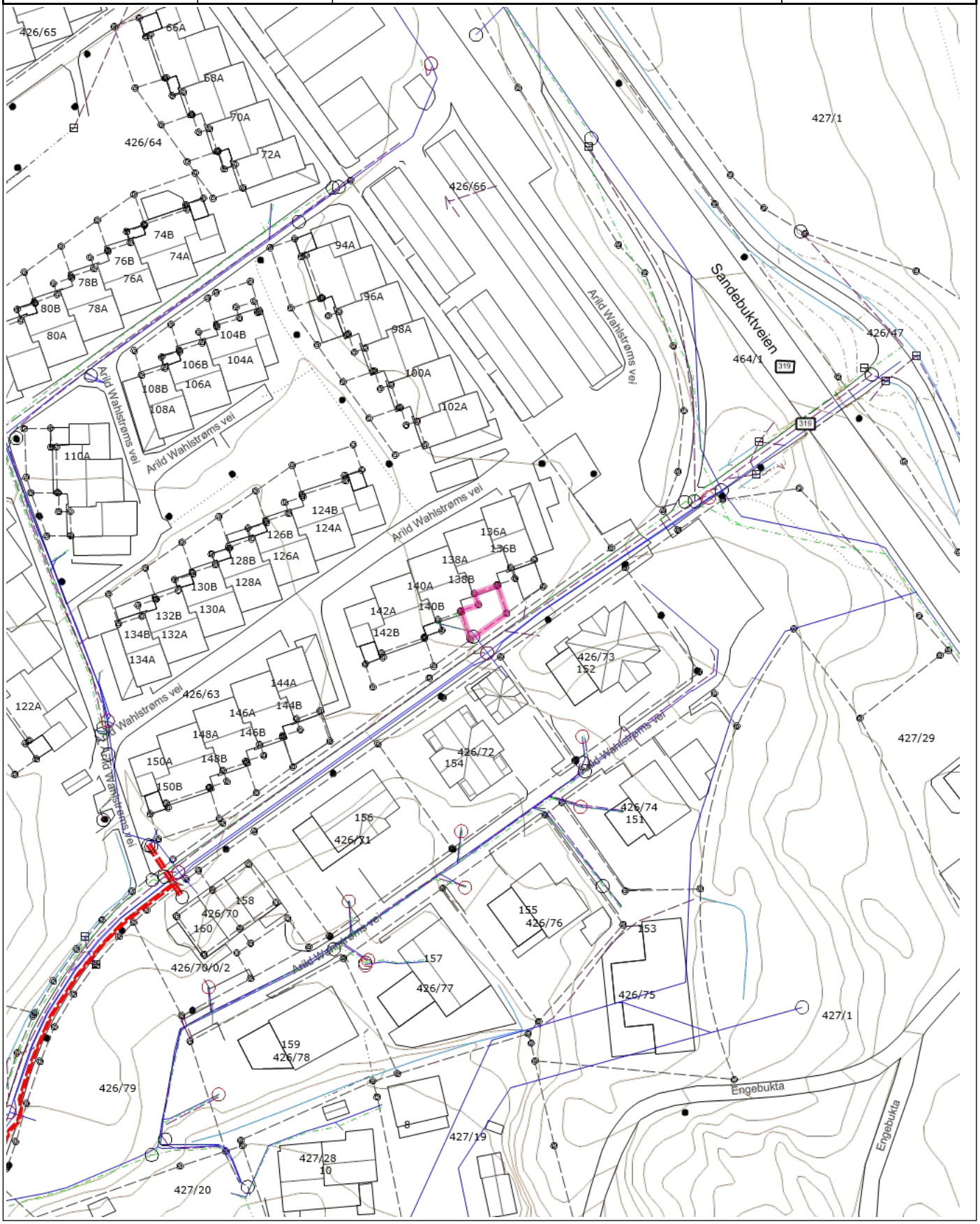
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6603193.51	571946.33	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.49	0
2	6603198.71	571944.59	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0.19	0
3	6603198.88	571944.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.61	0
4	6603200.07	571947.9	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	2.22	0
5	6603202.16	571947.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	4.59	0
6	6603203.63	571951.5	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.49	0
7	6603198.42	571953.23	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	8.48	0

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 426	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Arild Wahlstrøms vei 138A 3077 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Brønn
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Fjernvarmeledning
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

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

06.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 426/63/0/2 Adresse: Arild Wahlstrøms vei 138 A, 3077 Sande

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.03.2026 08:40

Eiendom 3903-426/63/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	12.05.2015	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	426	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	63	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Arild Wahlstrøms vei 138A	3077 Sande I Vestfold	Selvik-Bekke	Selvik	Sande

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
11.02.2015	Seksjonering	3903-426/64	Berørt	0
		3903-426/61	Berørt	0
		3903-426/63	Mottaker	70,4
		3903-426/63	Mottaker	56,5
		3903-426/5	Berørt	0
		3903-426/63	Mottaker	56,3
		3903-426/63	Mottaker	70,3
		3903-426/63	Mottaker	56,6
		3903-426/63	Etablert/Endret	0
		3903-426/63	Mottaker	56,4
		3903-426/63	Mottaker	7923
		3903-426/63	Mottaker	56,1
		3903-426/66	Berørt	0
		3903-426/63	Avgiver	-8401,9
04.08.2015	Annen forretningstype	3903-426/63	Avgiver	-56,6
		3903-426/63	Berørt	0
		3903-426/63	Mottaker	56,6
04.08.2015	Reseksjonering	3903-426/63	Mottaker	51
		3903-426/63	Mottaker	53,2
		3903-426/63	Mottaker	50,6
		3903-426/63	Mottaker	83,4
		3903-426/63	Mottaker	46,2
		3903-426/63	Mottaker	86,2
		3903-426/63	Mottaker	50,5
		3903-426/63	Mottaker	56,9
		3903-426/63	Mottaker	51,6
		3903-426/63	Mottaker	52,3
		3903-426/63	Mottaker	58,4
		3903-426/63	Mottaker	57,5
		3903-426/63	Avgiver	-7923
		3903-426/63	Mottaker	52,7
		3903-426/63	Mottaker	6695,9
		3903-426/63	Mottaker	52,4
		3903-426/63	Mottaker	74
		3903-426/63	Etablert/Endret	0
		3903-426/63	Mottaker	51,4
		3903-426/63	Mottaker	82,7
		3903-426/63	Mottaker	56,4
		3903-426/63	Mottaker	52,1

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3903-426/63	Mottaker	56,8
23.09.2015	Annen forretningstype	0713-126/69	Berørt	0
		3903-426/63	Berørt	0
05.10.2016	Oppmålingsforretning	3903-426/64	Berørt	0
		3903-426/61	Berørt	0
		3903-426/5	Avgiver	-8937,6
		3903-426/63	Berørt	0
		3903-426/31	Berørt	0
		3903-426/63	Mottaker	8937,6
		3903-426/66	Berørt	0
31.05.2017	Oppmålingsforretning	3903-426/63	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-426/63	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-426/63	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300461742			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.09.2014	Areal, bolig (bruk/brutto)	185/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	185/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	71/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	114	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	71/0	0/0	71/0
H02	Hovedetasje	1	71/0	0/0	71/0
L01	Loft	0	43/0	0/0	43/0

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-426/63/0/2 Andel 0 Adresse Arild Wahlstrøms vei 138A 3077 Sande i Vestfold

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Holmestrand kommune 3903
POSTBOKS 312

3081 HOLMESTRAND

FAKTURA

PIETRZYK ANNA BEATA
ARILD WAHLSTRØMS VEI 138A
3077 SANDE I VESTFOLD

Fakturanummer	100624961
Kundenummer	365990
Fakturadato	27.02.2026
Forfallsdato	**20.03.2026**
Bankkonto	**2480 59 59599**
KID	**00365990100000349**
Fakturabeløp NOK	**2153,32**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnummer	917151229MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	33059500
Deres ref.	

Eiendom 426/63/0/2/1742 - Arild Wahlstrøms Vei 138 A
Eier PIETRZYK ANNA BEATA

KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR TERMIN 3/2026

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1089500,00	0/00	3,00	1/1	010326-310326	272,33	
FASTGEBYR VANN 15%	1,00	stk	2924,00	1/1	010326-310326	243,67	15%
VANN BOLIG OVER 70M2 15%	1,00	stk	4744,00	1/1	010326-310326	395,33	15%
FASTGEBYR AVLØP 15%	1,00	stk	4216,00	1/1	010326-310326	351,33	15%
AVLØP BOLIG OVER 70M2 15%	1,00	stk	5209,00	1/1	010326-310326	434,08	15%
RENOVASJON STANDARD	1,00	stk	2743,00	1/1	010326-310326	228,58	25%
15 % RAB.FELLESLØSNING	1,00	stk	-411,00	1/1	010326-310326	-34,25	25%

Netto	**1891,07**
MVA	**262,25**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**2153,32**

Grunnlag MVA middel sats: 1424,41, MVA: 213,66
Grunnlag MVA høy sats: 194,33, MVA: 48,59

Gjelder de som har kvartalsvis faktura: inneholder vannmåleroppgjør for 2025.
Generell informasjon: www.holmestrand.kommune.no/eiendomsgebyr
Spørsmål om faktura rettes til : postmottak@holmestrand.kommune.no
Tilsyn/feiing: VIB, feier@vibr.no, tlf.33 00 36 00. Renovasjon: VESAR, post@vesar.no, tlf.33 35 43 80

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

09.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	426/63/0/2
Adresse:	Arild Wahlstrøms Vei 138A, 3077 Sande
Vann:	Kr 8.818,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 10.839,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 2.915,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 577,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 3.268,00 pr år

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen. Renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning.

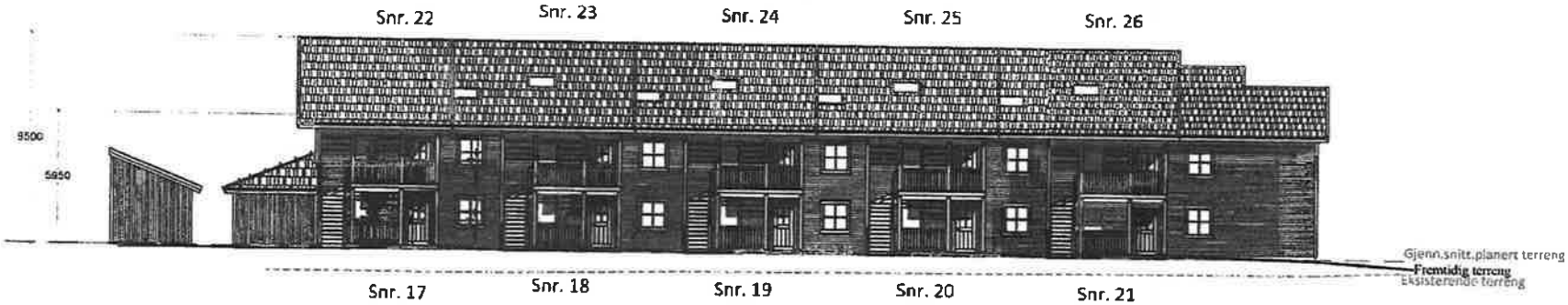
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

HUS 3

24.06.14 EHL

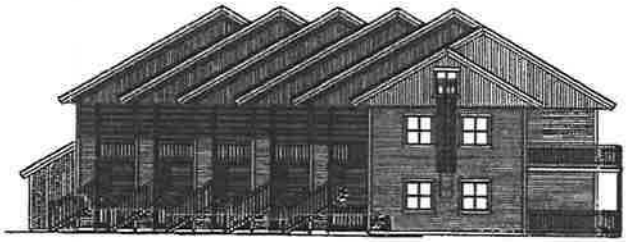
E-3



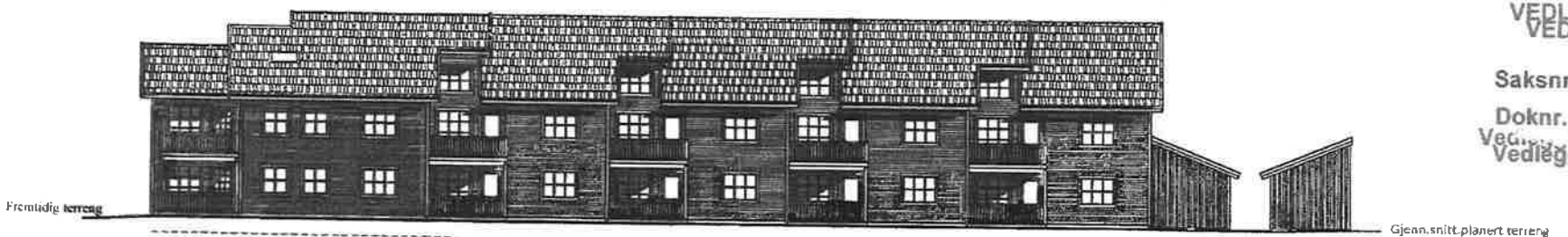
Fasade mot Øst



Fasade mot Sør



Fasade mot Nord



Fasade mot Vest

VEDLEGG
VEDLEGG
Saksnr. 14/1857
Doknr. 3
Vedleggsnr. 11

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

Fremtidig terreng
Eksisterende terreng
Gjenn.snitt.planert terreng

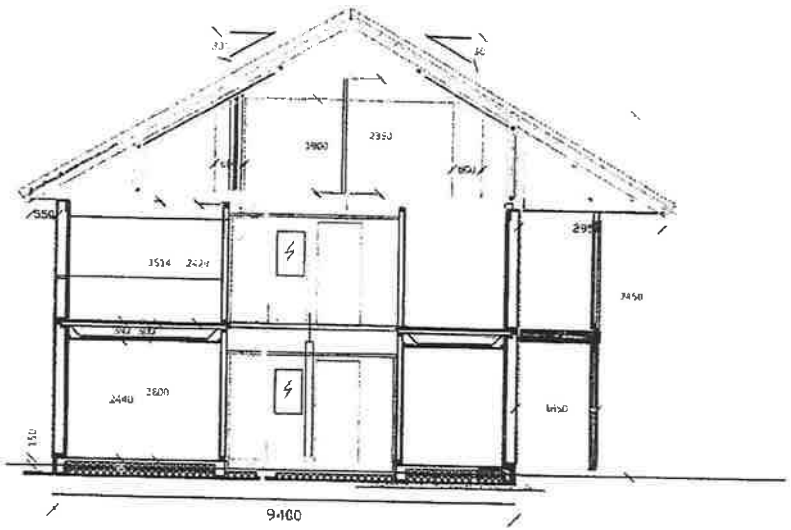
HAGEBYEN
Sande kommune

FASADER HUS 3

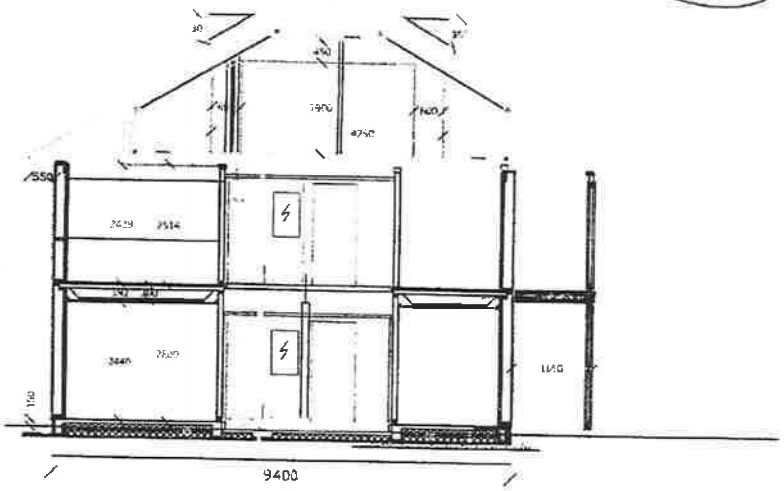
Trysilhus
skaper boglede

Dato	02.06.14
Tegnet av	ILB
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk:	1:200 - A3
Tegning nr.	9142-300
Rev.	

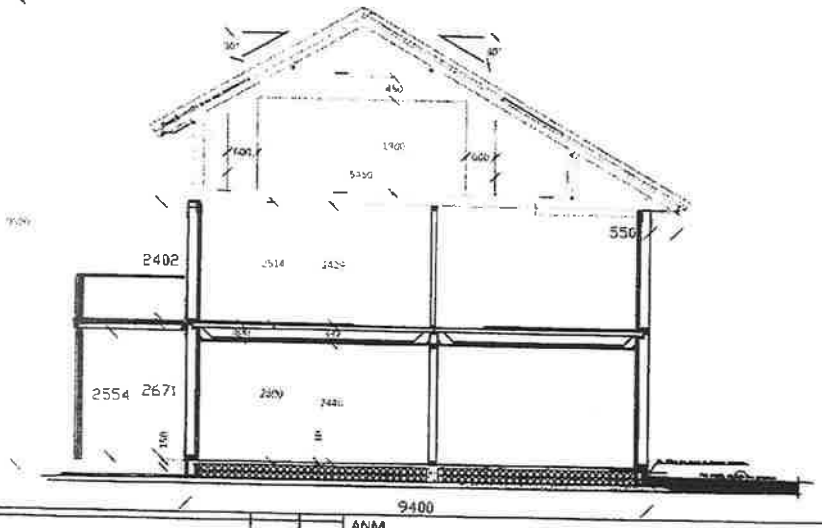
SNITT A - A



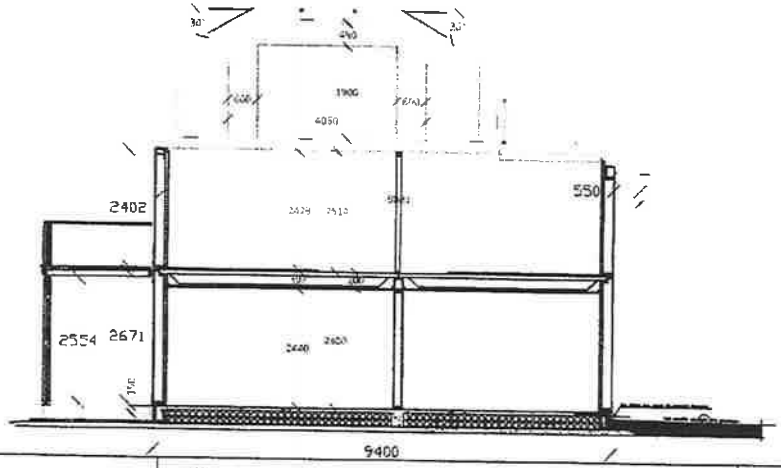
SNITT C - C



SNITT B - B



SNITT D - D



REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

ANM.

Trysilhus
skaper boglede

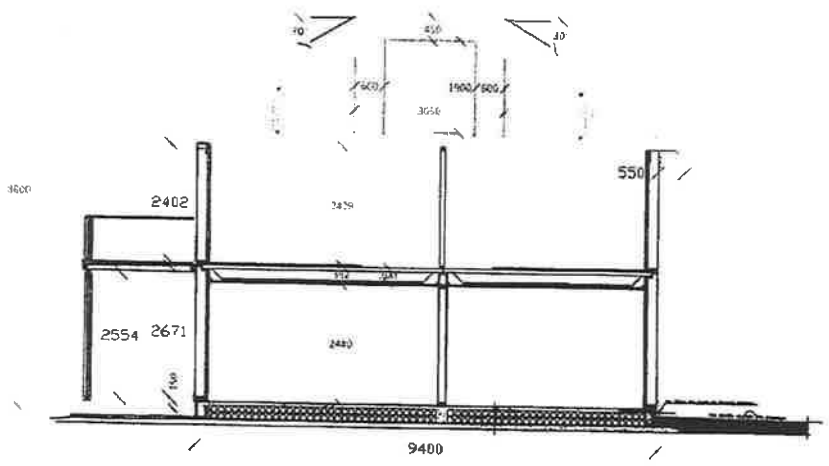
Hagebyen
SNITT A-A, B-B, C-C, D-D

Dato	18.03.14
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	ØE
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr. 9142-010a	Rev.

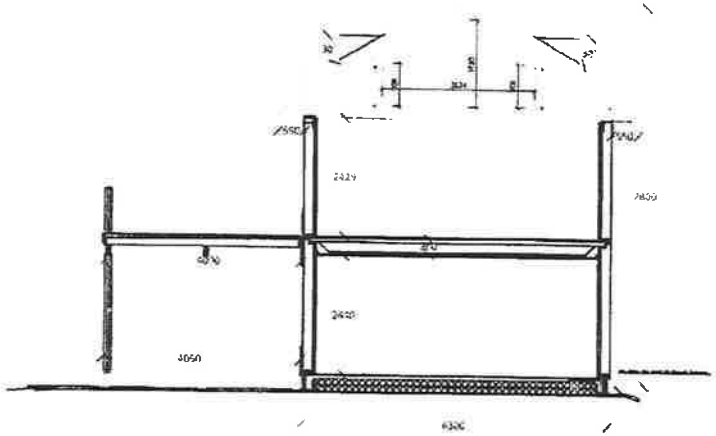
17.06.14 tmh

E-5

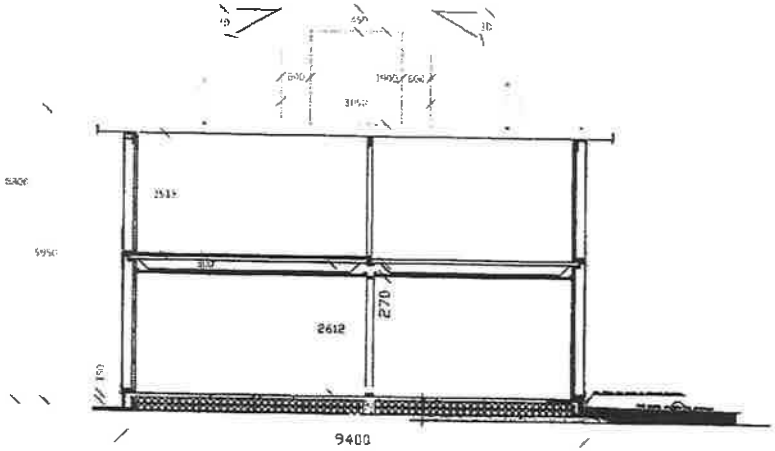
SNITT E - E



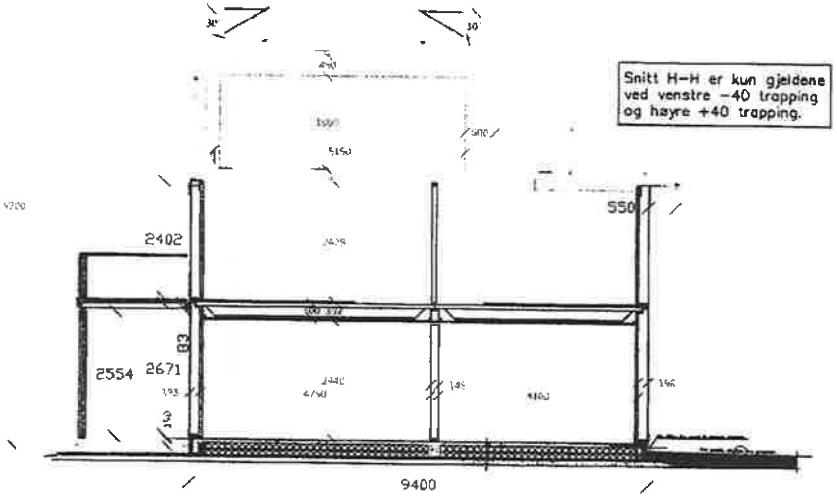
SNITT G - G



SNITT F - F



SNITT H - H



Snitt H–H er kun gjeldene ved venstre –40 trapping og høyre +40 trapping.

REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.

ANM.

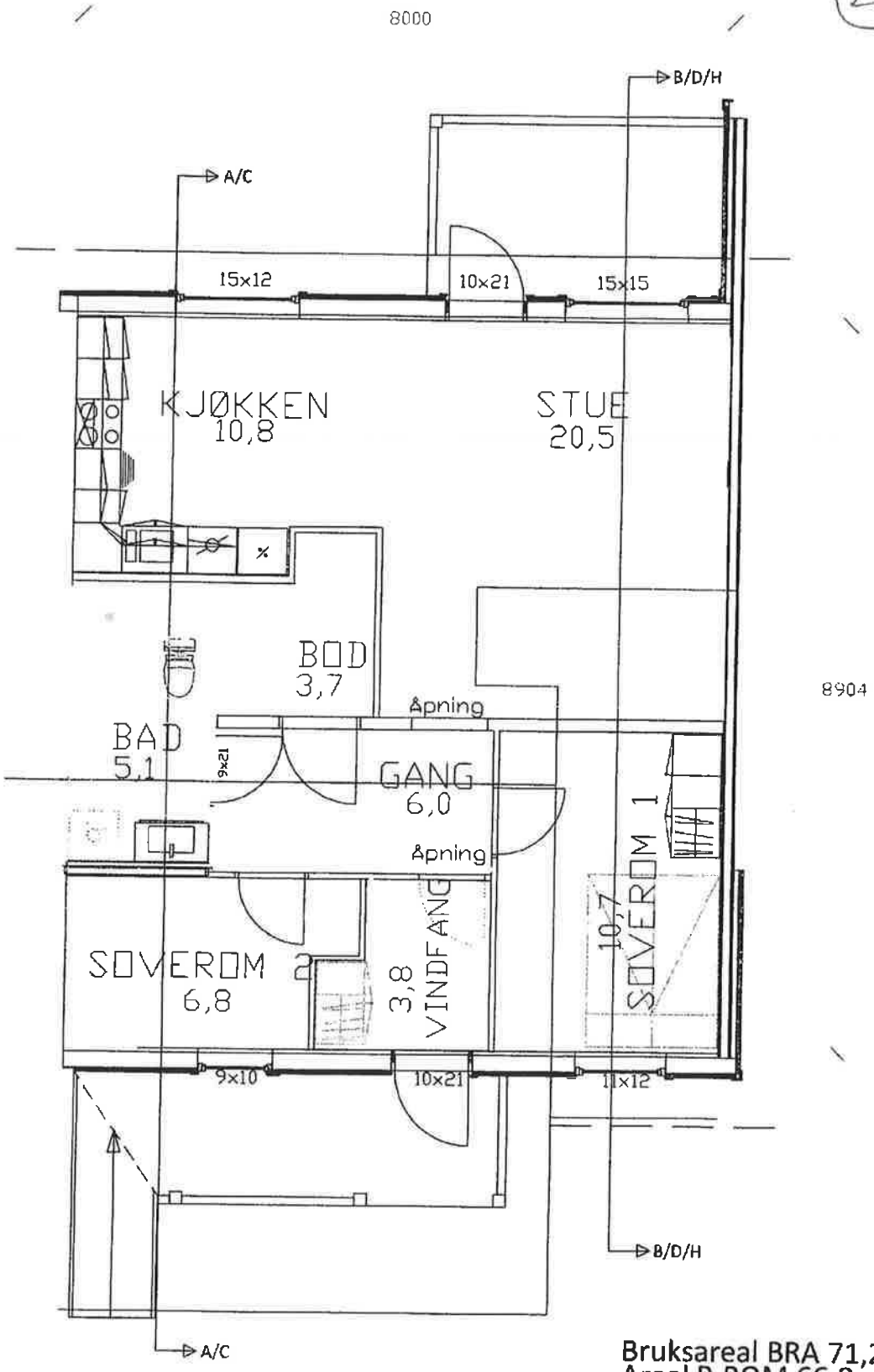
Trysilhus
skaper boglede

Hagebyen
SNITT E-E, F-F, G-G, H-H

Dato	18.03.14
Tegnet av	TFHK
Kontrollert av	ØE
Målestokk	1:100 - A3
Tegning nr. 9142-010b	Rev.

18.06.14 EHL

E-6



Bruksareal BRA 71,2 m2
Areal P-ROM 66,8 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

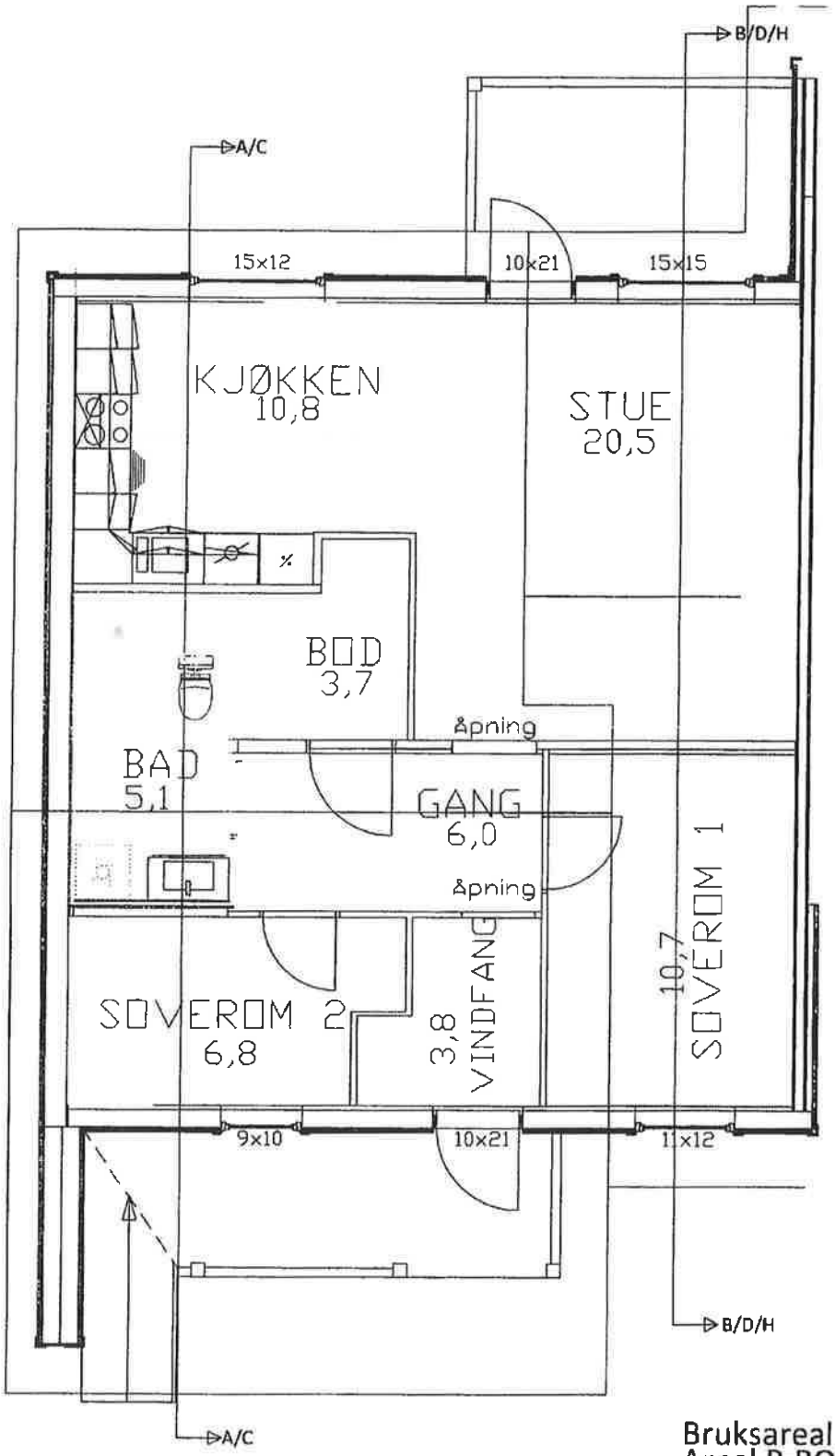
Sande kommune

Planløsning 1.etg hus 1,2 og 3.
Seksjon: 2,3,10,11,18,19,20

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H11b	Rev.

18.06.14 tpm

E-7



8904

Bruksareal BRA 71,2 m2
Areal P-ROM 66,8 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

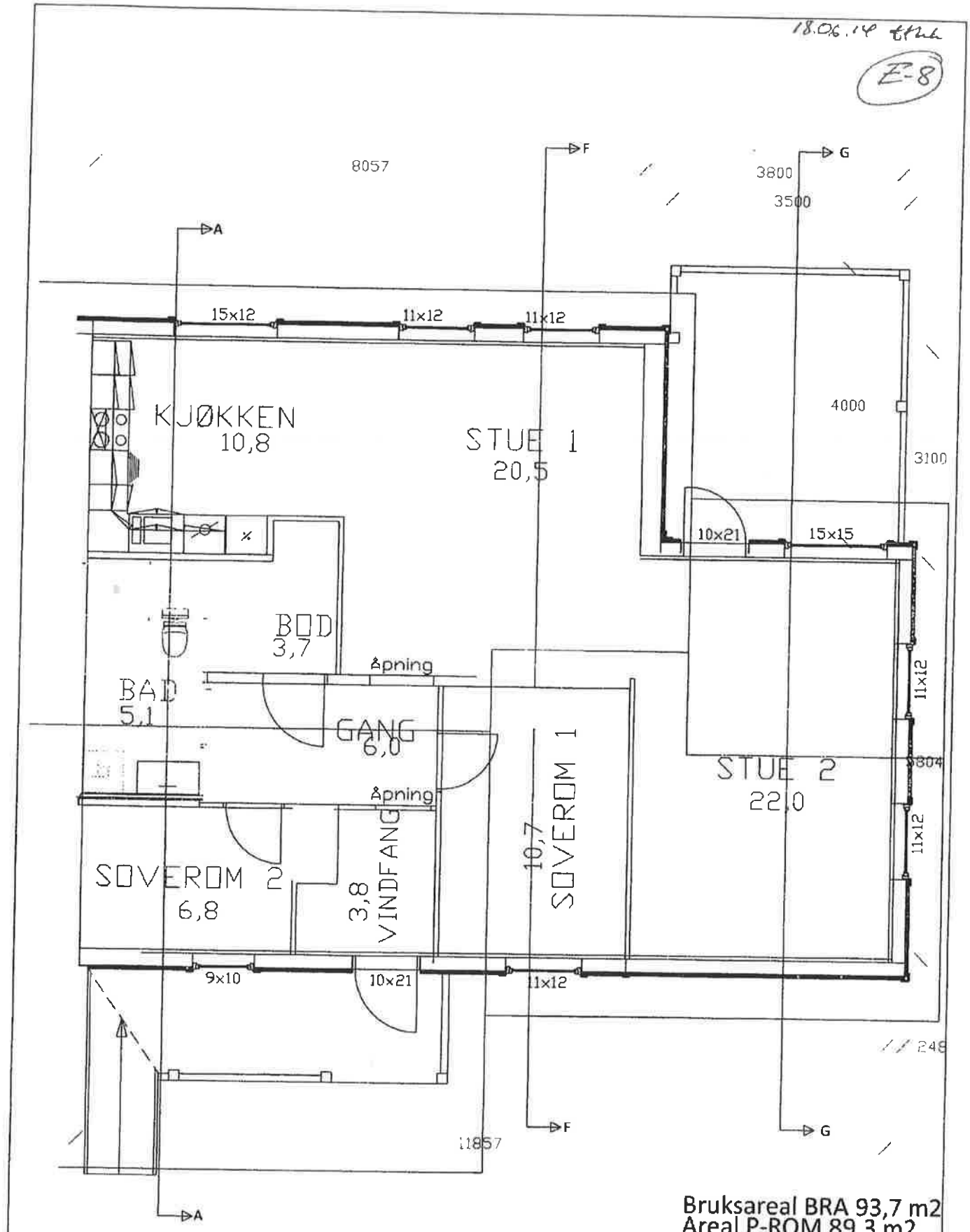
Sande kommune

Planløsning 1.etg hus 1,2 og 3.
Seksjon: 1,9 og 17.

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. -H11c	Rev.

18.06.14 ttha

E-8



Bruksareal BRA 93,7 m2
Areal P-ROM 89,3 m2

HAGEBYEN

Sande kommune

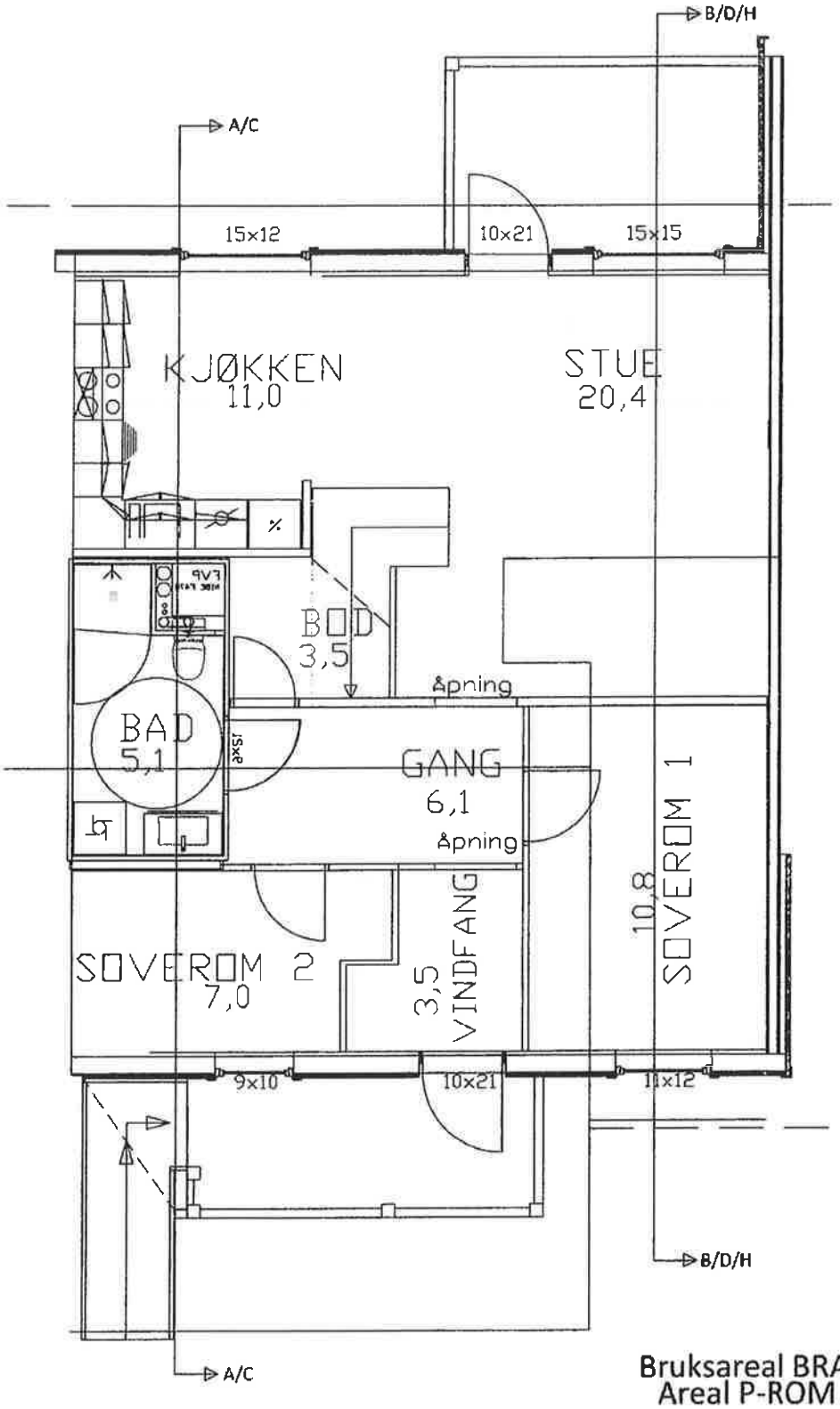
Planløsning 1.etg hus 1,2 og 3.
Seksjon: 4,12 og 21

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H11ua	Rev.

18.06.14 ttm

E-9

7992



8904

Bruksareal BRA 71,2 m2
Areal P-ROM 66,2 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

Sande kommune

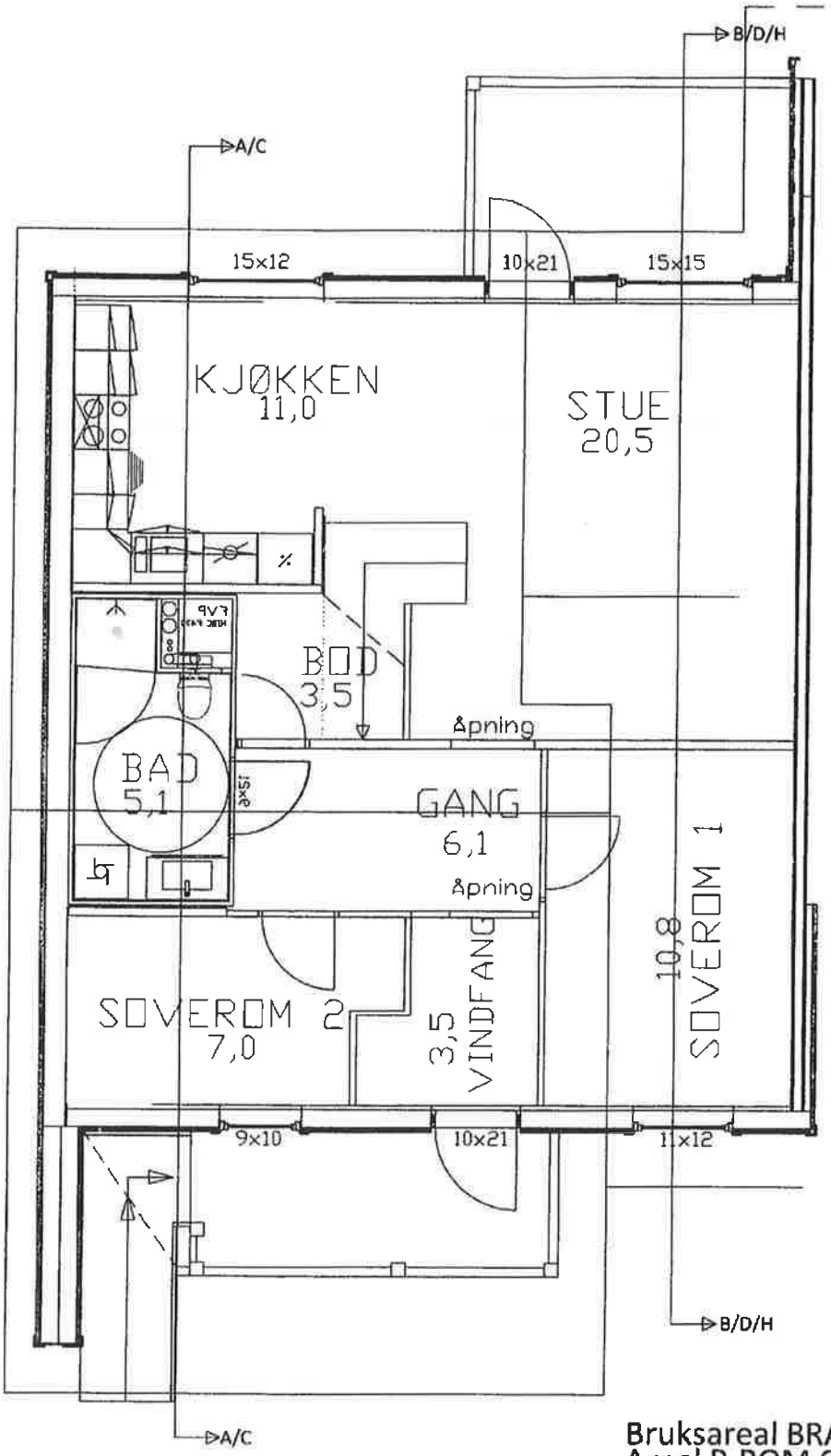
Planløsning 2.etg. Hus 5,9 og 11.
Seksjon: 6,7,14,15,23,24 og 25

Dato	03.06.2014
Tegnet av	L.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H12b	Rev.

18.06.14 EFM

8046

E-10



8904

Bruksareal BRA 71,2 m2
Areal P-ROM 66,2 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

Sande kommune

Planløsning 2.etg. Hus 1,2 og 3.
Seksjon:5,13 og 22

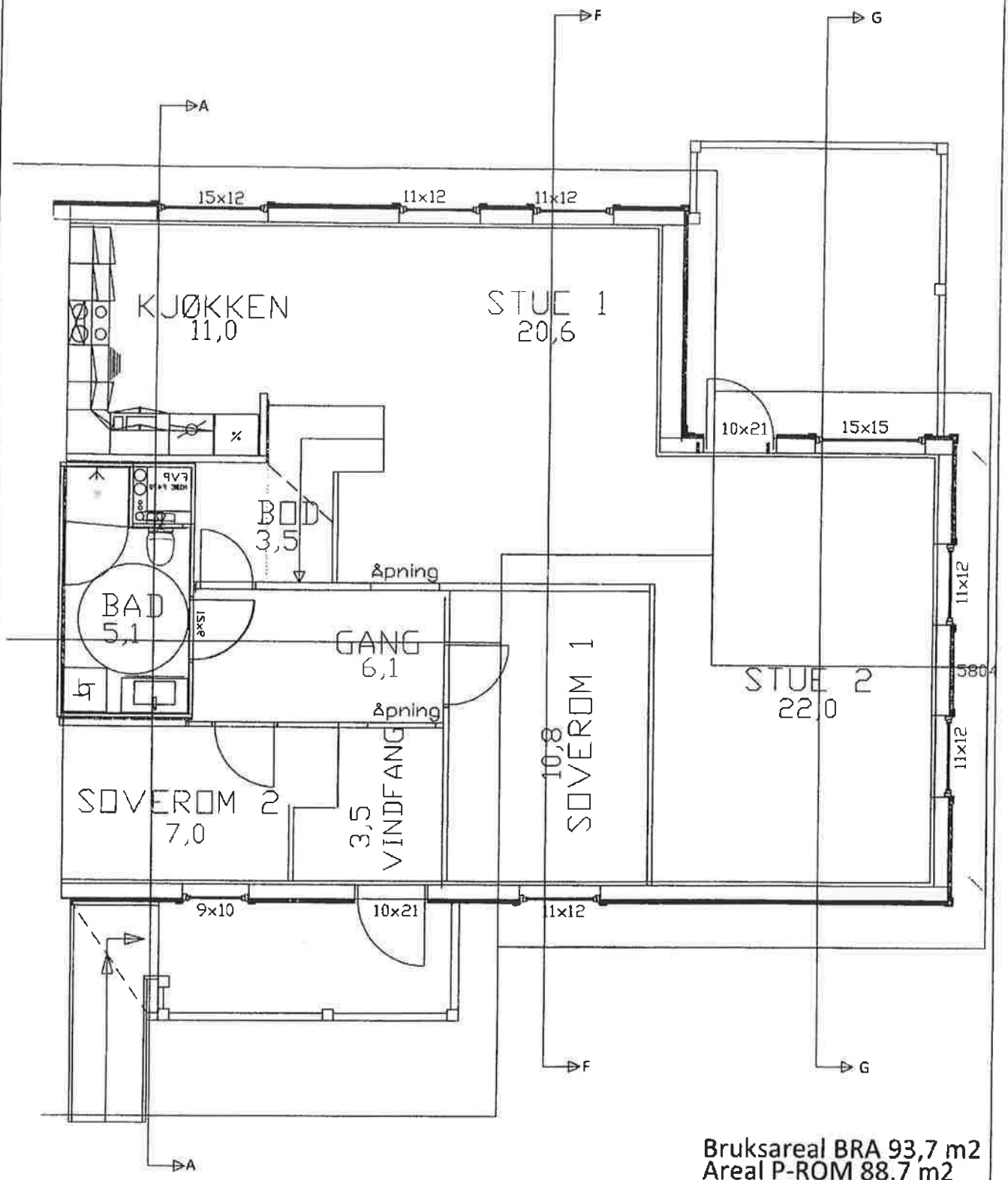
Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H12c	Rev.

18.06.14 Ethvh

E-11

8057

3800



Bruksareal BRA 93,7 m2
Areal P-ROM 88,7 m2

HAGEBYEN

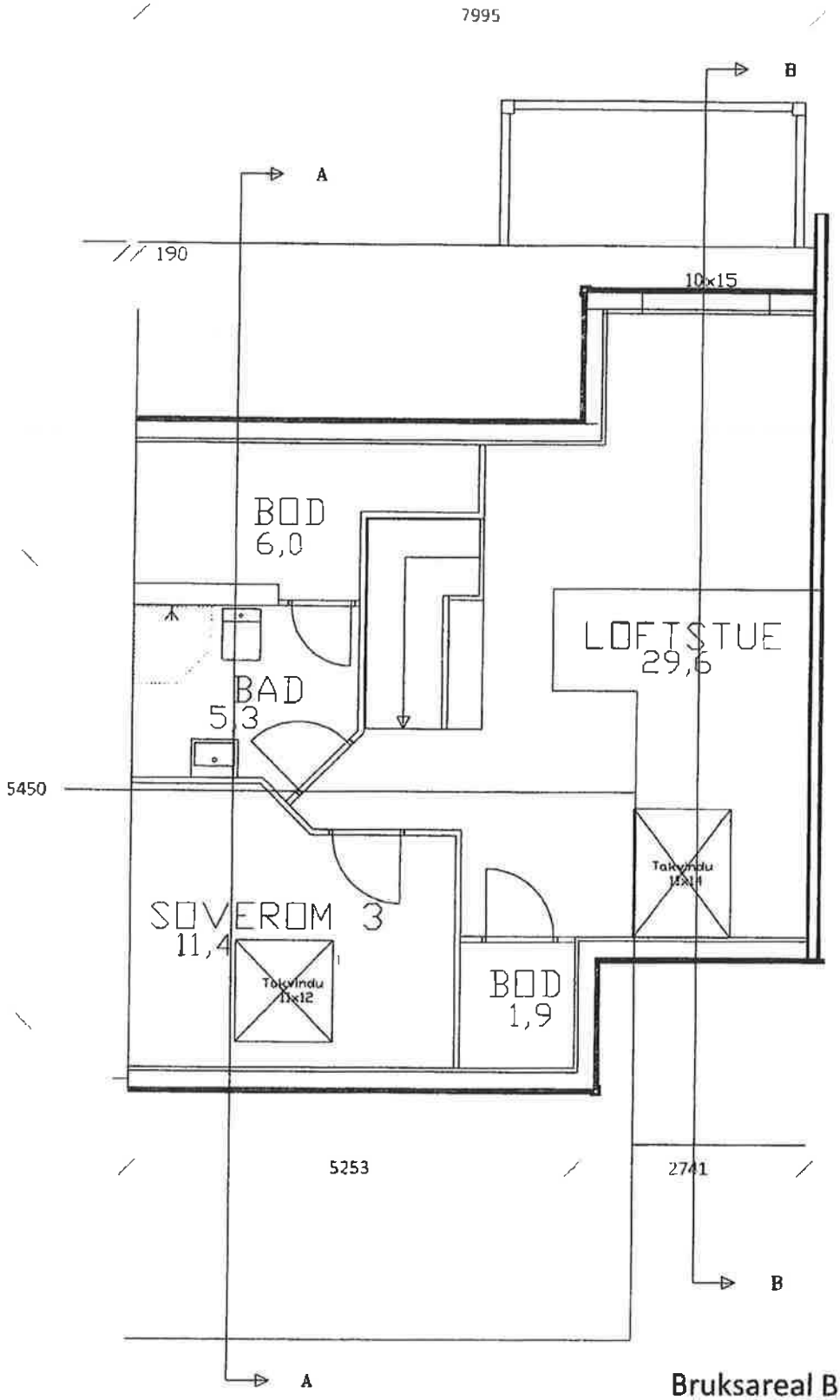
Sande kommune

Planløsning 2.etg. Hus 5,9
Seksjon: 8,16 og 26

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H12ua	Rev.

18.06.14 EHuh

E-12



Bruksareal BRA 42,8 m2
Areal P-ROM 40,3 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

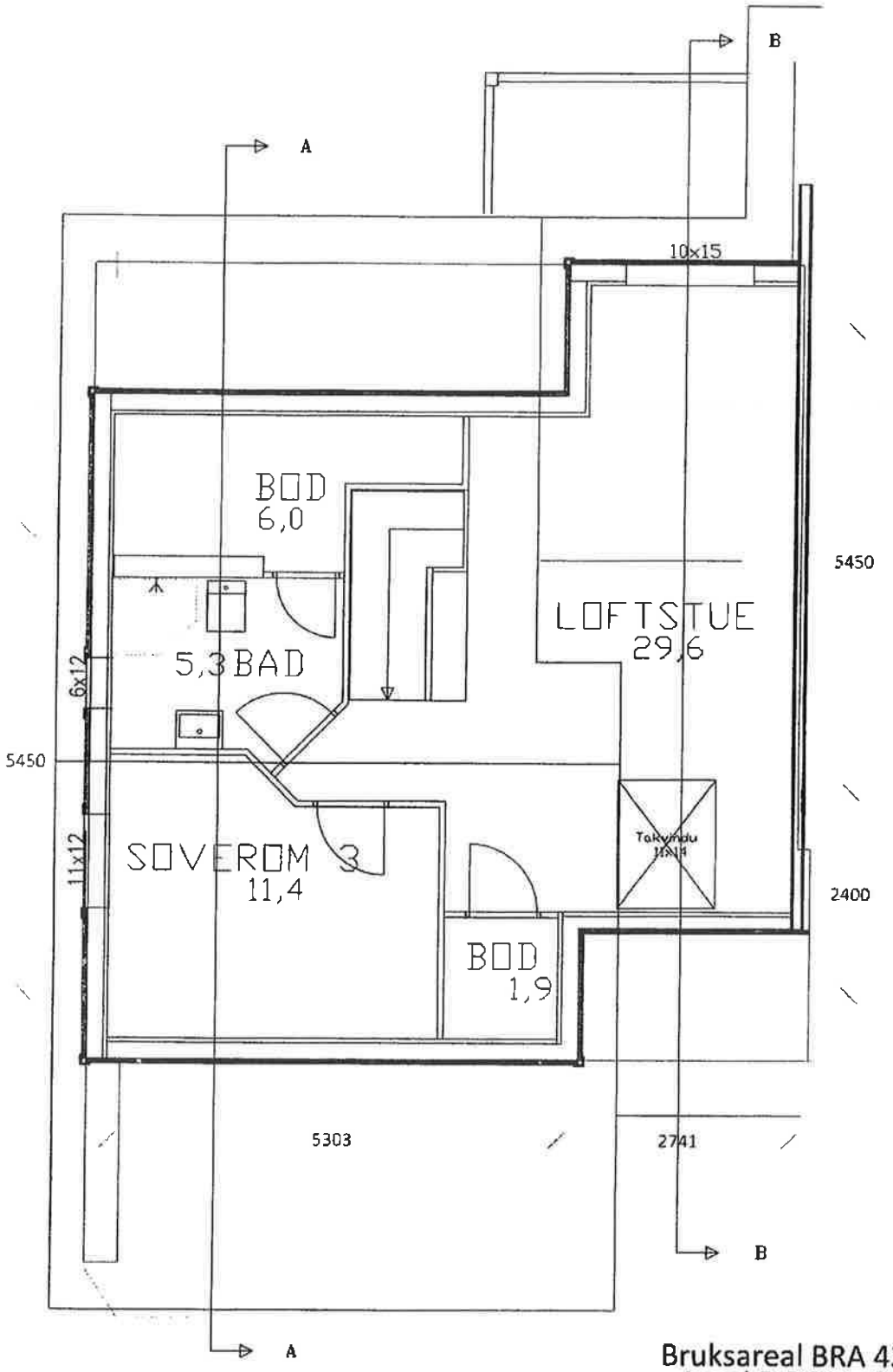
Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 2 og 3
Seksjon: 14,15,24 og 25

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13b	Rev.

18.06.14 ttm

E-13



Bruksareal BRA 43,1 m2
Areal P-ROM 40,5 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

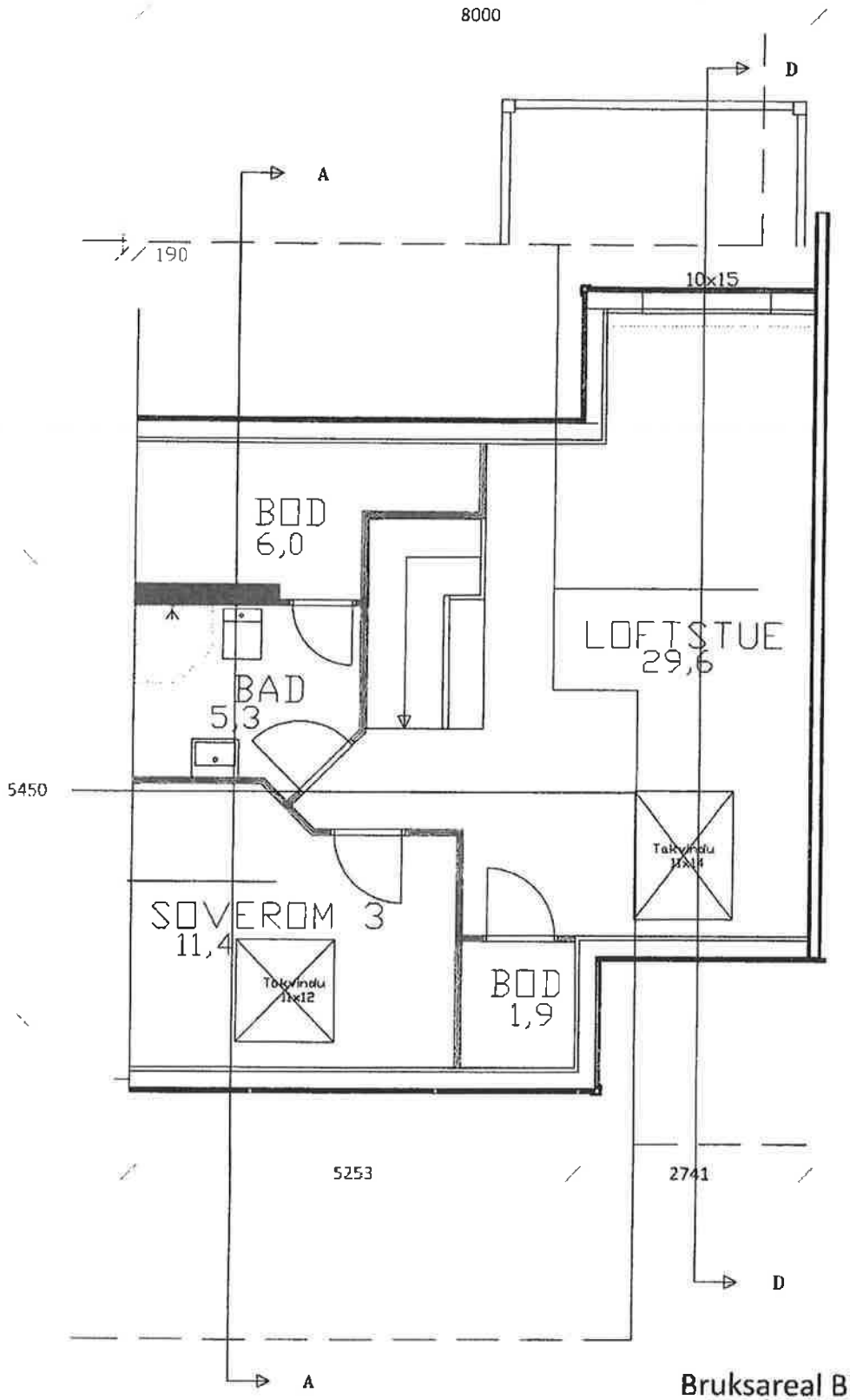
Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 2 og 3
Seksjon:13 og 22

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13c	Rev.

18.06.14 tylu

E-14



Bruksareal BRA 39,2 m2
Areal P-ROM 36,6 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

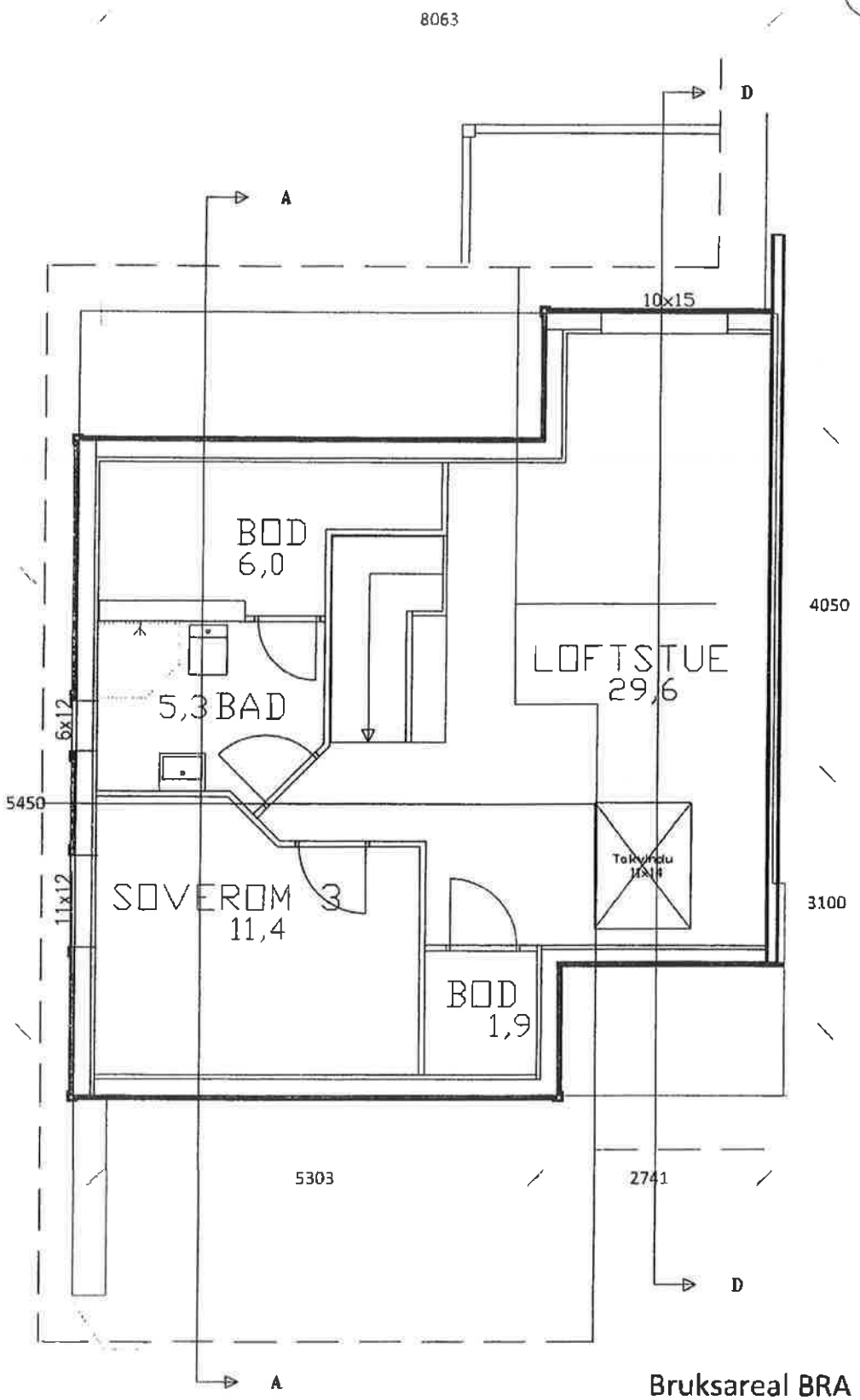
Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 1
Seksjon: 6 og 7

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13e	Rev.

18.06.14 tfhe

E-15



Bruksareal BRA 39,5 m2
Areal P-ROM 36,9 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

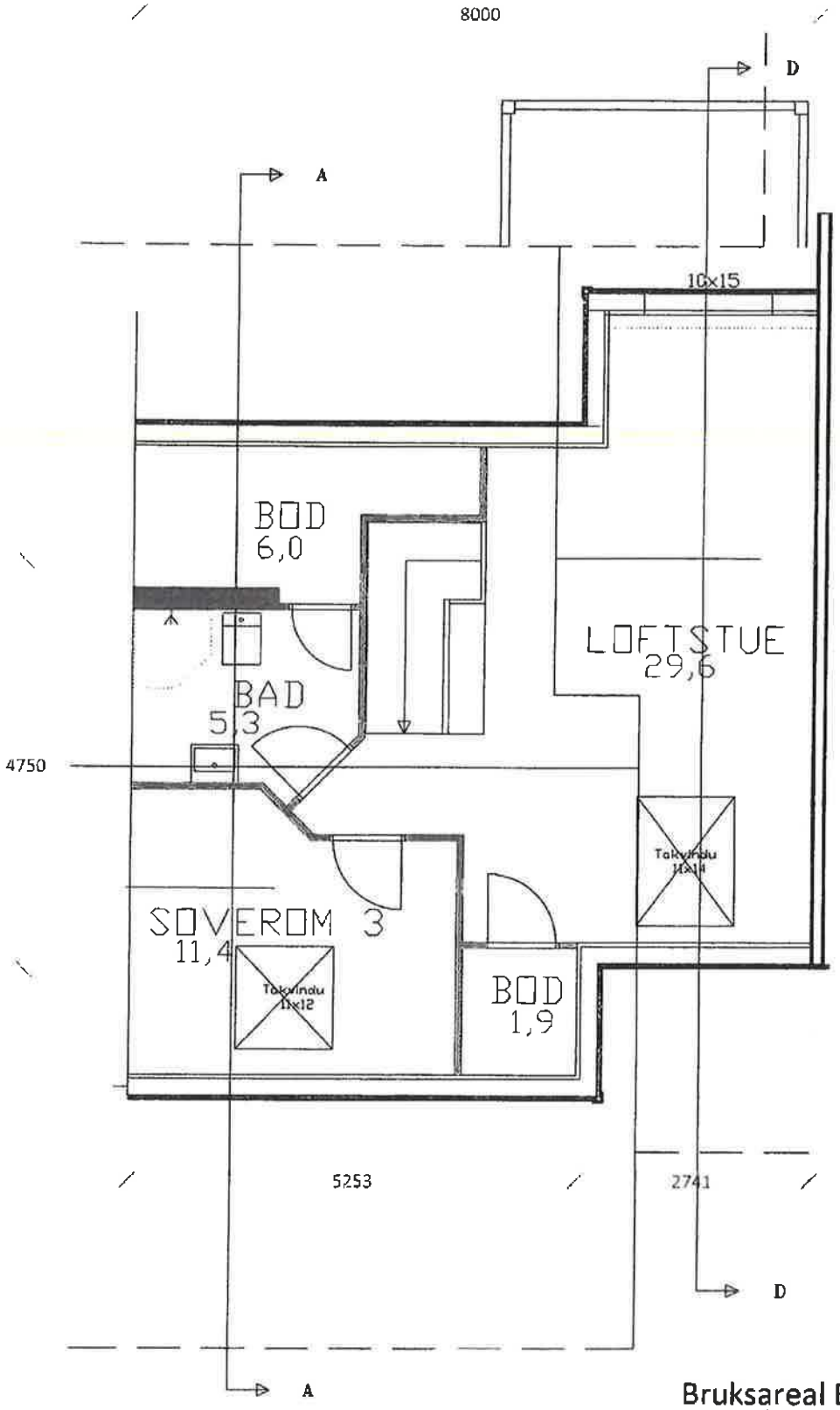
Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 1
Seksjon: 5

Dato	
Tegnet av	
Kontrollert av	
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13f	Rev.

18.06.14 ETtL

E-16



Bruksareal BRA 39,7 m2
Areal P-ROM 38,1 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

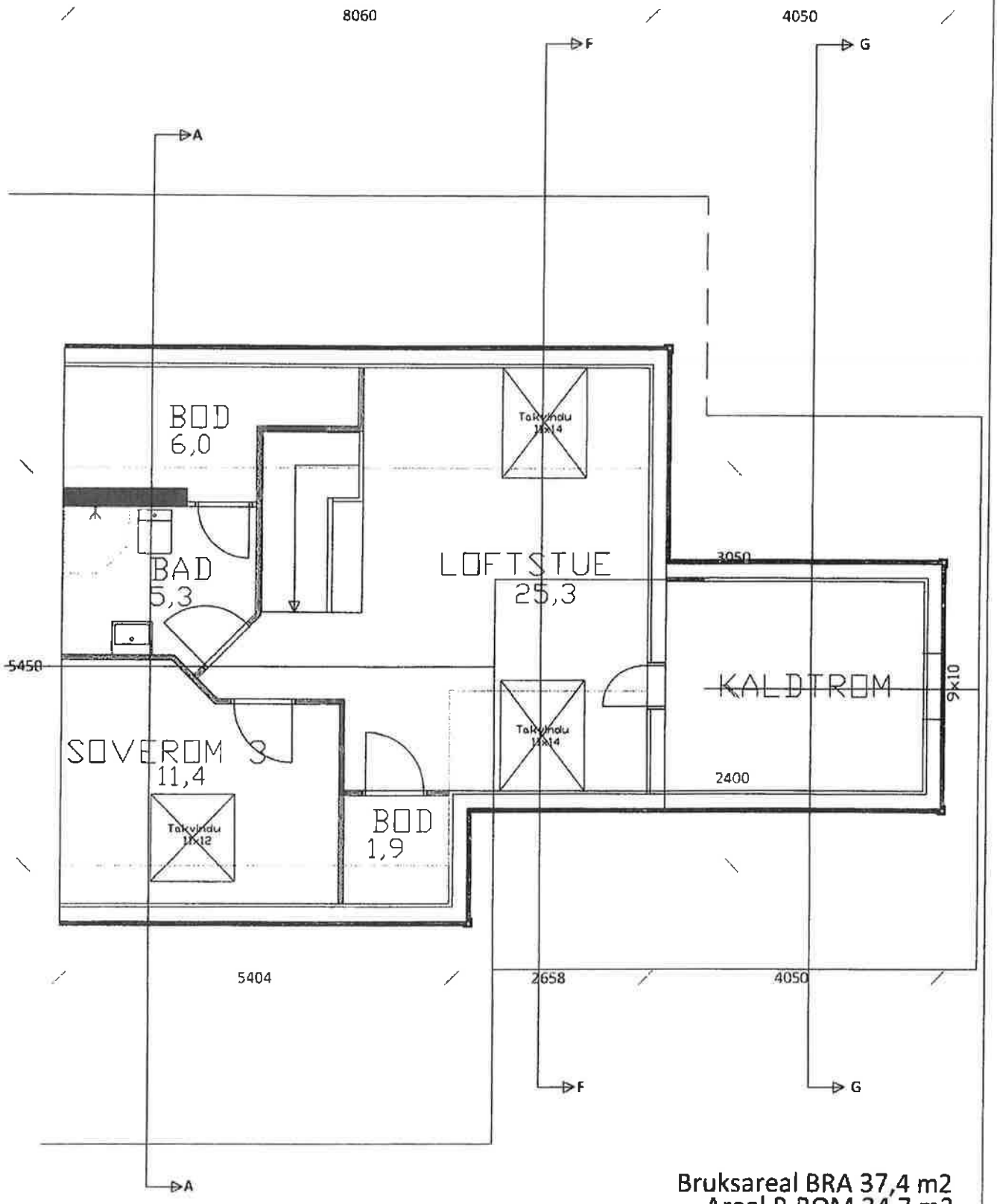
HAGEBYEN

Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 3
Seksjon: 23

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13h	Rev.

18.06.14 Ørn
(E-17)



Bruksareal BRA 37,4 m2
Areal P-ROM 34,7 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

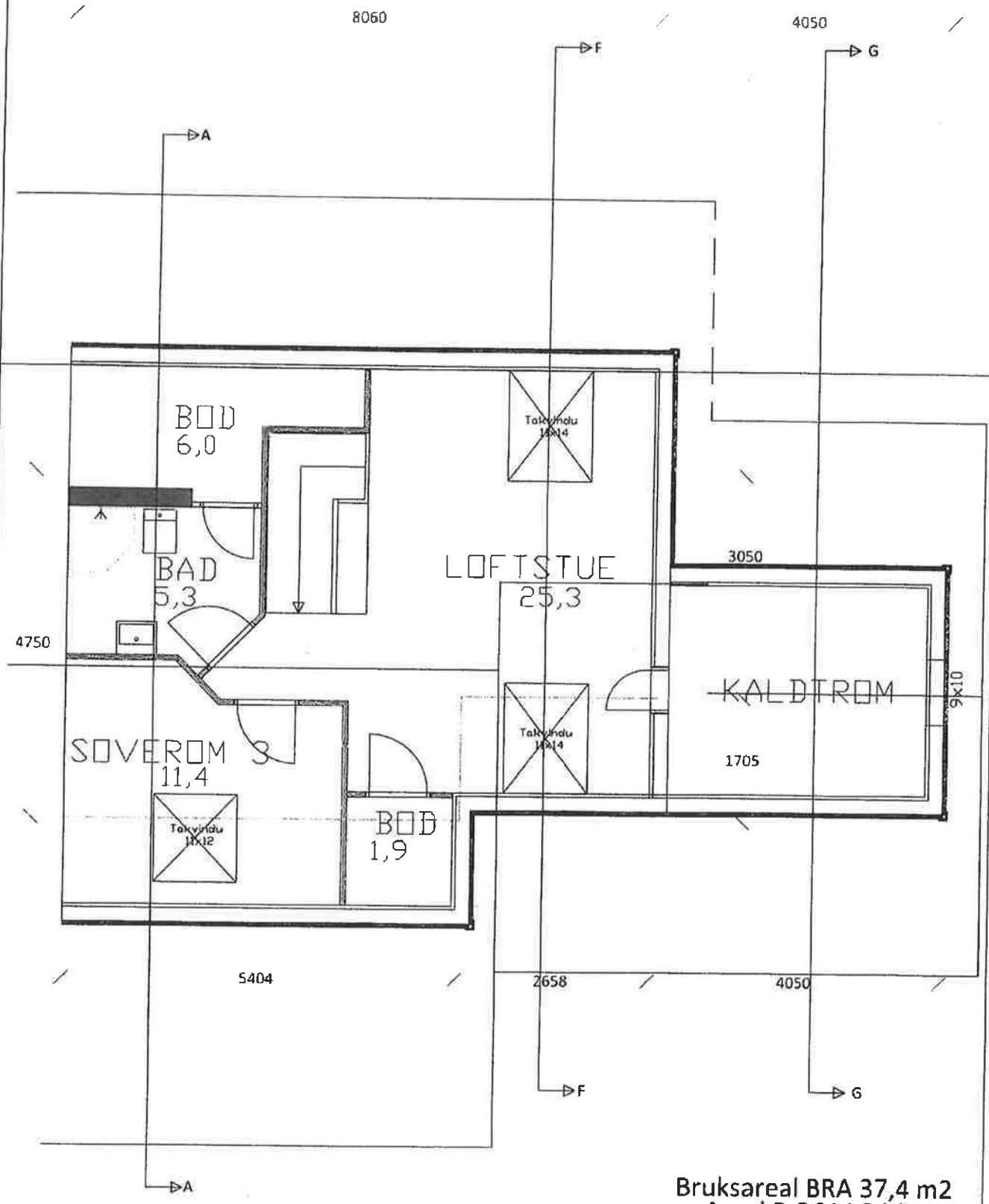
Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 2 og 3
Seksjon: 16 og 26

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13ua	Rev.

18.06.14 tfm

E-18



Bruksareal BRA 37,4 m2
Areal P-ROM 34,7 m2

REV.	REV. GJELDER	DATO.	SIGN.

HAGEBYEN

Sande kommune

Planløsning 3. etg. hus 1
Seksjon: 8

Dato	03.06.2014
Tegnet av	I.L.B.
Kontrollert av	Ø.E.
Målestokk	1:50 - A3
Tegning nr. - H13ud	Rev.

Sande kommune
Plan og byggesak

Dato: 14.11.2016
Vår ref.: 15/1467-44
Arkiv: GBNR-126/63
Saksbeh: Anne-Grete Hylland

Trysilhus as
Postboks 323 Bragernes

3001 DRAMMEN

GBNR 126/63 - FERDIGATTEST - HUS 1 OG HUS 2 – HAGEBYEN - ARILD WAHLSTRØMSVEI 136 A OG B - 150 A OG B

Igangsettingstillatelse er gitt 18.09.2014

Gjelder: *Hus 1 seksjonsnr: 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8*
Hus 2 seksjonsnr: 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
Byggested: *Hagebyen Nordre Jarlsberg Brygge*
Tiltakshaver: *Hagebyer utvikling AS*

Foretak	**L/S**	**Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde**
Trysilbygg AS	S	UTF: Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg, konstruksjon, tekniske installasjoner).
NVA AS	L	UTF: Ansvarlig for utførelse av grunnarbeid og landskapsutforming. Tiltaksklasse 2.
Brannkonsult AS	L	Kontroll: Uavhengig kontroll av prosjektering brann. Tiltaksklasse 2.
Løvlien Georåd AS	S	Kontroll: Uavhengig kontroll av prosjektering av geoteknikk. Tiltaksklasse 2. Kontroll: Uavhengig kontroll av utførelse geoteknikk. Tiltaksklasse 2.
Asker Bygg AS	S	Kontroll: Uavhengig kontroll utførelse fuktsikring og lufttetthet. Tiltaksklasse 1.

Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring som angir at tiltaket er ferdigstilt. Gjennom dette har tiltakshaver/søker bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er ferdig og utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse: Postboks 300, 3071 Sande
Besøksadresse: Prestegårdsalleen 35, 3070 Sande
E-post: postmottak@sande-ve.kommune.no
Internett: www.sande-ve.kommune.no
Org.nr: 938971471
Telefon: 33 78 70 00
Telefax: 33 78 70 01
Giro bank: 8150.17.39936

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter og bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Vennlig hilsen

Berit Dahl
Fagleder byggesak

.....
Anne-Grete Hylland
saksbehandler

Vedlegg
Orientering om klageadgang

Kopi
Hagebyen Utvikling AS, Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**426**	**63**	**0**	**2**	Arild Wahlstrøms vei 138A, 3077 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Forbudsgrense sjøen	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	10643.8m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	10643.8m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)		155.98m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	8171.53m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Gangveg/gangareal/gågate	895.24m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Ras- og skredfare	1332.04m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Uteoppholdsareal	1529.16m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20140008	Detaljregulering Hagebyen_NY (29.4.2015)
713098	Reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge (5.4.2006)
713999E	Bebyggelseplan_NJB_for_UTSIKTEN (7.2.2007)
713999F	Nordre Jarlsberg Brygge _Marina (21.11.2007)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

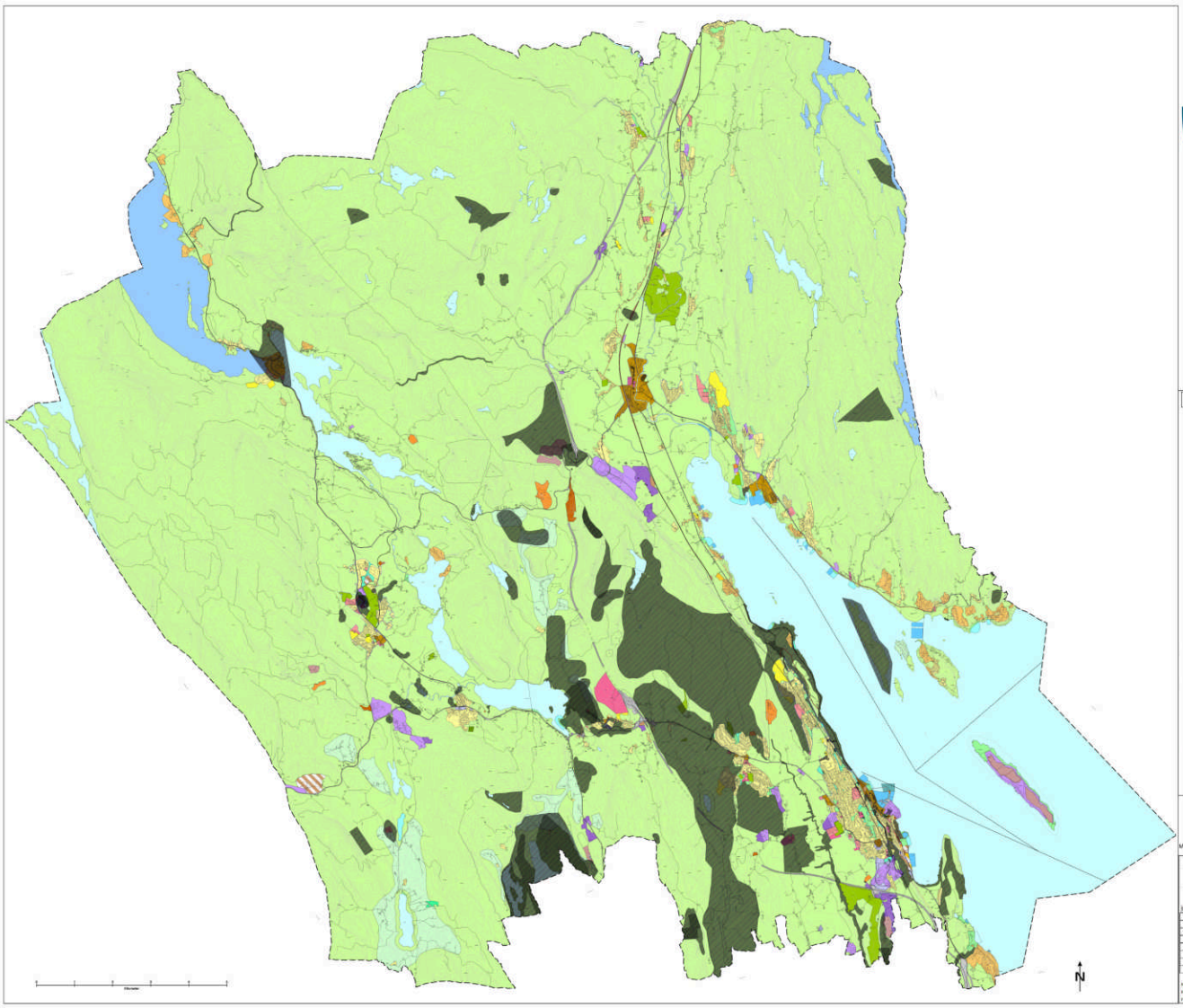
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING

Målestokk 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

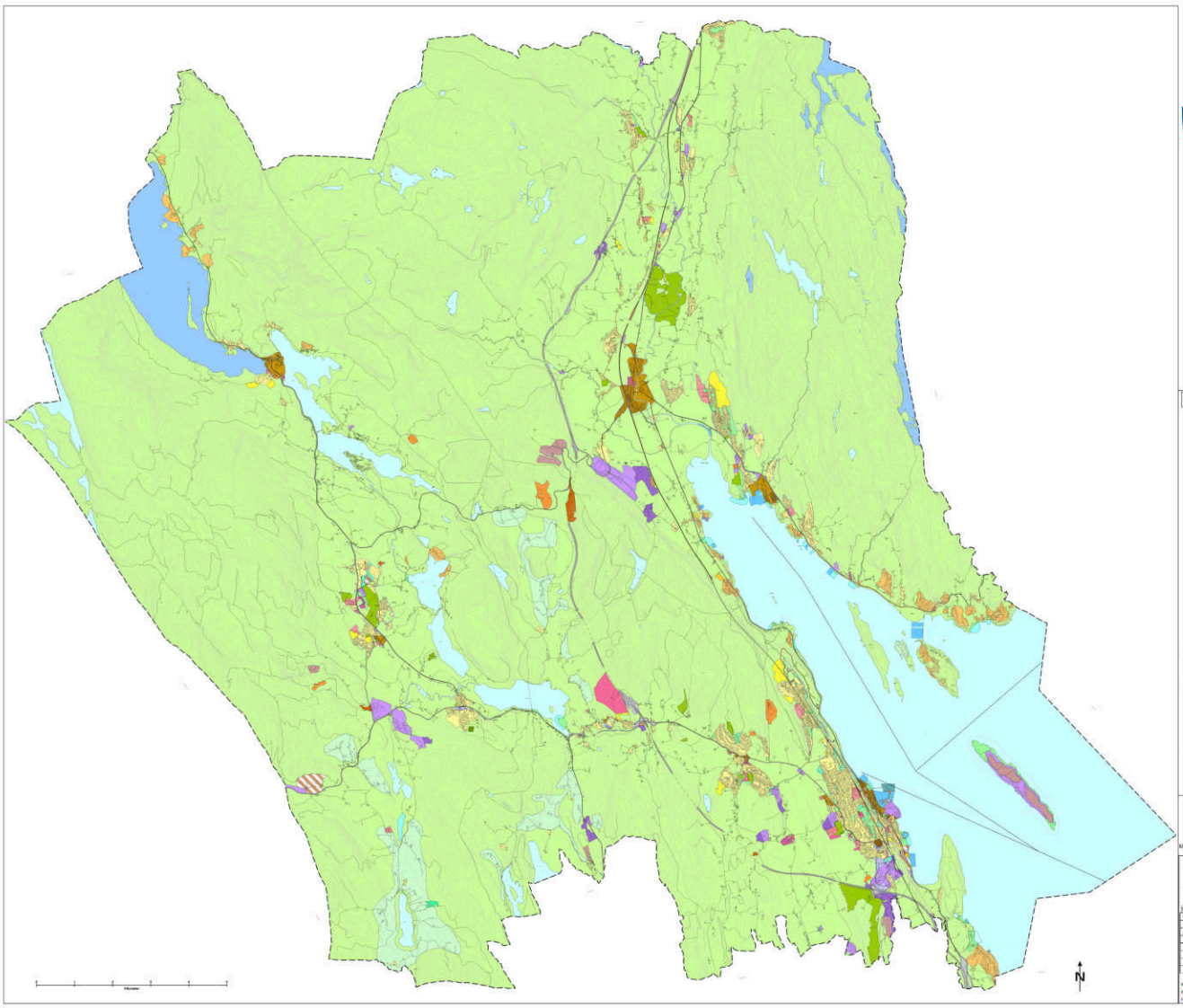
Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsbrev	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	23.05.2023	89/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	16.03.2024	89/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	105/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.06.2024	107/24
Kommunestyret, vedtak	03.06.2025	
Fylkesutvalget, vedtak	03.06.2026	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22

Kartgrunnlag: FKB, MGI, N250

Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

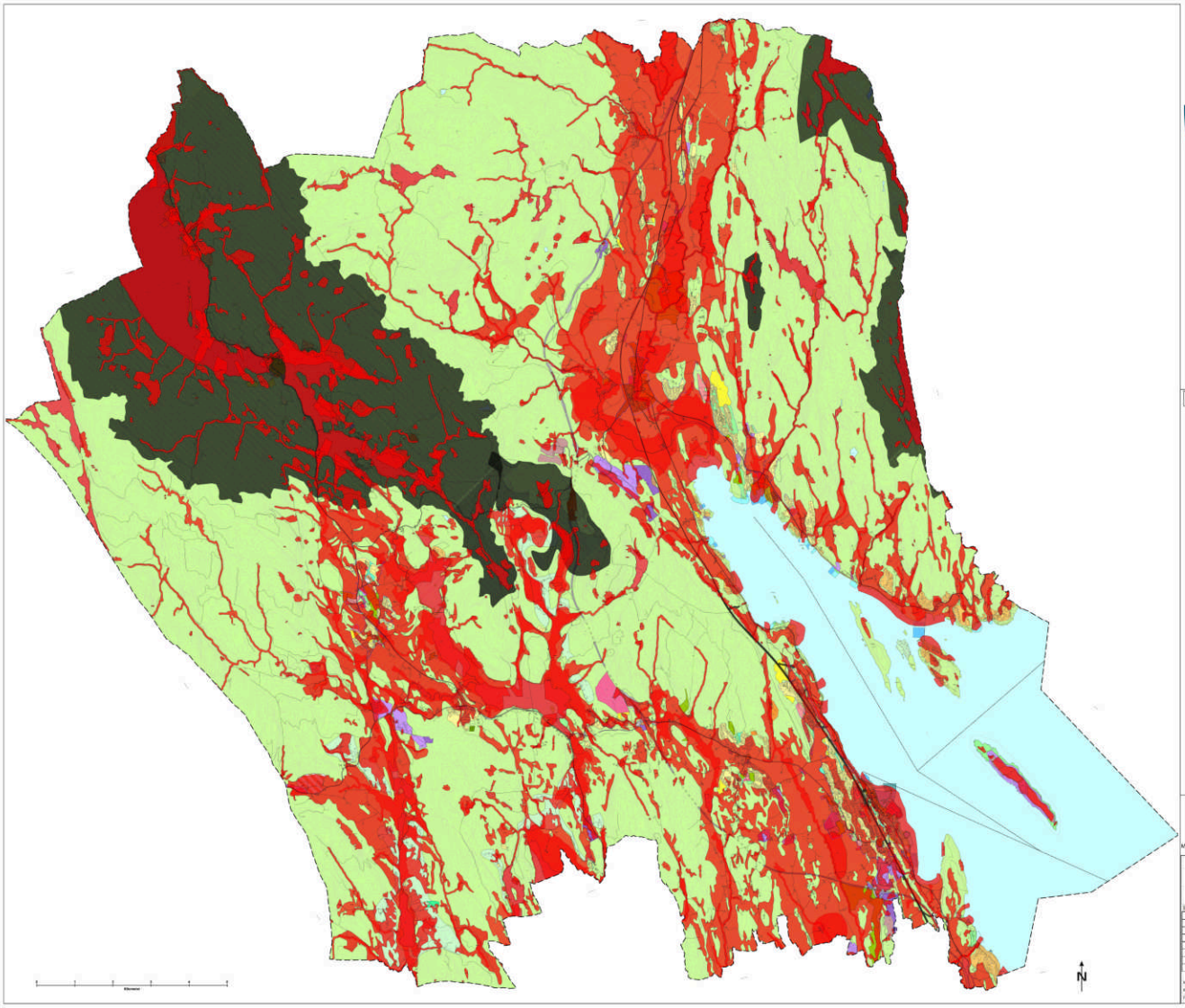
Målestokk 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - Vedtas plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	069/23
Nr.1 gangs behandling (Kommunestyret)	06.06.2023	085/23
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	105/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	24.06.2024	107/24
kommunestyrevedtak, endelig	24.06.2024	
formannskapsvedtak, endelig	25.06.2024	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
FEL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Måleenhet: 1:31500

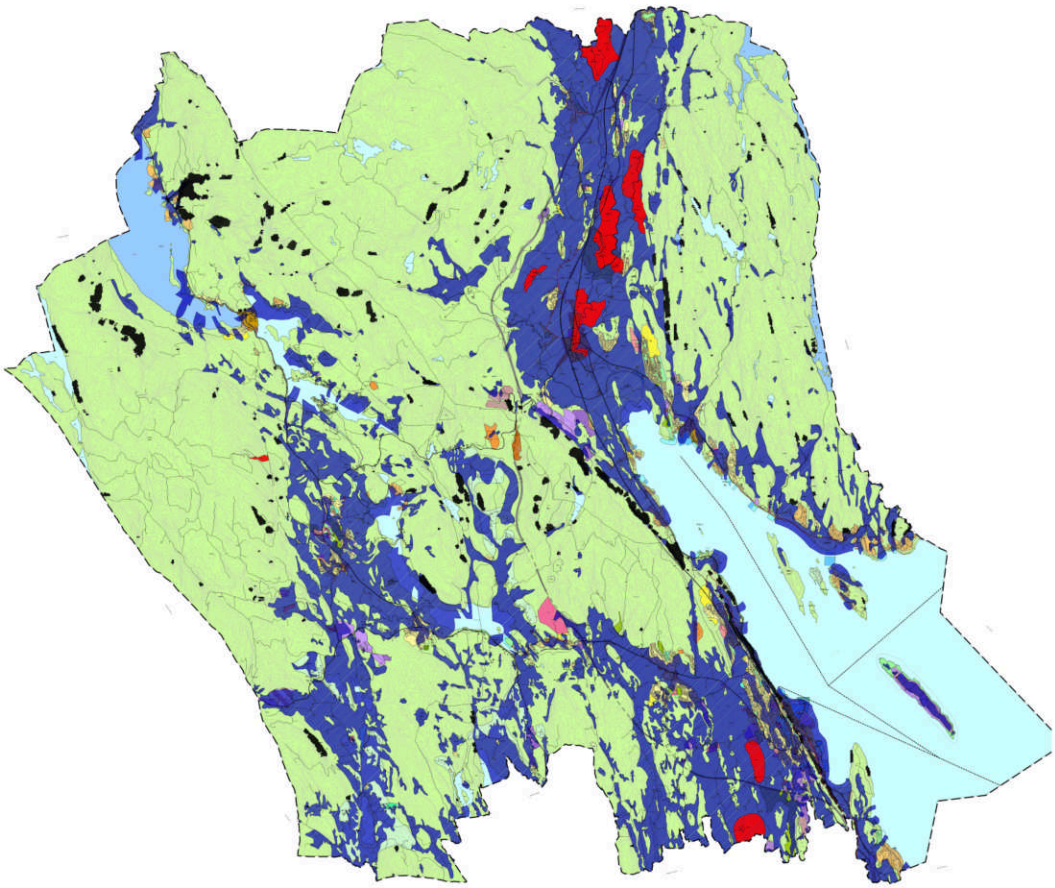
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gang behandling (Formannskapet)	24.05.2023	69/23
Rs 1. gang behandling (Kommunestyret)	06.02.2024	005/24
2. gang behandling (Formannskapet)	25.05.2024	051/24
2. gang behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	057/24
Kommunestyret, endelig	03.06.2024	
Kommunestyret, endelig	25.05.2025	

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

Holmestrand kommune



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøvelsesfellesareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Veg
- Bane (nærmere angitte banetemål)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Samlevei - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Bilgrense/Akkr

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt bolig-/fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse

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

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

LINJESYMBOLER
- KpBestemmelseOmråde
- JERDSKE LINJER
- Byggegrense
- Forbudsgrense Sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for detaljreguleringsområde
- KpOmråde

Framtidig
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- Langsiktig utviklingsgrense
- Skjerpet

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

SIKRINGSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

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

FARESONER
- Rас- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

BÅNDLEGGINGSONER
- Båndlegging etter lov om kulturminner

- H310_1 kvikkleire aktsomhetsområde
- H310_2 kjent kvikkleiresone
- H_310_3 sikred i bratt terreng

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	068/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	033/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	13.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	13.06.2024	
Fornyet høring	29.05.2024	

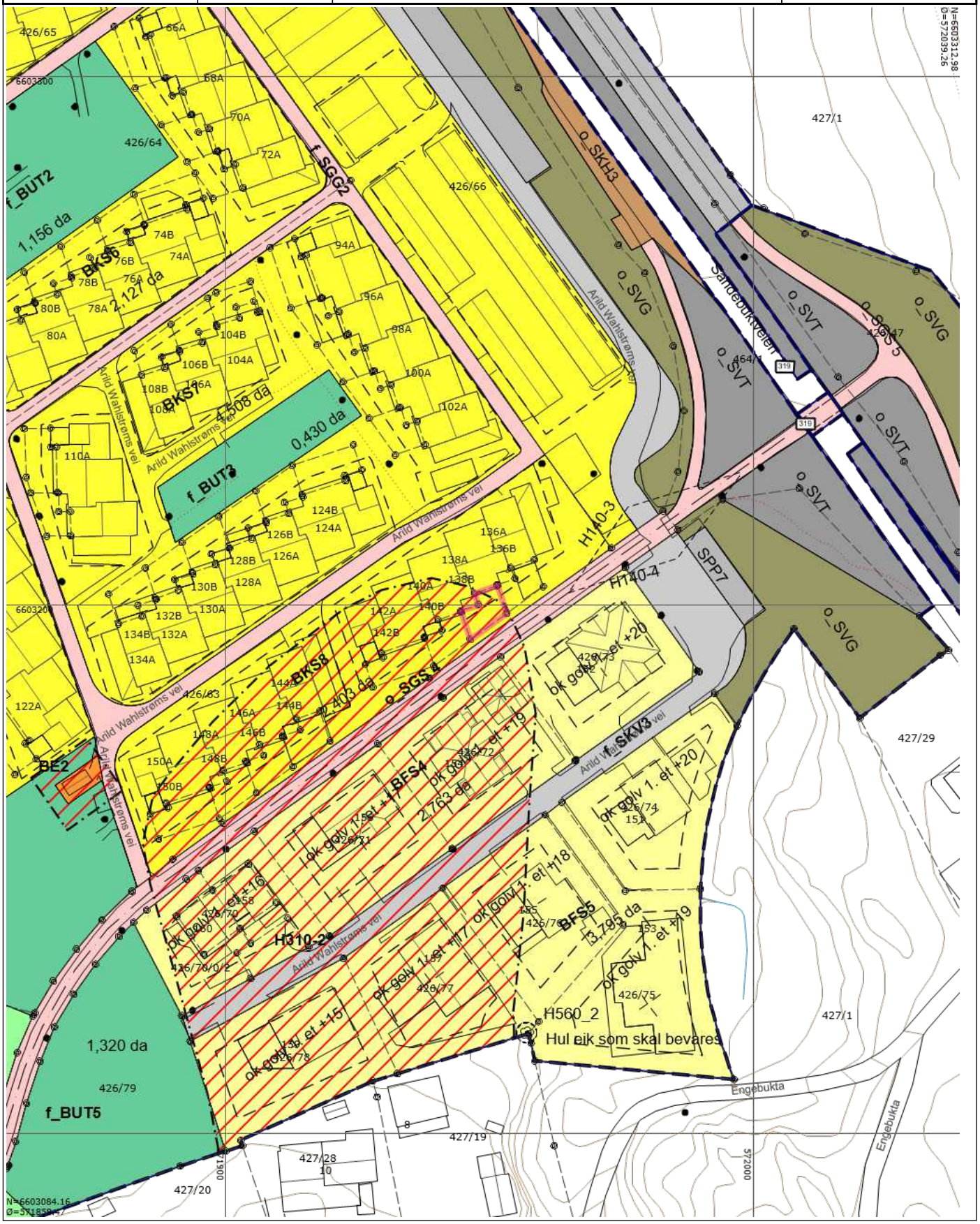
Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 426	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Arild Wahlstrøms vei 138A 3077 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge			

Holmestrand kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

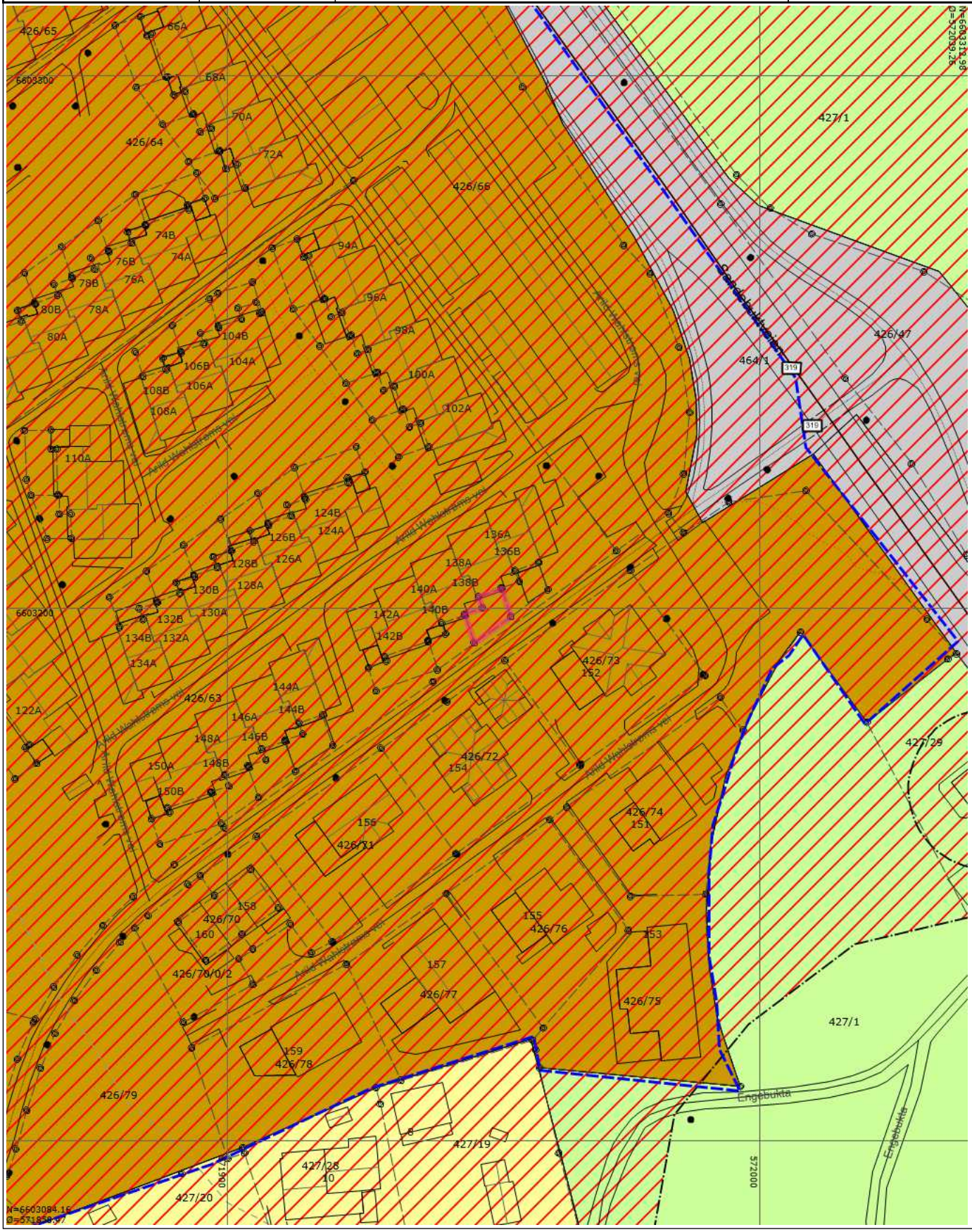
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Gang-/sykkelveg
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Park
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 426	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Arild Wahlstrøms vei 138A 3077 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Holmestrand kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Langsiktig utviklingsgrense	Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang	Traktorveg
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Forbudsgrense sjø	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for detaljeringsoner	Grense for faresoner	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Veg - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Kanal og grøft
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Målestokk 1:1000

HOLMESTRAND KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



N=6603073.61
Ø=571622.11

Melding til tinglysing

Dokid: 15052926 (15/2945-4)
MELDING TIL TINGLYSING MED BEGJÆRINGER

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601879809
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938971471	SANDE KOMMUNE	Postboks 300, 3071 SANDE I VESTFOLD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913789342	HAGEBYEN UTVIKLING AS		Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0713	126	63

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 989525 Tinglyst: 26.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58
Side 1 av 41

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Begjæring om:

[ ] oppdeling i eierseksjoner

[x] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0713	Sande	126	63		1 - 58

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
913 789 342	Hagebyen Utvikling AS mf	
	se tillegg/vedlegg til punkt 2 (og 7)	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	71	BG	16	B	131	B	31	B	71	BG	46	B	110	B
2	B	71	BG	17	B	71	BG	32	B	93	BG	47	B	110	B
3	B	71	BG	18	B	71	BG	33	B	113	B	48	B	110	B
4	B	93	BG	19	B	71	BG	34	B	113	B	49	B	71	BG
5	B	110	B	20	B	71	BG	35	B	113	B	50	B	93	BG
6	B	110	B	21	B	93	BG	36	B	111	B	51	B	71	BG
7	B	110	B	22	B	114	B	37	B	111	B	52	B	71	BG
8	B	131	B	23	B	110	B	38	B	125	B	53	B	71	BG
9	B	71	BG	24	B	114	B	39	B	93	BG	54	B	114	B
10	B	71	BG	25	B	114	B	40	B	71	BG	55	B	125	B
11	B	71	BG	26	B	131	B	41	B	71	BG	56	B	113	B
12	B	93	BG	27	B	71	BG	42	B	71	BG	57	B	113	B
13	B	114	B	28	B	71	BG	43	B	71	BG	58	B	108	B
14	B	114	B	29	B	71	BG	44	B	130	B	59			
15	B	114	B	30	B	71	BG	45	B	113	B	60			

SUM TELLERE 5540 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN 5540**

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Fra tilleggsdel grunn tilhørende seksjon 16 skal det gjennom reseksjonering skilles ut eierseksjonene 17-58 samt fellesareal.
Brøkene endres, og nevner i sameiebrøken endres fra 1546 til 5540.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6)]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7)]
	Jfr tillegg/vedlegg til punkt 2 og 7	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver
	Da det ikke er opprettet/valgt et styre pt, undertegner alle hjemmelshaverene -	se egen liste/vedlegg.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[8)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr
126	63		1-58

Dato	Stempel og underskrift
26.8.2015	SANDE KOMMUNE Areal, næring og miljø Joachim de Bruijn

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING, JFR PUNKT 2 OG 7

Som hjemmelshaver til gnr 126, bnr 63 samtykker vi til reseksjonering.

Snr 17-15 er tilkommet slik at brøkene endres. Nevner i sameiebrøken endres fra 1546 til 5540.

Snr 16 avgir areal (tillegg grunn) til fellesareal.

SNR	NAVN HJEMMELSHAVER	FØDSELSNUMMER	SIGNATUR
1	Hilde Sørøy	090169 [redacted]	
2	Sindre Jordanger	191284 [redacted]	
3	Venari AS v/Geir Olai Jordanger	989 060 260	
4	Turid Skjeldrum	060447 [redacted]	
6	Marius Stapulionis	090479 [redacted]	
6	Andzelika Stapulioniene	180185 [redacted]	
7	Idun Gevelt	120749 [redacted]	
8	Leif Jakobsen	030248 [redacted]	
8	Fukuyo Jakobsen	210843 [redacted]	

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING, JFR PUNKT 2 OG 7

Som hjemmelshaver til gnr 126, bnr 63 i Sande kommune samtykker vi til reseksjonering.

Snr 17-58 er tilkommet slik at brøkene endres. Nevner i sameiebrøken endres fra 1546 til 5540.

Snr 16 avgir areal (tillegg grunn) til fellesareal.

SNR	NAVN HJEMMELSHAVER	FØDSELSNUMMER	SIGNATUR
9	Ager AS v/Roger Sørøy	896 074 792	se egen erklæring
10	Caroline Haave	121091 [redacted]	Caroline Haave
10	Tom-André Aas	150989 [redacted]	Tom-André Aas
11	Wenche Karlsen	100471 [redacted]	Wenche Karlsen
12	Svein Fekene	090762 [redacted]	Svein F
13	Per Øyvin Sola	170672 [redacted]	Per Øyvin Sola
14	Mette Kathrine Håheim	090567 [redacted]	Mette Håheim
15	Vivi Mikkelsen	190171 [redacted]	Vivi Mikkelsen
16	Venari AS v/Geir Olai Jordanger	989 060 260	

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING, JFR PUNKT 2 OG 7

Som hjemmelshaver til gnr 126, bnr 63, snr 5 i Sande kommune samtykker vi til reseksjonering.

Snr 17-58 er tilkommet slik at brøkene endres. Nevner i sameiebrøken endres fra 1546 til 5540.

Snr 16 avgir areal (tillegg grunn) til fellesareal.

Sande 01.10.2015

Charlotte Aasbø, fnr: 10058833644

x ..... signatur

Jostein Ågedal, fnr: 13128940728

x ..... signatur

– 7 OKT. 2015

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM RESEKSJONERING, JFR PUNKT 2 OG 7

Som hjemmelshaver til gnr 126, bnr 63, snr 9 i Sande kommune samtykker vi til reseksjonering.

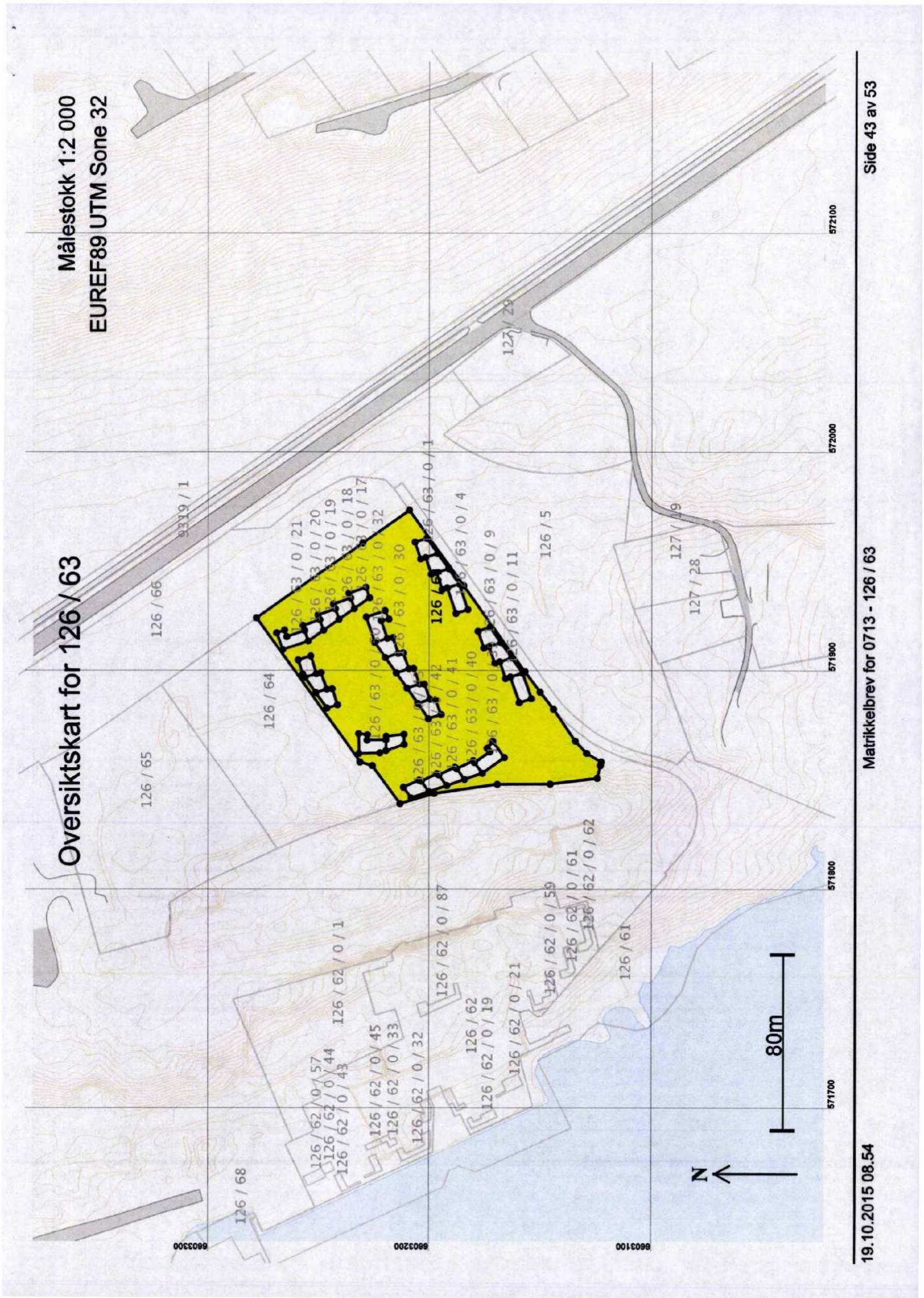
Snr 17-58 er tilkommet slik at brøkene endres. Nevner i sameiebrøken endres fra 1546 til 5540.

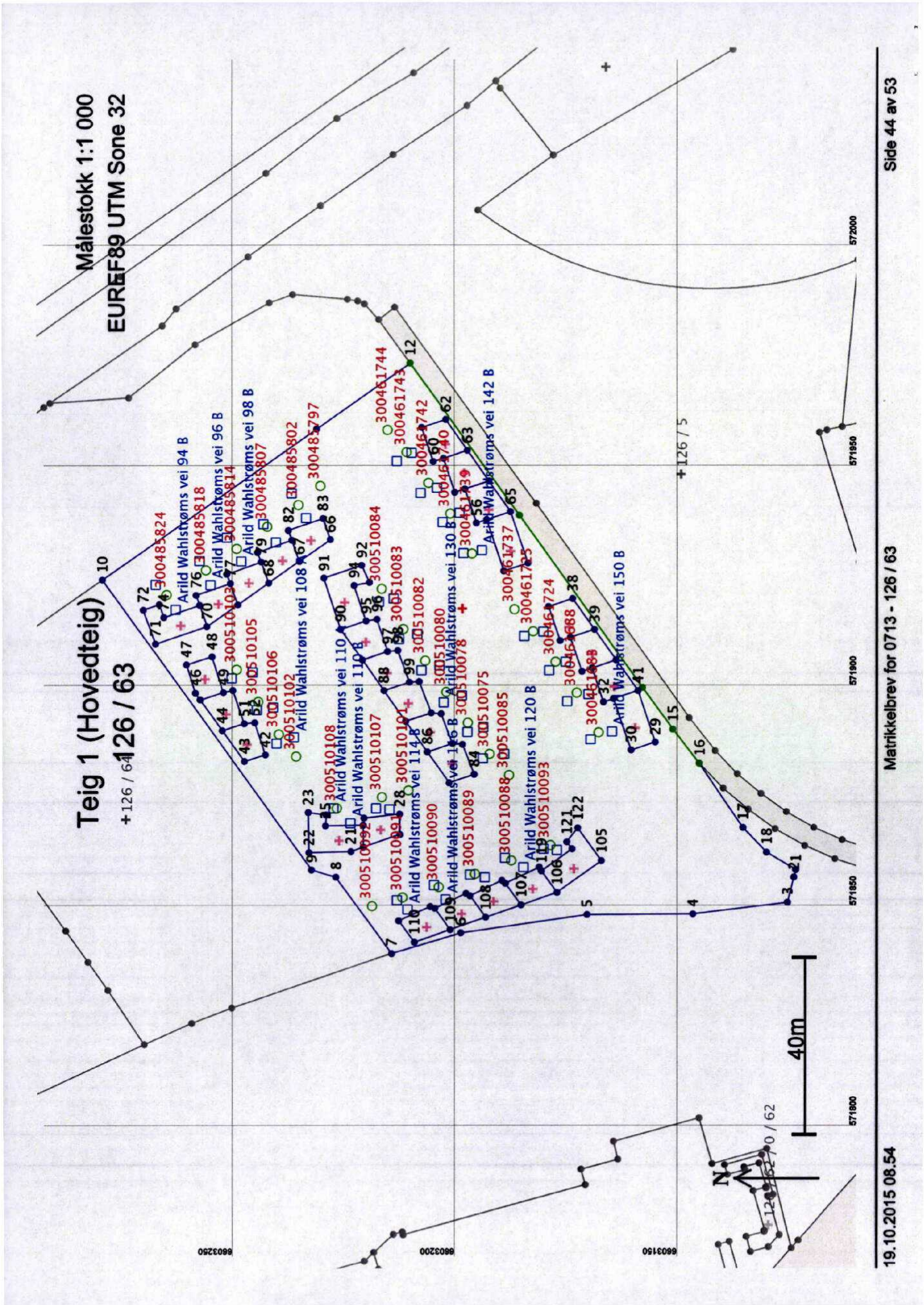
Snr 16 avgir areal (tillegg grunn) til fellesareal.

Oslo 05.10.2015

Ager AS, orgnr: 896 074 792
v/Roger Sørøy

R. Sørøy
.....
signatur


Oversiktskart for 126 / 63
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
126 / 63
126 / 66
126 / 64
126 / 65
126 / 68
126 / 5
127 / 29
127 / 9
127 / 28
126 / 61
126 / 62 / 0 / 87
126 / 62 / 0 / 1
126 / 62 / 0 / 59
126 / 62 / 0 / 61
126 / 62 / 0 / 62
126 / 62 / 0 / 21
126 / 62 / 0 / 19
126 / 62 / 0 / 32
126 / 62 / 0 / 33
126 / 62 / 0 / 45
126 / 62 / 0 / 43
126 / 62 / 0 / 44
126 / 62 / 0 / 57
9319 / 1
660330
660320
660310
571700
571800
571900
572000
572100
80m
N
19.10.2015 08.54
Matrikkelbrev for 0713 - 126 / 63
Side 43 av 53


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
126 / 63
+126 / 64
+126 / 5
Arild Wahlstrøms vei 94 B
Arild Wahlstrøms vei 96 B
Arild Wahlstrøms vei 98 B
Arild Wahlstrøms vei 108
Arild Wahlstrøms vei 110
Arild Wahlstrøms vei 114 B
Arild Wahlstrøms vei 116 B
Arild Wahlstrøms vei 120 B
Arild Wahlstrøms vei 130 B
Arild Wahlstrøms vei 142 B
Arild Wahlstrøms vei 150 B
40m
N
19.10.2015 08.54
Matrikkelbrev for 0713 - 126 / 63
Side 44 av 53

Areal og koordinater

Areal: 8 888,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6603199 **Øst:** 571917

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6603124,33	571858,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			1,73	Ikke hjelpelinje			
2	6603124,76	571856,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			5,89	Ikke hjelpelinje			
3	6603126,19	571850,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			21,28	Ikke hjelpelinje			
4	6603147,30	571847,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			23,79	Ikke hjelpelinje			
5	6603171,09	571847,86	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			28,61	Ikke hjelpelinje			
6	6603199,40	571843,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			16,27	Ikke hjelpelinje			
7	6603214,97	571838,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			21,40	Ikke hjelpelinje			
8	6603227,49	571856,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			5,73	Ikke hjelpelinje			
9	6603232,98	571857,97	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			80,92	Ikke hjelpelinje			
10	6603279,92	571923,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			59,04	Ikke hjelpelinje			
11	6603231,82	571958,11	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			25,83	Ikke hjelpelinje			
12	6603210,78	571973,10	Ikke spesifisert	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			42,38	Ikke hjelpelinje			
13	6603186,19	571938,58	Ikke spesifisert	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			47,85	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6603158,71	571899,41	Ikke spesifisert	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,66	Ikke hjelpelinje			
15	6603151,87	571889,97	Ikke spesifisert	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,82	Ikke hjelpelinje			
16	6603145,87	571882,19	Ikke spesifisert	Vegkant	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			17,58	Ikke hjelpelinje			
17	6603136,09	571867,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			7,63	Ikke hjelpelinje			
18	6603130,87	571862,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			7,65	Ikke hjelpelinje			

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
19	6603213,10	571866,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,71	Ikke hjelpelinje			
20	6603221,32	571863,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,94	Ikke hjelpelinje			
21	6603224,09	571862,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			9,44	Ikke hjelpelinje			
22	6603233,53	571861,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			9,11	Ikke hjelpelinje			
23	6603233,68	571871,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			4,04	Ikke hjelpelinje			
24	6603229,67	571870,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,50	Ikke hjelpelinje			
25	6603229,82	571867,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,48	Ikke hjelpelinje			
26	6603221,34	571868,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			1,66	Ikke hjelpelinje			
27	6603221,17	571869,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,06	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58
Side 12 av 41

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
28	6603213,16	571870,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			4,66	Ikke hjelpelinje			

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 2**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
29	6603155,79	571887,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			5,71	Ikke hjelpelinje			
30	6603161,21	571885,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			12,32	Ikke hjelpelinje			
31	6603165,13	571896,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			2,38	Ikke hjelpelinje			
32	6603167,39	571896,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,11	Ikke hjelpelinje			
33	6603169,97	571903,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			2,39	Ikke hjelpelinje			
34	6603172,24	571903,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,16	Ikke hjelpelinje			
35	6603174,84	571910,79	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			2,41	Ikke hjelpelinje			
36	6603177,14	571910,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,14	Ikke hjelpelinje			
37	6603179,73	571917,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			5,70	Ikke hjelpelinje			
38	6603174,33	571919,61	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,55	Ikke hjelpelinje			
39	6603169,43	571912,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,49	Ikke hjelpelinje			
40	6603164,56	571905,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,48	Ikke hjelpelinje			
41	6603159,71	571898,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			12,31	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 3**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
42	6603243,32	571884,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			4,95	Ikke hjelpelinje			
43	6603248,04	571882,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,61	Ikke hjelpelinje			
44	6603253,03	571889,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,57	Ikke hjelpelinje			
45	6603258,00	571896,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			1,85	Ikke hjelpelinje			
46	6603259,07	571898,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			6,75	Ikke hjelpelinje			
47	6603261,08	571904,59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			6,00	Ikke hjelpelinje			
48	6603255,36	571906,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
49	6603252,81	571898,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,21	Ikke hjelpelinje			
50	6603250,65	571898,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,95	Ikke hjelpelinje			
51	6603248,08	571891,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,37	Ikke hjelpelinje			
52	6603245,72	571891,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,71	Ikke hjelpelinje			

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 4**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
53	6603184,28	571927,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			5,71	Ikke hjelpelinje			
54	6603189,69	571925,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			12,33	Ikke hjelpelinje			

Side 14 av 41

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
55	6603193,61	571937,57	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			2,42	Ikke hjelpelinje			
56	6603195,90	571936,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,14	Ikke hjelpelinje			
57	6603198,47	571944,52	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			2,42	Ikke hjelpelinje			
58	6603200,76	571943,75	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,15	Ikke hjelpelinje			
59	6603203,33	571951,48	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			2,43	Ikke hjelpelinje			
60	6603205,65	571950,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,13	Ikke hjelpelinje			
61	6603208,21	571958,49	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			5,70	Ikke hjelpelinje			
62	6603202,81	571960,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,55	Ikke hjelpelinje			
63	6603197,91	571953,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,48	Ikke hjelpelinje			
64	6603193,05	571946,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
65	6603188,19	571939,37	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	100	
			12,31	Ikke hjelpelinje			

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 5**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
66	6603228,73	571933,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,57	Ikke hjelpelinje			
67	6603235,70	571928,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,46	Ikke hjelpelinje			
68	6603242,59	571923,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,51	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58
Side 15 av 41

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
69	6603249,52	571918,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,57	Ikke hjelpelinje			
70	6603256,52	571913,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			12,18	Ikke hjelpelinje			
71	6603268,03	571909,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,18	Ikke hjelpelinje			
72	6603270,76	571917,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			3,80	Ikke hjelpelinje			
73	6603267,18	571918,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			3,12	Ikke hjelpelinje			
74	6603266,15	571915,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
75	6603258,11	571918,11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,39	Ikke hjelpelinje			
76	6603258,91	571920,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,17	Ikke hjelpelinje			
77	6603251,19	571923,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,29	Ikke hjelpelinje			
78	6603252,02	571925,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,23	Ikke hjelpelinje			
79	6603244,28	571927,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,34	Ikke hjelpelinje			
80	6603245,10	571930,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,20	Ikke hjelpelinje			
81	6603237,37	571932,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,38	Ikke hjelpelinje			
82	6603238,16	571935,13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,23	Ikke hjelpelinje			
83	6603230,39	571937,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			5,07	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58
Side 16 av 41

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 6**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
84	6603196,36	571879,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			6,01	Ikke hjelpelinje			
85	6603202,05	571877,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,55	Ikke hjelpelinje			
86	6603206,95	571884,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
87	6603211,82	571891,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,48	Ikke hjelpelinje			
88	6603216,67	571898,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,49	Ikke hjelpelinje			
89	6603221,55	571905,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,49	Ikke hjelpelinje			
90	6603226,42	571912,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			12,27	Ikke hjelpelinje			
91	6603230,20	571924,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,98	Ikke hjelpelinje			
92	6603221,70	571927,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			4,26	Ikke hjelpelinje			
93	6603219,96	571923,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			3,54	Ikke hjelpelinje			
94	6603223,43	571922,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
95	6603220,72	571914,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,49	Ikke hjelpelinje			
96	6603218,26	571914,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,70	Ikke hjelpelinje			
97	6603215,86	571907,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,31	Ikke hjelpelinje			
98	6603213,56	571907,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,64	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58
Side 17 av 41

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
99	6603210,99	571900,62	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,20	Ikke hjelpelinje			
100	6603208,79	571900,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,59	Ikke hjelpelinje			
101	6603206,12	571893,66	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,25	Ikke hjelpelinje			
102	6603203,88	571893,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,27	Ikke hjelpelinje			
103	6603201,25	571886,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			2,27	Ikke hjelpelinje			
104	6603198,99	571886,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,29	Ikke hjelpelinje			

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 7**

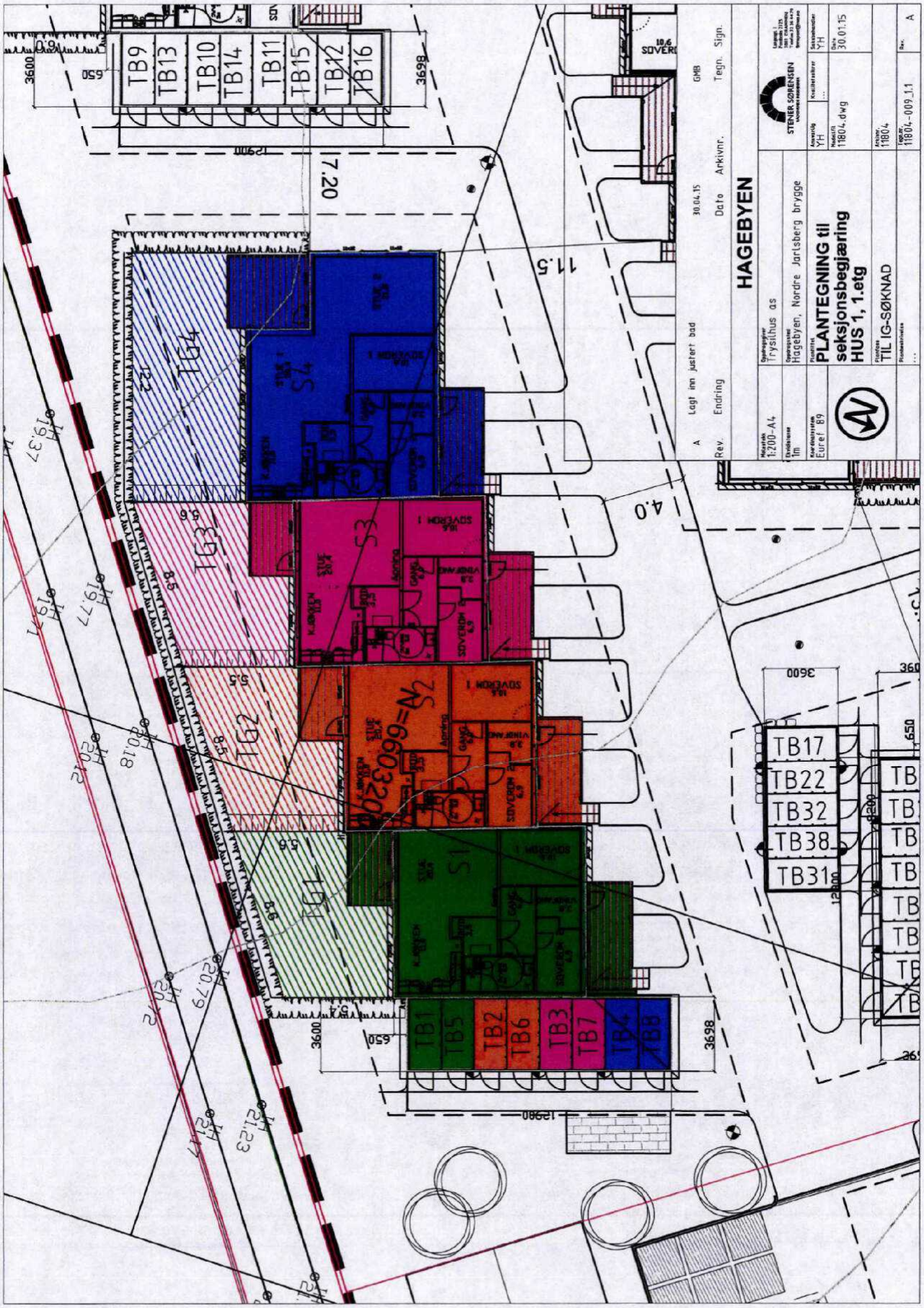
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
105	6603167,86	571860,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			12,26	Ikke hjelpelinje			
106	6603177,80	571852,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
107	6603185,82	571850,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,49	Ikke hjelpelinje			
108	6603193,83	571847,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,49	Ikke hjelpelinje			
109	6603201,84	571844,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,55	Ikke hjelpelinje			
110	6603209,90	571841,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			5,99	Ikke hjelpelinje			
111	6603213,41	571846,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,77	Ikke hjelpelinje			
112	6603206,36	571849,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			1,09	Ikke hjelpelinje			

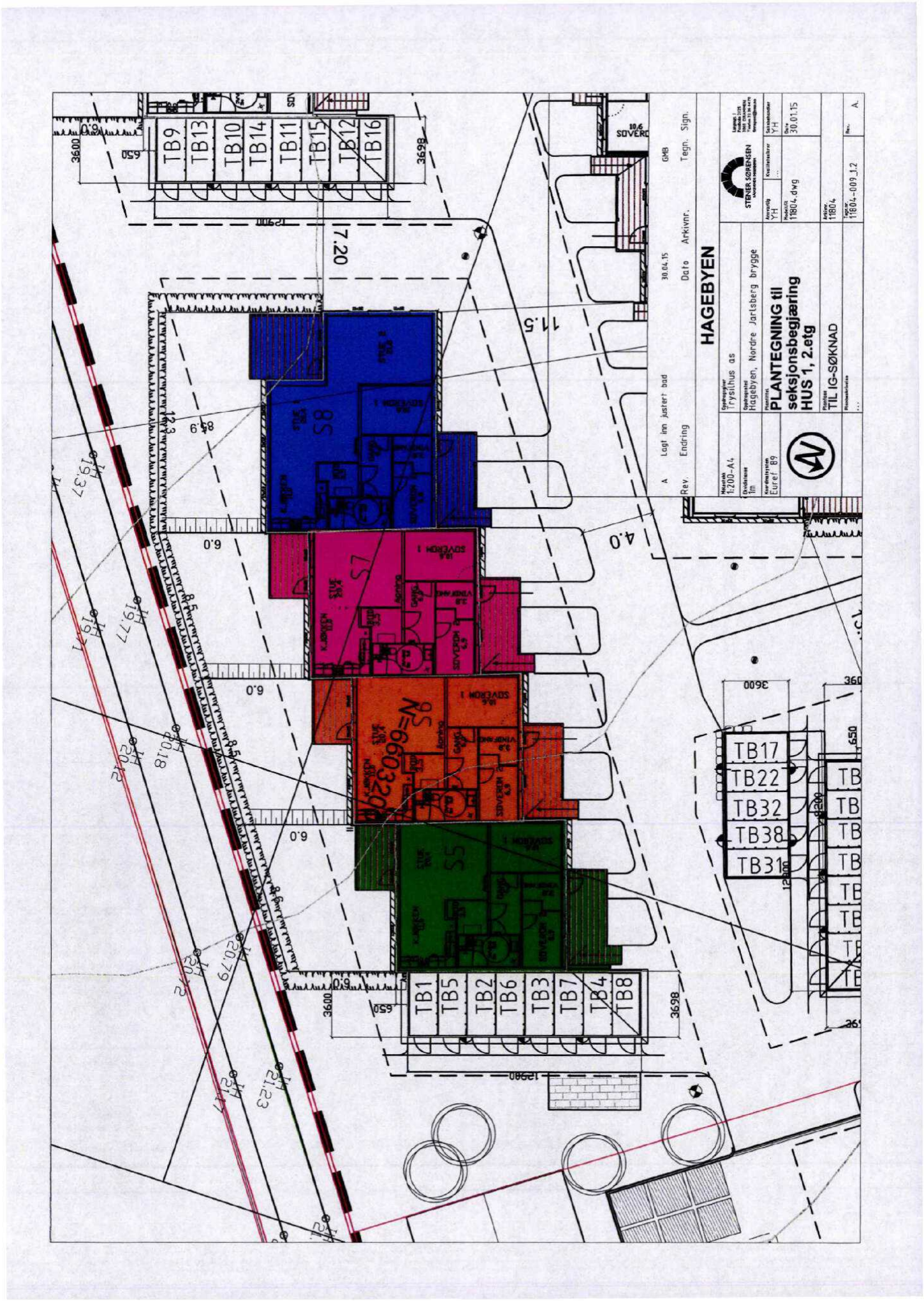
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58

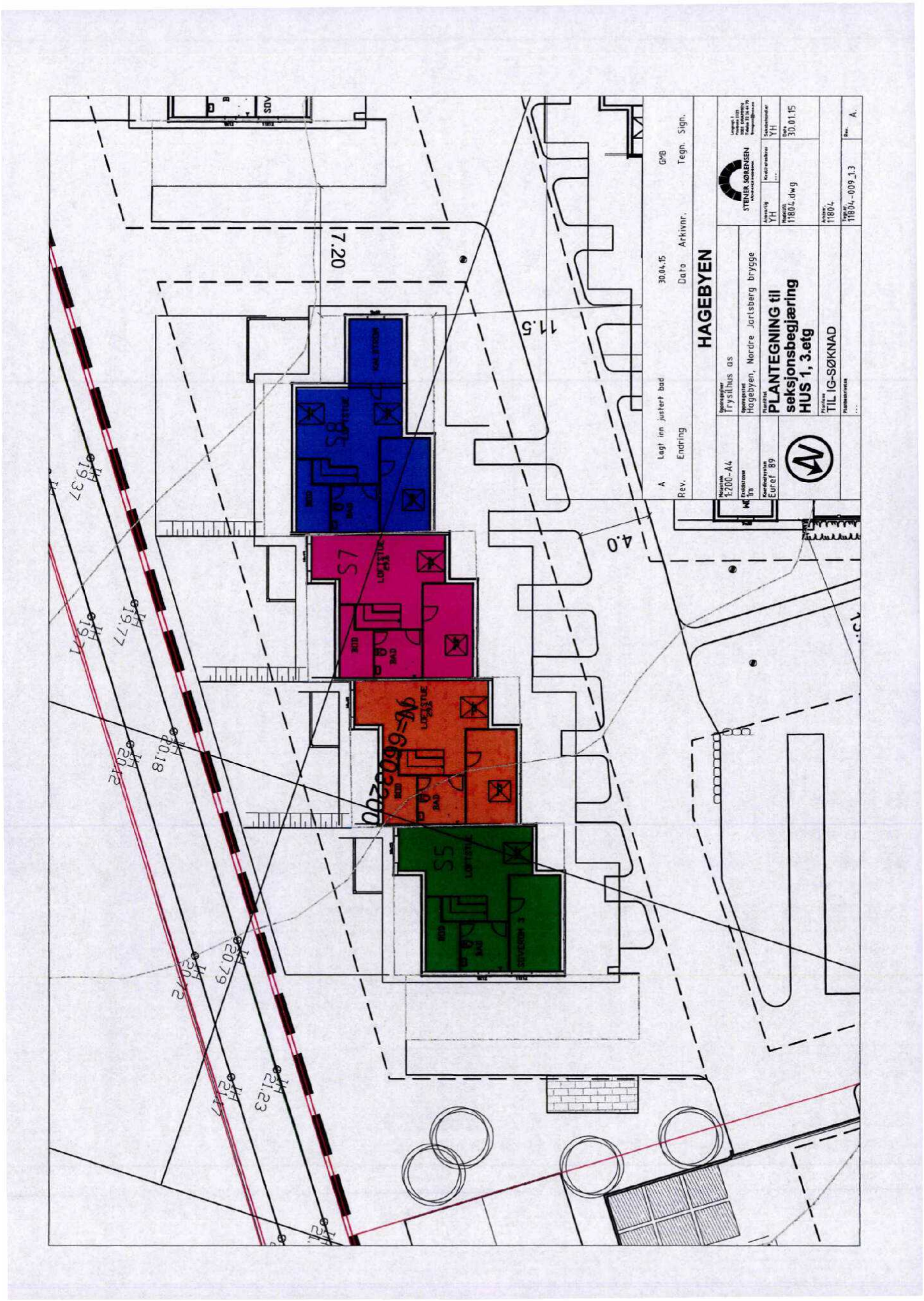
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
113	6603205,34	571849,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			7,86	Ikke hjelpelinje			
114	6603198,22	571852,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			1,03	Ikke hjelpelinje			
115	6603197,34	571852,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,06	Ikke hjelpelinje			
116	6603190,08	571855,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			1,01	Ikke hjelpelinje			
117	6603189,33	571854,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,42	Ikke hjelpelinje			
118	6603181,76	571858,63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			0,97	Ikke hjelpelinje			
119	6603181,31	571857,77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			8,50	Ikke hjelpelinje			
120	6603174,42	571862,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			1,97	Ikke hjelpelinje			
121	6603175,59	571864,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			3,99	Ikke hjelpelinje			
122	6603173,15	571867,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan	100	
			9,10	Ikke hjelpelinje			

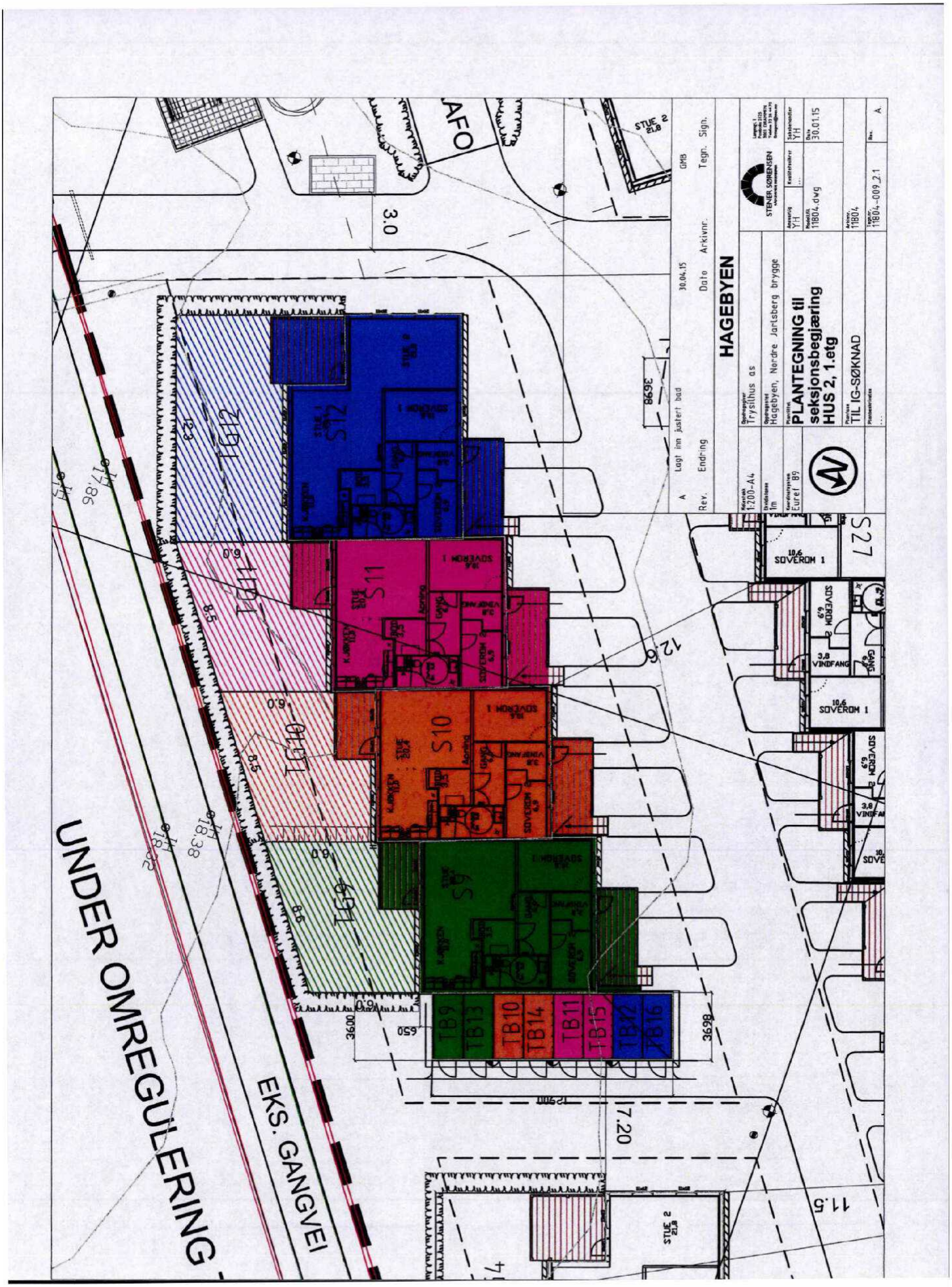
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/989525/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:58

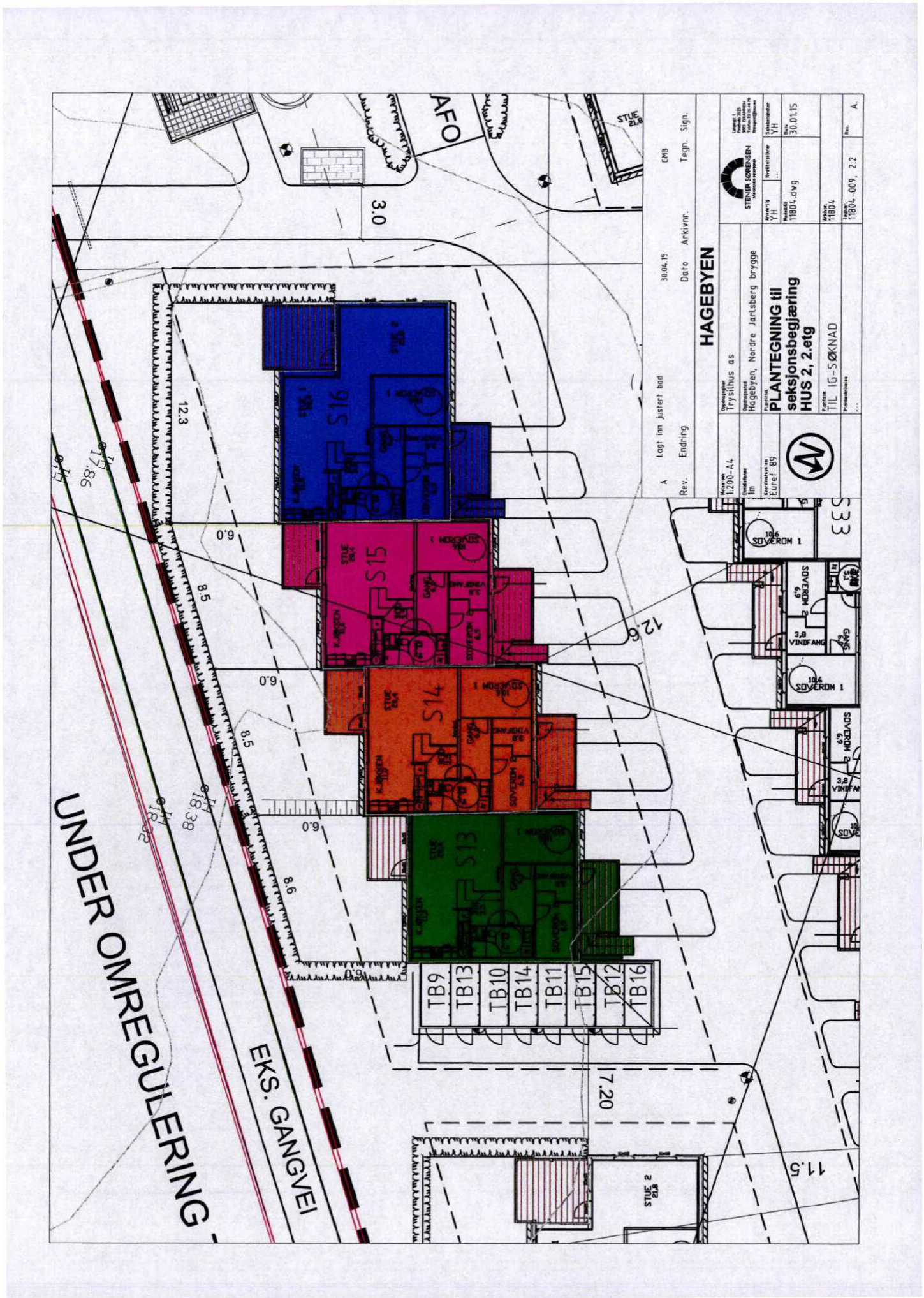

N=6603250
N=6603150
Ø=671850
Ø=671900
Hus 1-8
Hus 9-16
Hus 17-26
Hus 27-38
Hus 39-50,54-55
Hus 51-53,56-58
A Lagt inn TB og felles ihht. kom.krav 22.09.15 GMB
Rev. Endring Dato Arkivnr. Tegn. Sign.
HAGEBYEN
1:500-A3
1m
Euref 89
Tryg Hus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
STENER SØRENSEN
SITUASJONSKART
til seksjonering
Hus 1-7
TIL IG-SØKNAD
11804.dwg
25.06.15
11804
11804-009
A

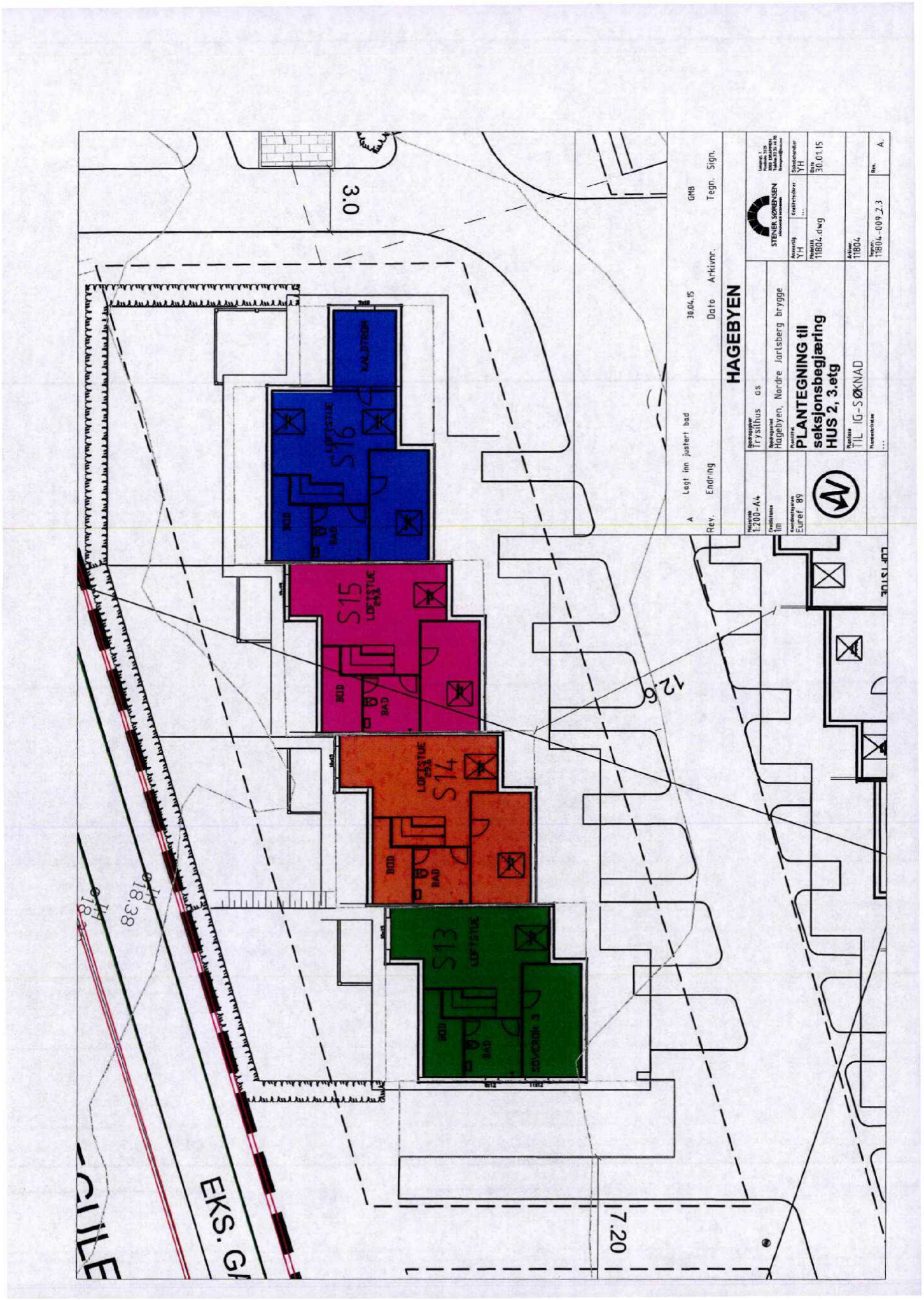

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 1, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
Tryggvihus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Lagt inn justert bad
30.04.15
Dato
Arkivnr.
Tegn.
Sign.
GMB
STEINER SØRENSEN
30.01.15
11804.dwg
11804-009_1.1
1:200-A4
Eurel 89
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
TB17
TB22
TB32
TB38
TB31
TB1
TB5
TB2
TB6
TB3
TB7
TB4
TB8
TG4
TG3
TG2
TG1
S4
S3
S2
S1
12900
3600
3698
650
7.20
11.5
4.0

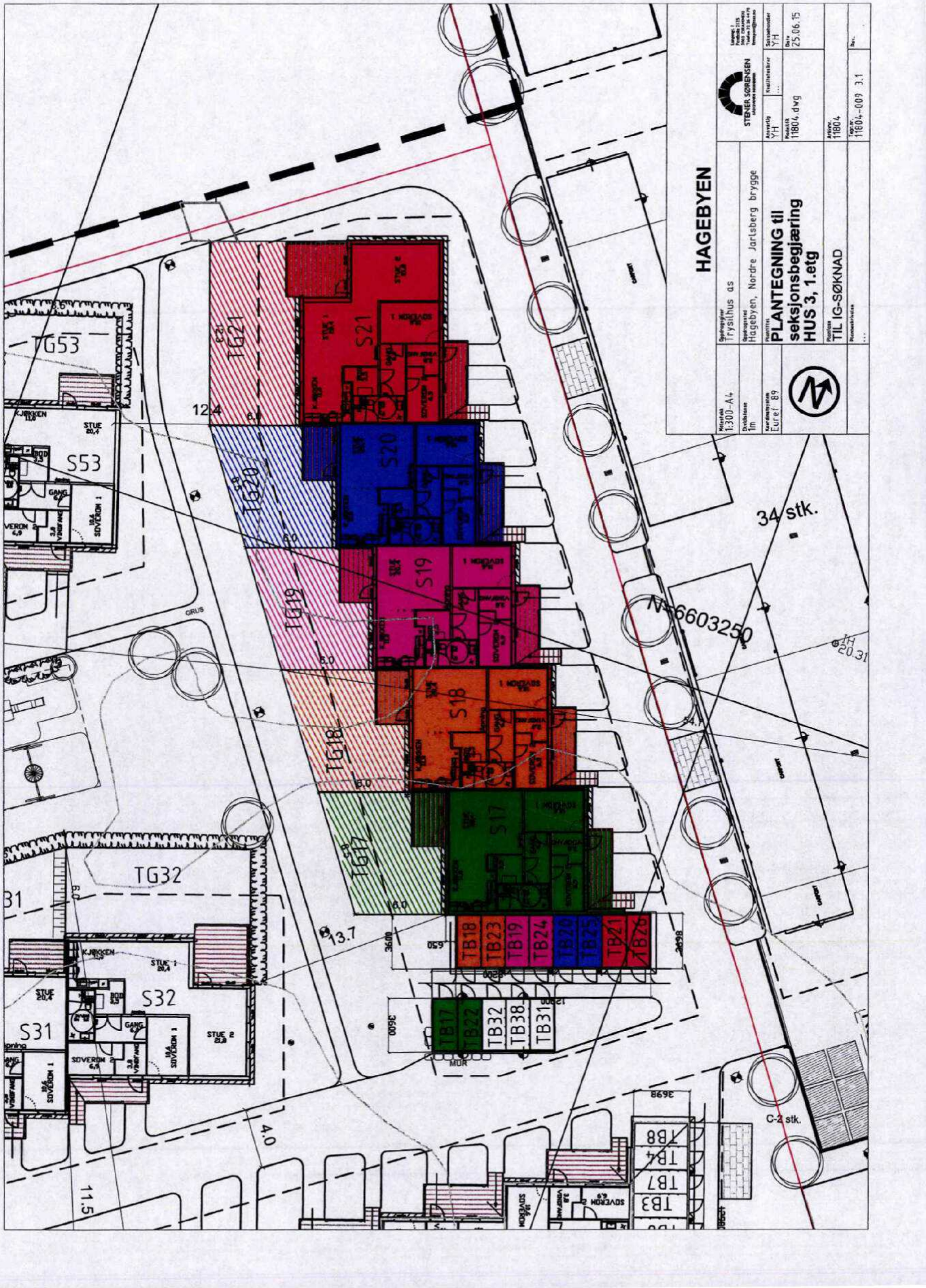

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 1, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
1:200-A4
30.01.15
30.04.15
GMB
Lagt inn justert bad
Endring
TB1
TB5
TB2
TB6
TB3
TB7
TB4
TB8
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
TB17
TB22
TB32
TB38
TB31
S8
S7
S6
S5
SOVEROM 1
STUE
VASK
GANG
SOVEROM
3600
650
3698
12900
7.20
11.5
4.0
6.0
8.9
19.37
19.77
19.71
20.18
20.79
21.23
21.47

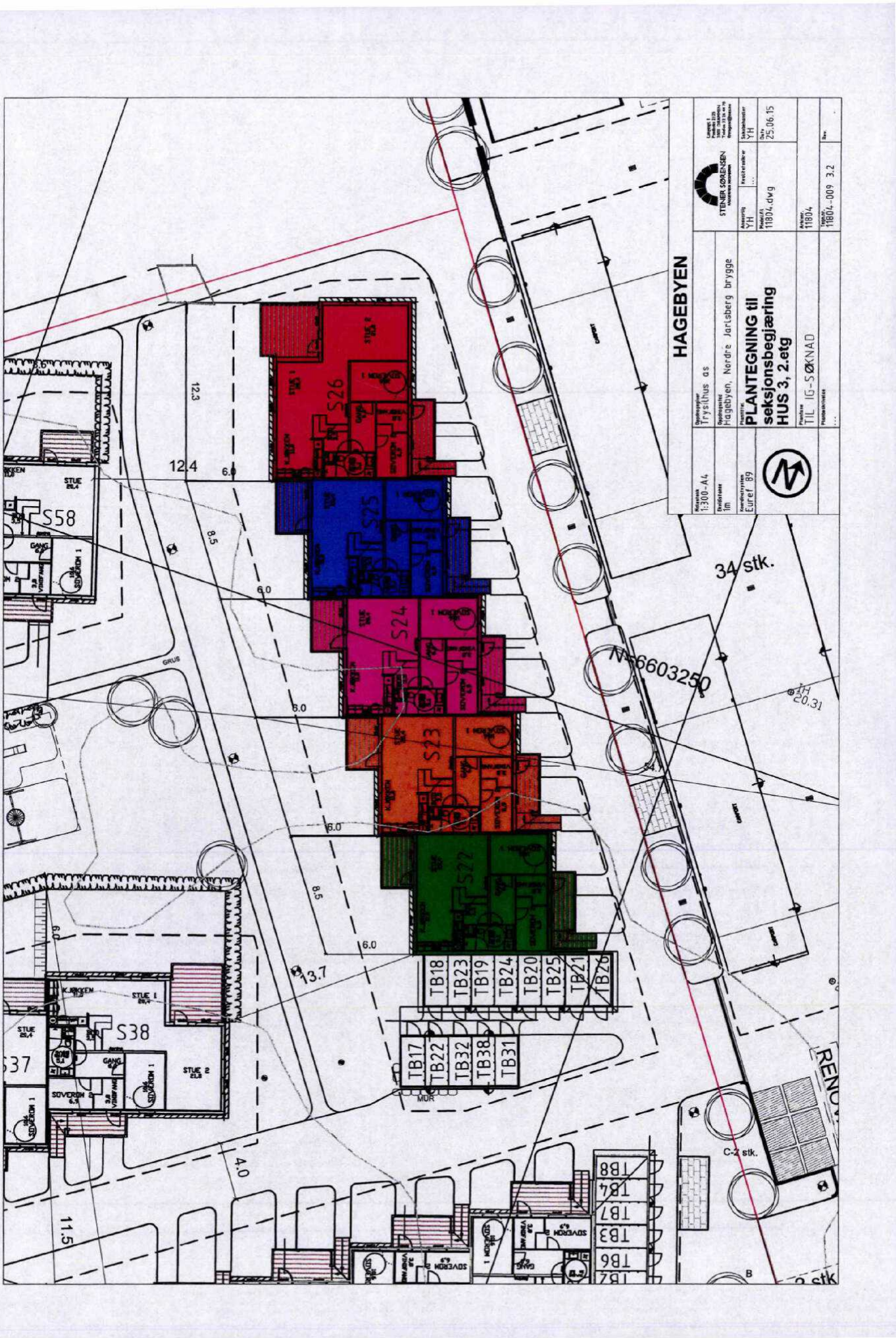

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 1, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
Hageøyen, Nordre Jarlsberg brygge
Tryvilhus as
STENER SØRENSEN
A Lagt inn justert bad 30.04.15 GHB
Rev. Endring Dato Arkivnr. Tegn. Sign.
Målestokk 1:200-A4
Euref 89
11804.dwg
30.01.15
11804
11804-009_1.3
7.20
11.5
4.0
S8
S7
S6
S5
S4
S3
S2
S1
19.37
19.77
19.71
20.18
20.42
20.79
21.23
21.47

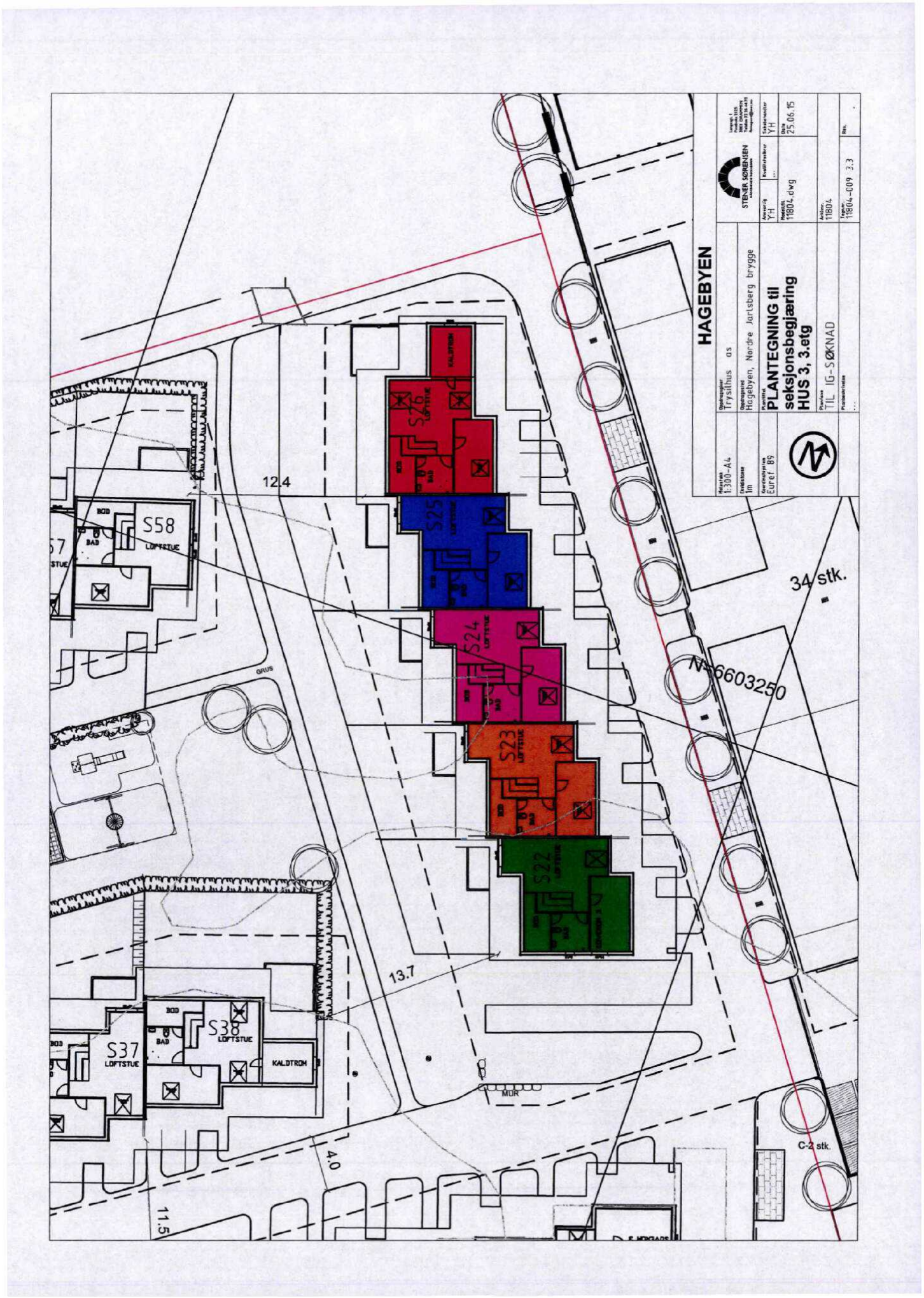

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 2, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jartsberg brygge
Lagt inn justert bad
30.04.15
STERNER SØRENSEN
11804.dwg
30.01.15
11804-009_2.1
UNDER OMREGULERING
EKS. GANGVEI
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
S10
S11
S12
S27
SOVEROM 1
VINDFANG
STUE

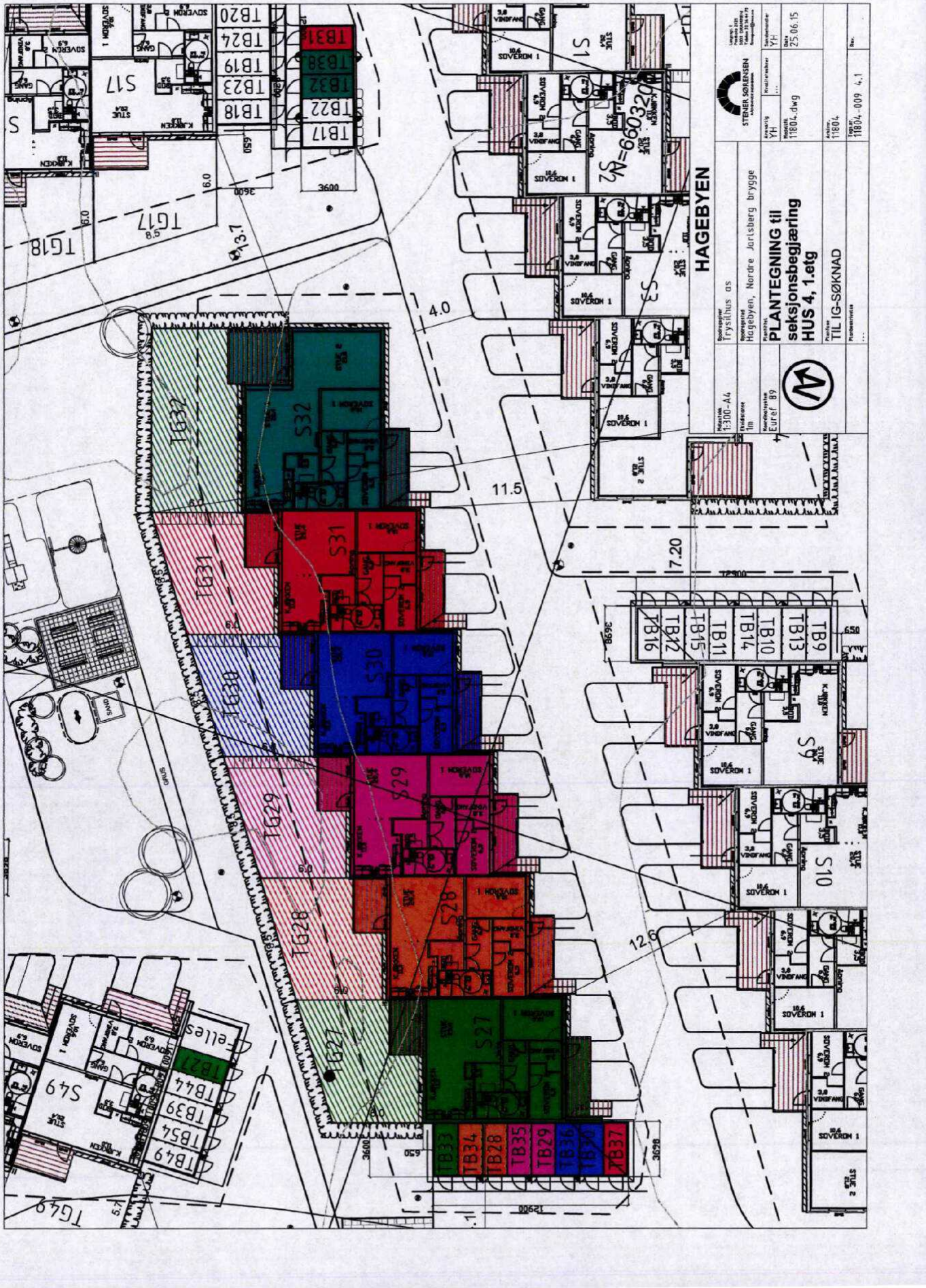

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 2, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jartsberg brygge
STENER SØRENSEN
Rev. Endring
Dato Arkivnr. Tegn. Sign.
A Lagt inn justert bad 30.04.15 GMB
Målestokk 1:200-A4
Dato 30.01.15
11804-009, 2.2
UNDER OMREGULERING
EKS. GANGVEI
S16
S15
S14
S13
S33
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
SOVEROM 1
VINDFANG
STUE
KJØKKEN
12.3
6.0
8.5
12.6
8.6
7.20
11.5

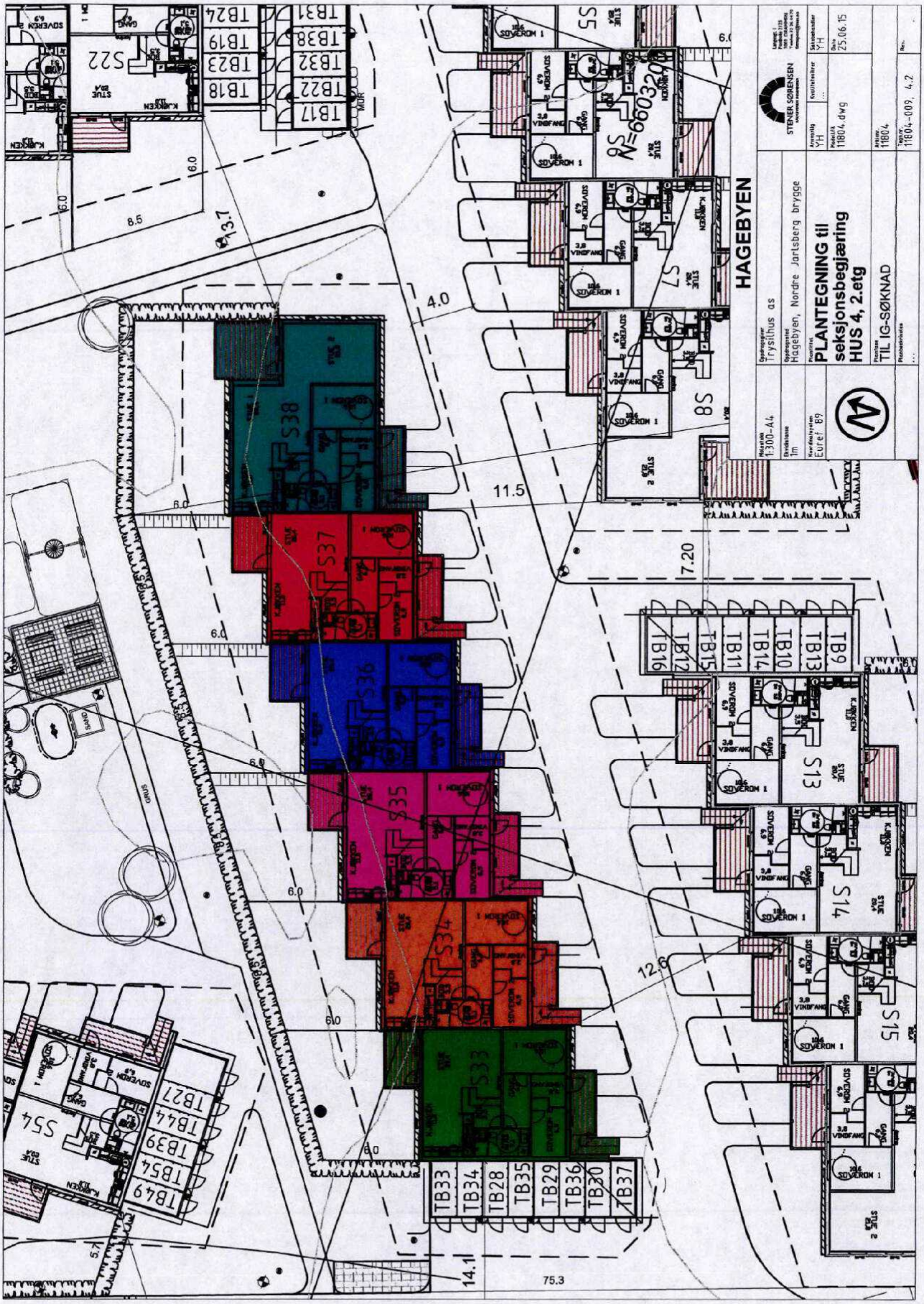

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 2, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
STENER SØRENSEN
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Lagt inn justert bad
30.04.15
GMB
S16
S15
S14
S13
KJØLEROM
LOFTSTUE
BOD
BAD
SOVEROM 3
EKS. GI
12.6
7.20
18.38

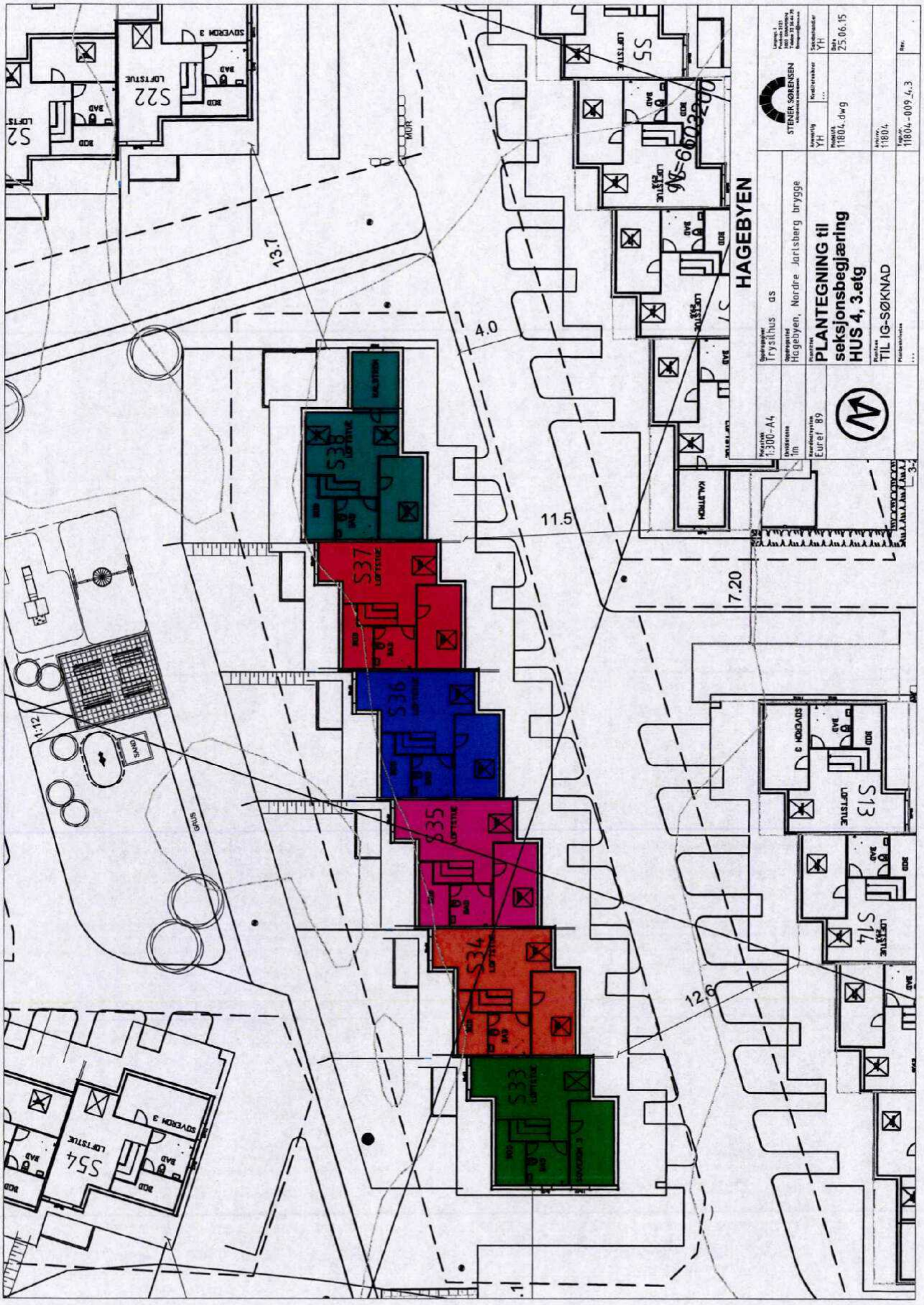

HAGEBYEN
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 3, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
STEINER SØRENSEN
25.06.15
11804.dwg
11804-009 3.1
34 stk.
C-2 stk.
TG53
TG21
TG20
TG19
TG18
TG17
TG32
S53
S21
S20
S19
S18
S17
S32
S31
TB18
TB23
TB19
TB24
TB20
TB25
TB21
TB26
TB17
TB22
TB32
TB38
TB31
TB27
TB28
TB4
TB7
TB3
GRUS
MUR

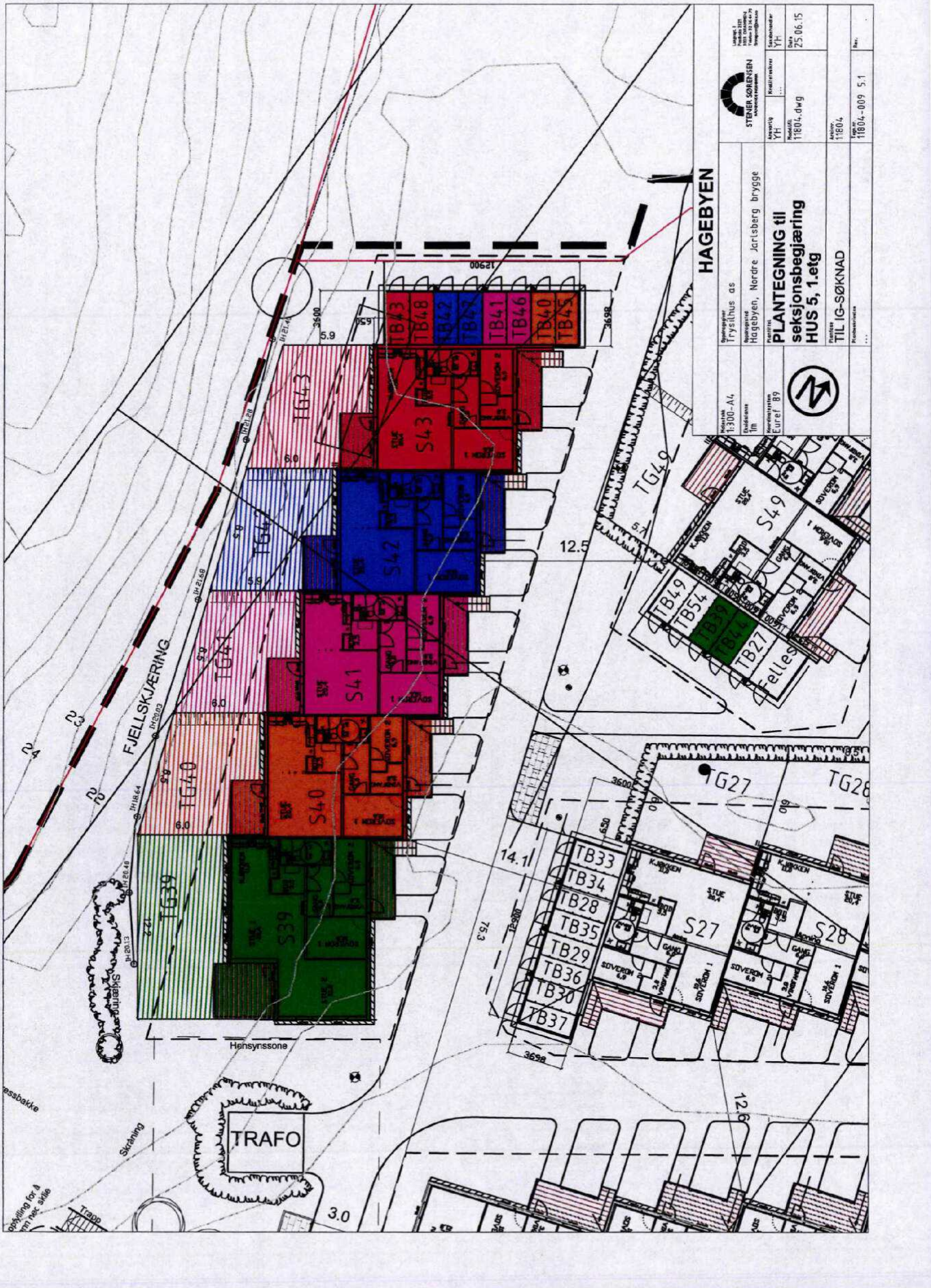

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 3, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Trysilhus as
STEN-IVER SØRENSEN
11804.dwg
25.06.15
11804-009 3.2
S26
S25
S24
S23
S22
S58
S38
34 stk.
N=6603250
TB18
TB23
TB19
TB24
TB20
TB25
TB21
TB26
TB17
TB22
TB32
TB38
TB31
C-2 stk.
12.3
12.4
8.5
6.0
13.7
11.5
4.0


HAGEBYEN
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 3, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
11804
11804.dwg
11804-009
25.06.15
S58
S25
S24
S23
S22
S37
S38
BOD
BAD
LOFTSTUE
KALDTROM
GRUS
MUR
12.4
13.7
4.0
11.5
34 stk.
N=6603250
C-2 stk.


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring
HUS 4, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Trysilhus as
STENER SØRENSEN
11804.dwg
25.06.15
11804-009 4.1
S1
S2
S3
S9
S10
S17
S21
S27
S28
S29
S30
S31
S32
S49
TG17
TG18
TG27
TG28
TG29
TG30
TG31
TG32
TG49
TB9
TB10
TB11
TB12
TB13
TB14
TB15
TB16
TB17
TB18
TB19
TB20
TB22
TB23
TB24
TB27
TB28
TB29
TB31
TB32
TB33
TB34
TB35
TB36
TB37
TB38
TB39
TB44
TB49
TB54
SOVEROM 1
STUE
KJØKKEN
GANG
VINDFANG
GRUS
11.5
12.6
7.20
4.0

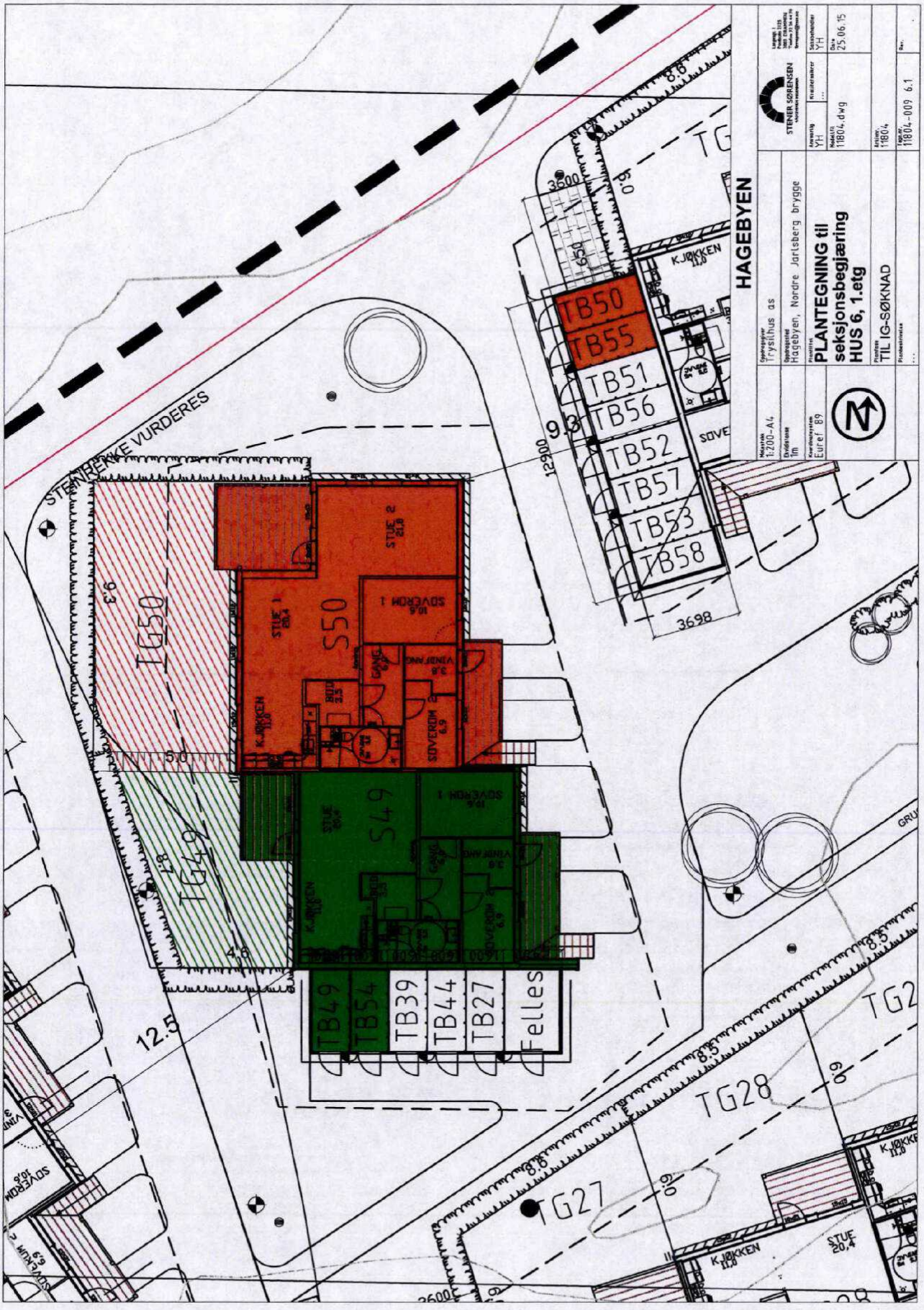

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 4, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jartsberg brygge
STENER SØRENSEN
25.06.15
11804.dwg
11804-009, 4.2
N=6603200
S22
S38
S37
S36
S35
S34
S33
S54
S13
S14
S15
S7
S8
TB24
TB19
TB23
TB18
TB31
TB38
TB32
TB22
TB17
TB9
TB10
TB13
TB7
TB16
TB12
TB15
TB11
TB14
TB27
TB44
TB39
TB54
TB49
TB33
TB34
TB28
TB35
TB29
TB36
TB30
TB37
11.5
7.20
12.6
14.1
75.3
4.0
6.0
6.5
13.7
5.7

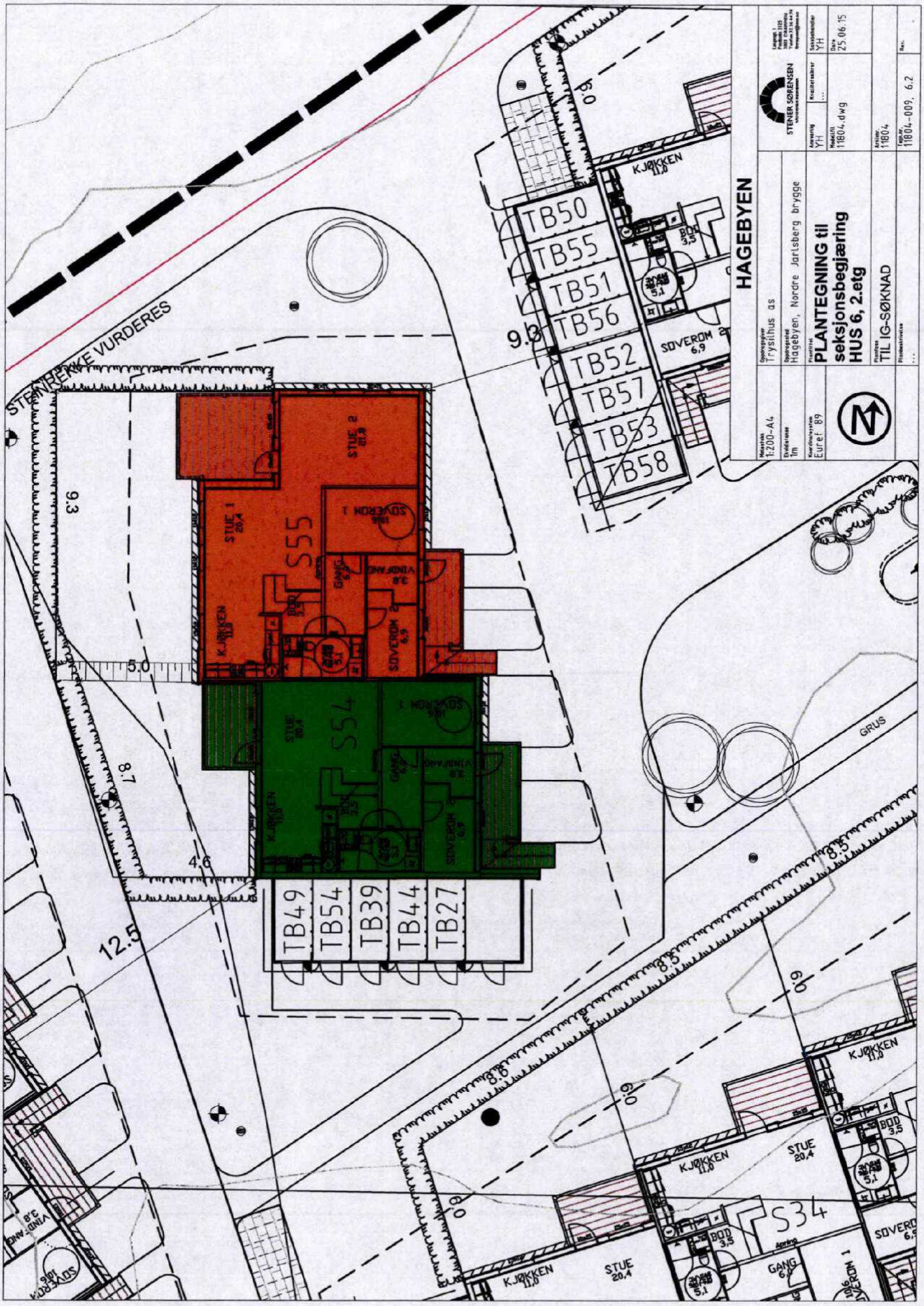

HAGEBYEN
Irgsithus as
Högebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 4, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
STENER SØRENSEN
25.06.15
11804-009_4.3
S22
S5
S7
S30
S37
S36
S35
S34
S33
S13
S14
S54
13.7
4.0
11.5
17.20
12.6
GRUS

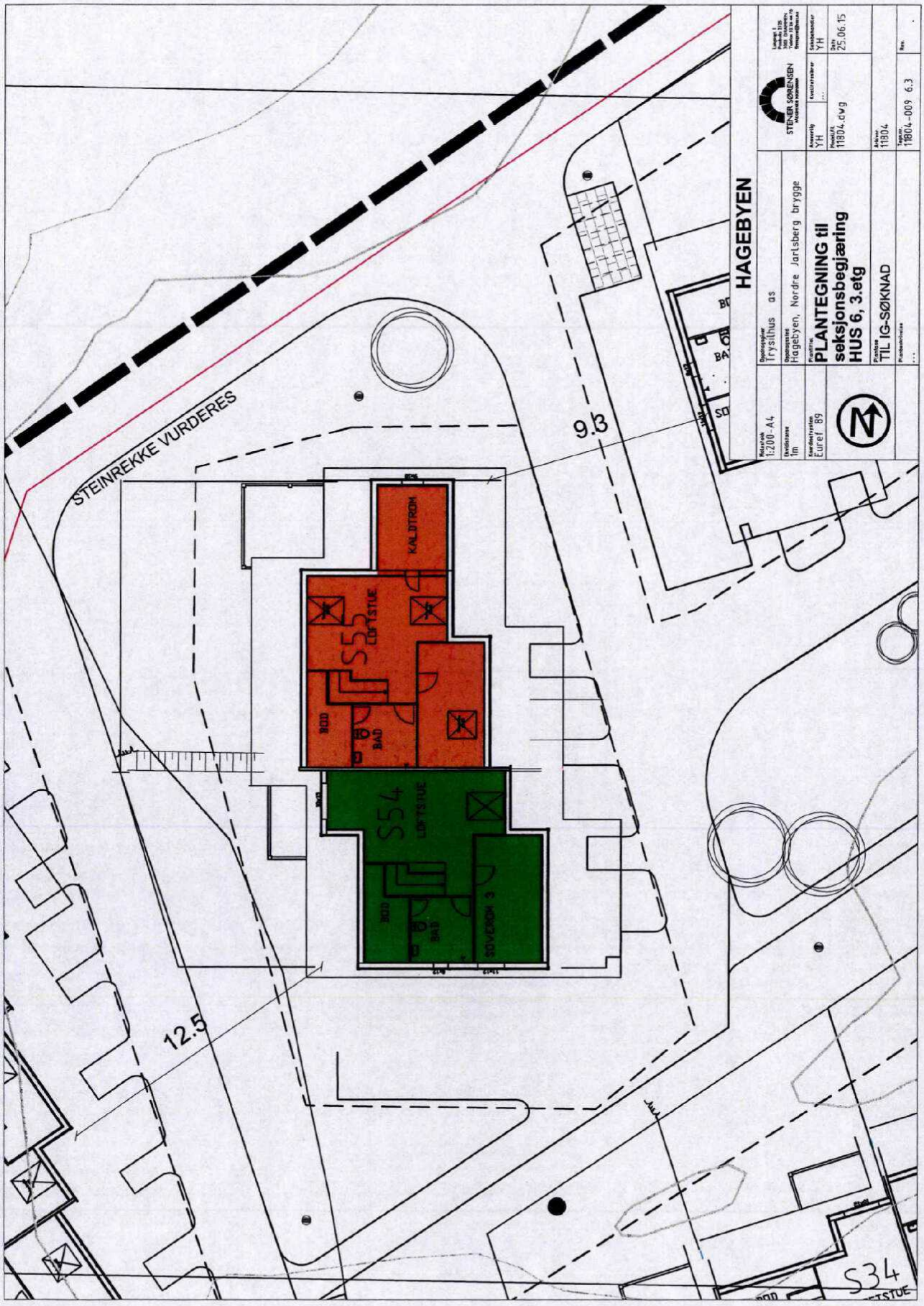

HAGEBYEN
Tryggehus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 5, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
11804-009 5.1
11804.dwg
25.06.15
STENER SØRENSEN
FJELLSKJÆRING
Skjæringsbakke
Hensynssone
TRAFO
Skråning
Trapp
Felles
TG43
TG42
TG41
TG40
TG39
TG49
TG27
TG28
S43
S42
S41
S40
S39
S49
S27
S28
TB43
TB48
TB42
TB62
TB41
TB46
TB40
TB45
TB49
TB54
TB39
TB44
TB27
TB33
TB34
TB28
TB35
TB29
TB36
TB30
TB37
12.5
14.1
12.6
3.0

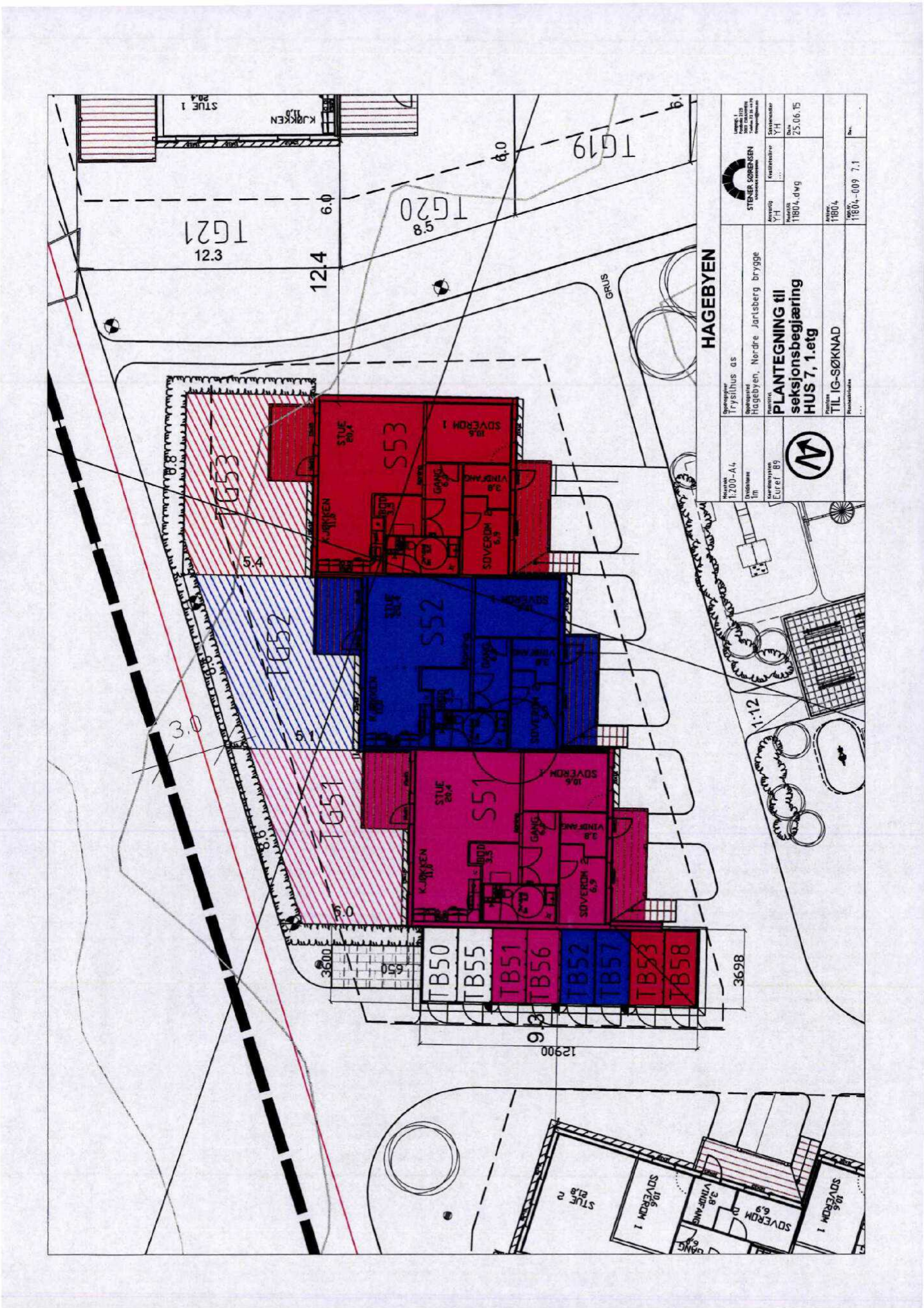

HAGEBYEN
Tryg eiendom as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 5, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
STEINER SØRENSEN
11804.dwg
25.06.15
11804-009, 5.2
1:300-A4
1m
Euref 89
YH
11804
FJELLSKJÆRING
Hensynssone
Skråning
TRAFO
Trapp
S33
S34
S45
S46
S47
S48
S49
S54
TB33
TB34
TB28
TB35
TB29
TB36
TB30
TB37
TB49
TB54
TB39
TB44
TB27
TB43
TB48
TB42
TB47
TB41
TB46
TB40
TB45
12.2
12.5
14.1
12.6
3.0
5.9
6.0
8.5

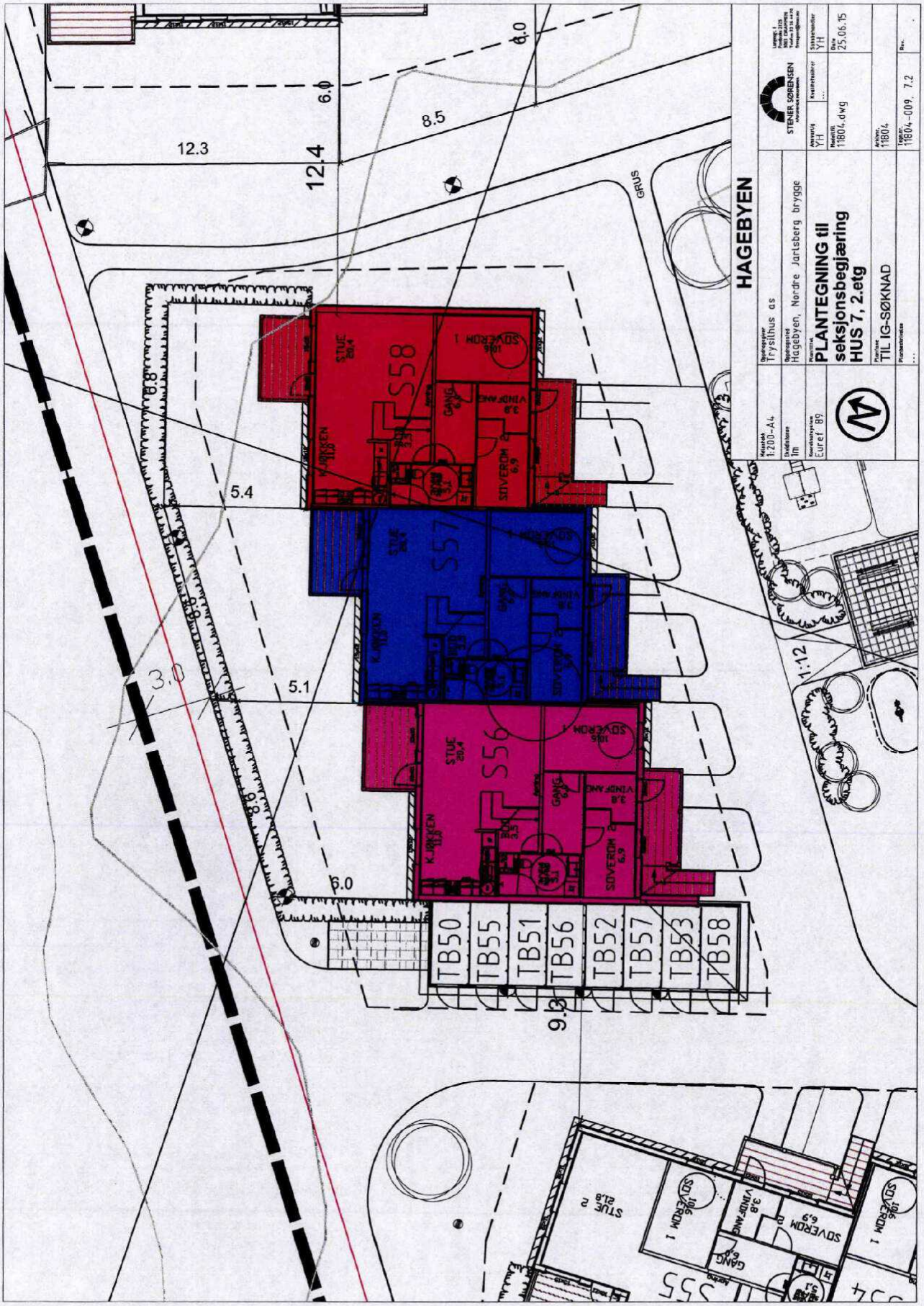

HAGEBYEN
Irrystihus as
Høgebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 5, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
11804.dwg
25.06.15
11804-009_5.3
FJELLSKJÆRING
Skjæring
Hensynssone
TRAFO
Skråning
Trapp
12.5
14.1
12.6
3.0
Ca.1:20
S48
S47
S46
S45
S54
S33
S34
SOVEROM 3
BAD
BOD

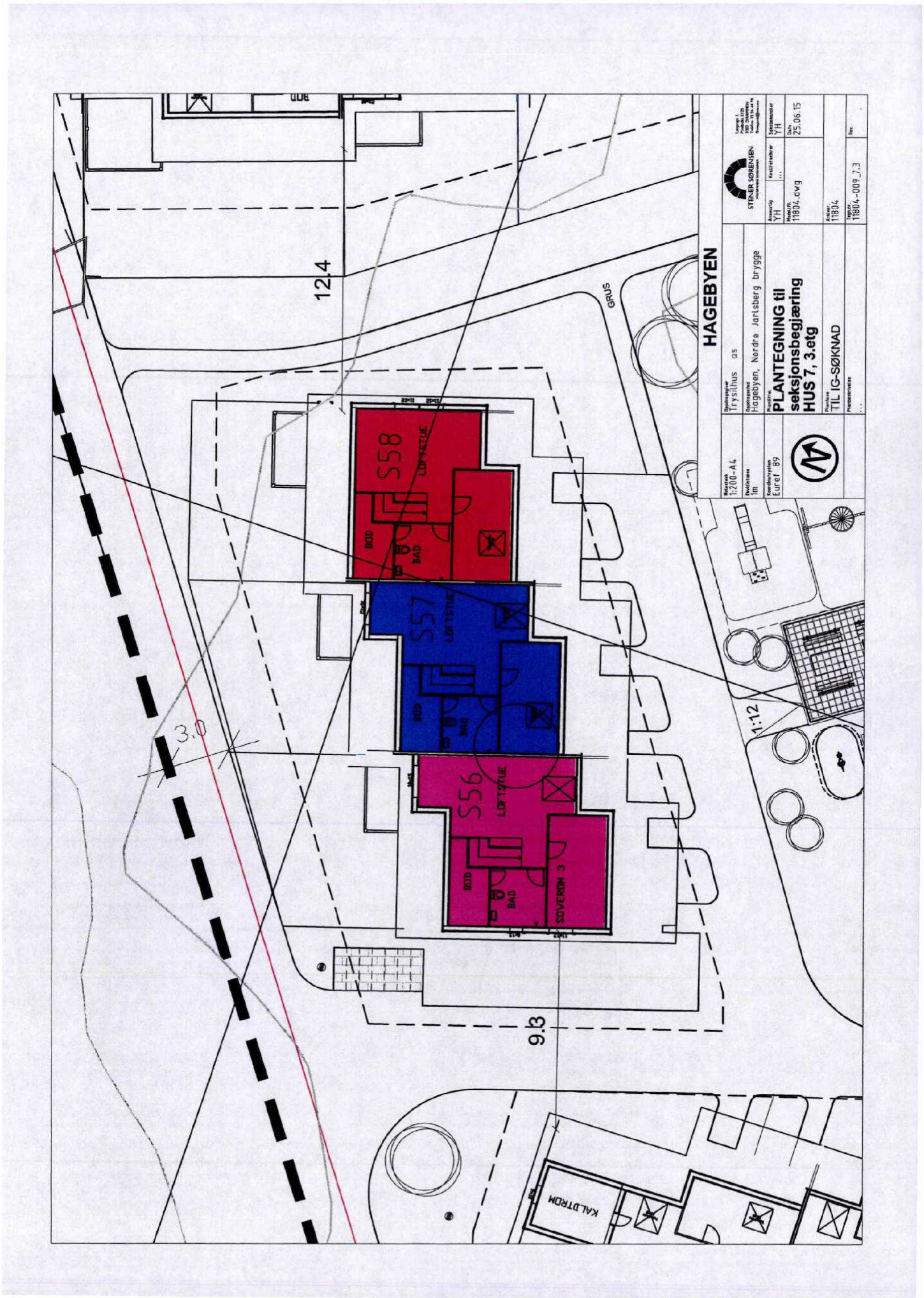

HAGEBYEN
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 6, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
STEINER SØRENSEN
11804.dwg
25.06.15
11804-009 6.1
STEINBERKE VURDERES
TB50
TB55
TB51
TB56
TB52
TB57
TB53
TB58
TB49
TB54
TB39
TB44
TB27
Felles
TG50
TG49
TG28
TG27
TG2
S50
S49
STUE 20,4
KJØKKEN
SOVEROM
12900
3698
3500
12.5


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 6, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
STENER SØRENSEN
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
1:200-A4
Euref 89
YH
11804.dwg
25.06.15
11804-009, 6.2
STEINBRÆKKE VURDERES
TB50
TB55
TB51
TB56
TB52
TB57
TB53
TB58
TB49
TB54
TB39
TB44
TB27
S55
S54
S34
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
GANG
BAD
BOD
GRUS


HAGEBYEN
Tegningstype Frysslthus 05
Oppdragssted Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Målestokk 1:200 - A4
Enhetsmerke 1m
Koordinatsystem Euref 89
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 6, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
STEINER SØRENSEN
Arkivnr 11804
Tegn.nr 11804-009 6.3
Tegnet YH
Kontrollert ...
Dato 25.06.15
Filnavn 11804.dwg
STEINREKKE VURDERES
9.3
12.5
S55
S54
S34
KALDTROM
BOD
BAD
SOVEROM 3
STUE


HAGEBYEN
Tryslthus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 7, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
STERNER SØRENSEN
25.06.15
11804.dwg
11804-009
TG19
TG20
TG21
TG53
TG52
TG51
S3
S2
S1
TB50
TB55
TB51
TB56
TB52
TB57
TB53
TB58
GRUS
12.4
12.3
6.0
8.5
5.4
5.1
3.0
1:1.2
12900
3698
3600
650


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 7, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
STENER SØRENSEN
Tryslthus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
25.06.15
11804.dwg
11804-009, 7.2
S58
S57
S56
TB50
TB55
TB51
TB56
TB52
TB57
TB53
TB58
12.3
12.4
8.5
6.0
5.4
5.1
3.0
9.3
6.0
GRUS
1:12


HAGEBYEN
Oppdragsgiver
Frysilhus as
Oppdragssted
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Tegning
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 7, 3.etg
Tegningsnr.
TIL IG-SØKNAD
Målestokk
1:200-A4
Koordinatsystem
Euref '89
Arkivnr.
11804
Tegningsnr.
11804-009_7.3
Saksbehandler
YH
Dato
25.06.15
Konstruert
YH
Modell
11804.dwg
STENER SOMENSEN
12.4
9.3
3.0
1:12
GRUS
S58
LOFTSTUE
BOD
BAD
S57
LOFTSTUE
BOD
BAD
S56
LOFTSTUE
BOD
BAD
SOVEROM 3
KALDTROM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/415995/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-09 13:57

Melding til tinglysing

Dokid: 15024750 (15/875-3)
MELDING TIL TINGLYSING

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

Løpenummer for forretning: 601838555
Vedlegg: ~~Nei~~ Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
939214895	DRAMMEN KOMMUNE	ENGENE 1, 3008 DRAMMEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913789342	HAGEBYEN UTVIKLING AS		Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0713	126	63

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0713	126	63	0	1	71 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	2	71 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	3	71 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	4	93 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	5	110 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	6	110 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	7	110 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	8	131 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	9	71 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	10	71 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	11	71 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	12	93 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja
0713	126	63	0	13	114 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	14	114 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	15	114 / 1546	Boligseksjon	Ja	Nei
0713	126	63	0	16	131 / 1546	Boligseksjon	Ja	Ja

Dokn: 415995 Tinglyst: 12.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

07.04.2015 15.37

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0713	Sande	126	63		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
913 789 342	Hagebyen Utvikling AS	1/1

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	71	BG	16	B	131	B G								
2	B	71	BG												
3	B	71	BG												
4	B	93	BG												
5	B	110	B												
6	B	110	B												
7	B	110	B												
8	B	131	B												
9	B	71	BG												
10	B	71	BG												
11	B	71	BG												
12	B	93	BG												
13	B	114	B												
14	B	114	B												
15	B	114	B												

SUM TELLERE 1546 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 1546

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 6/2-15
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6)]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7)]
	Hagebyen Utvikling AS v/ GEIR OLAI JORDANGER HÅKON KRISTIANSEN	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

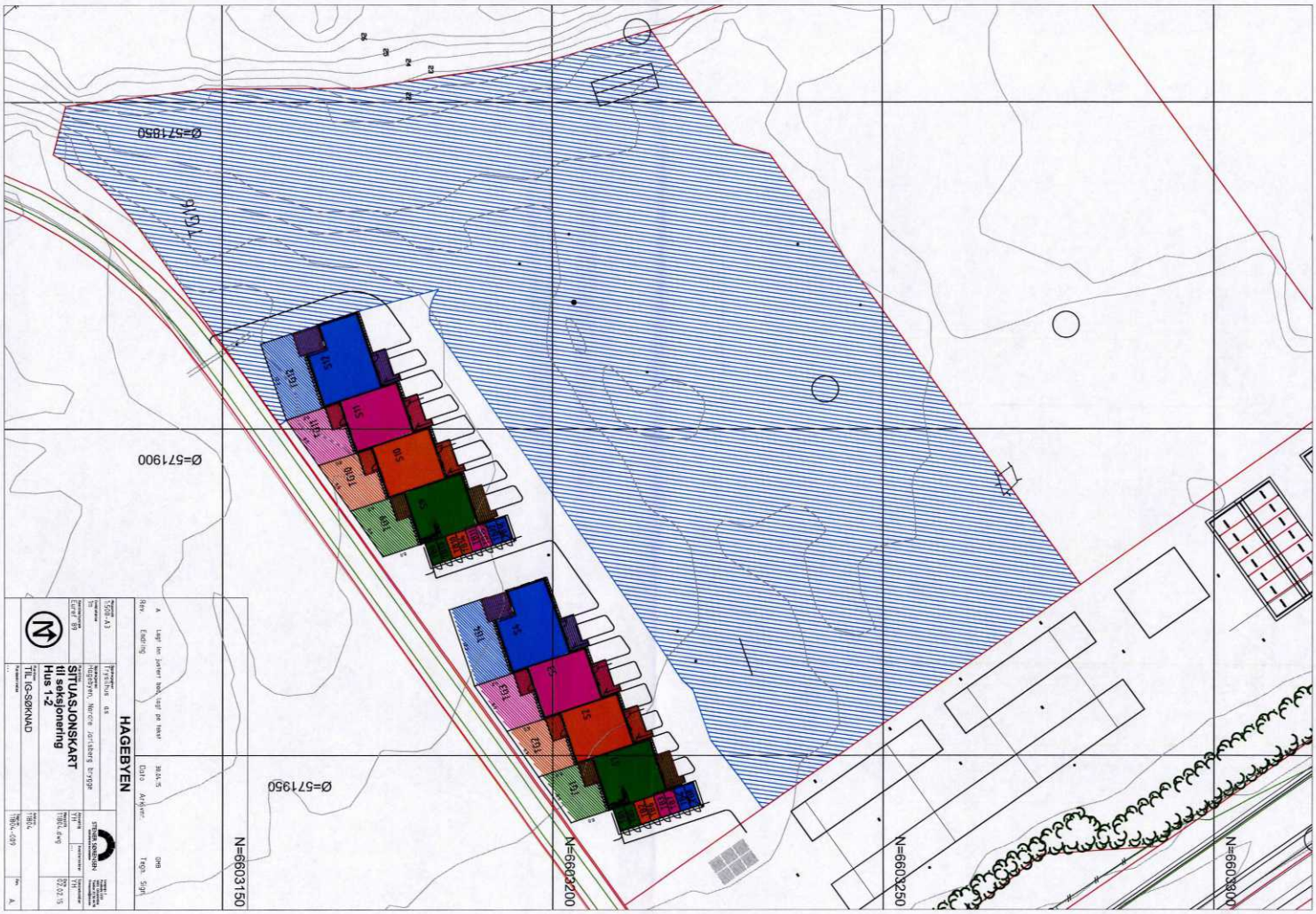
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

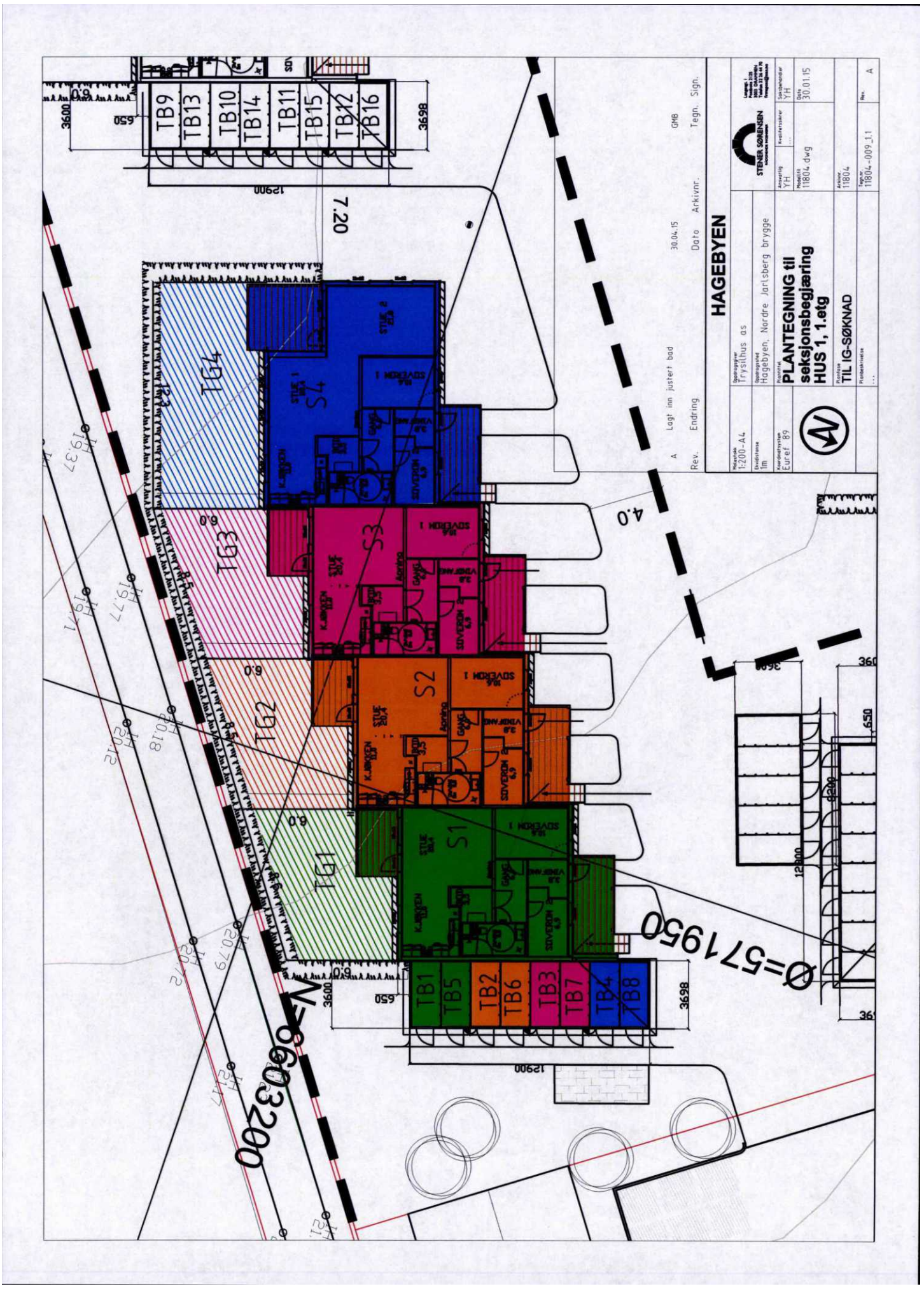
Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
126	63			

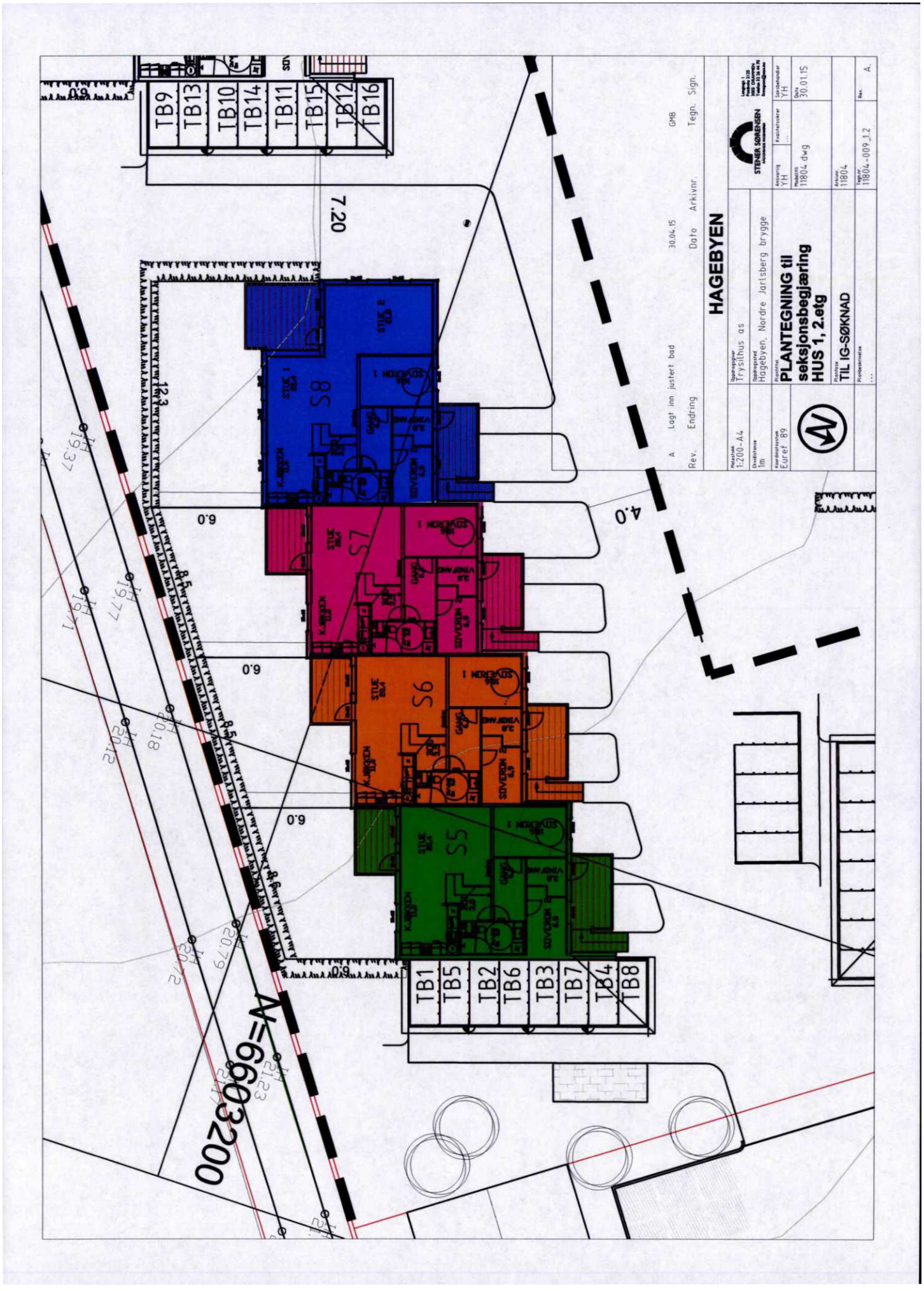
Dato	Stempel og underskrift
23.4.2015	Joachim de Brasch SANDE KOMMUNE Areal, næring og miljø

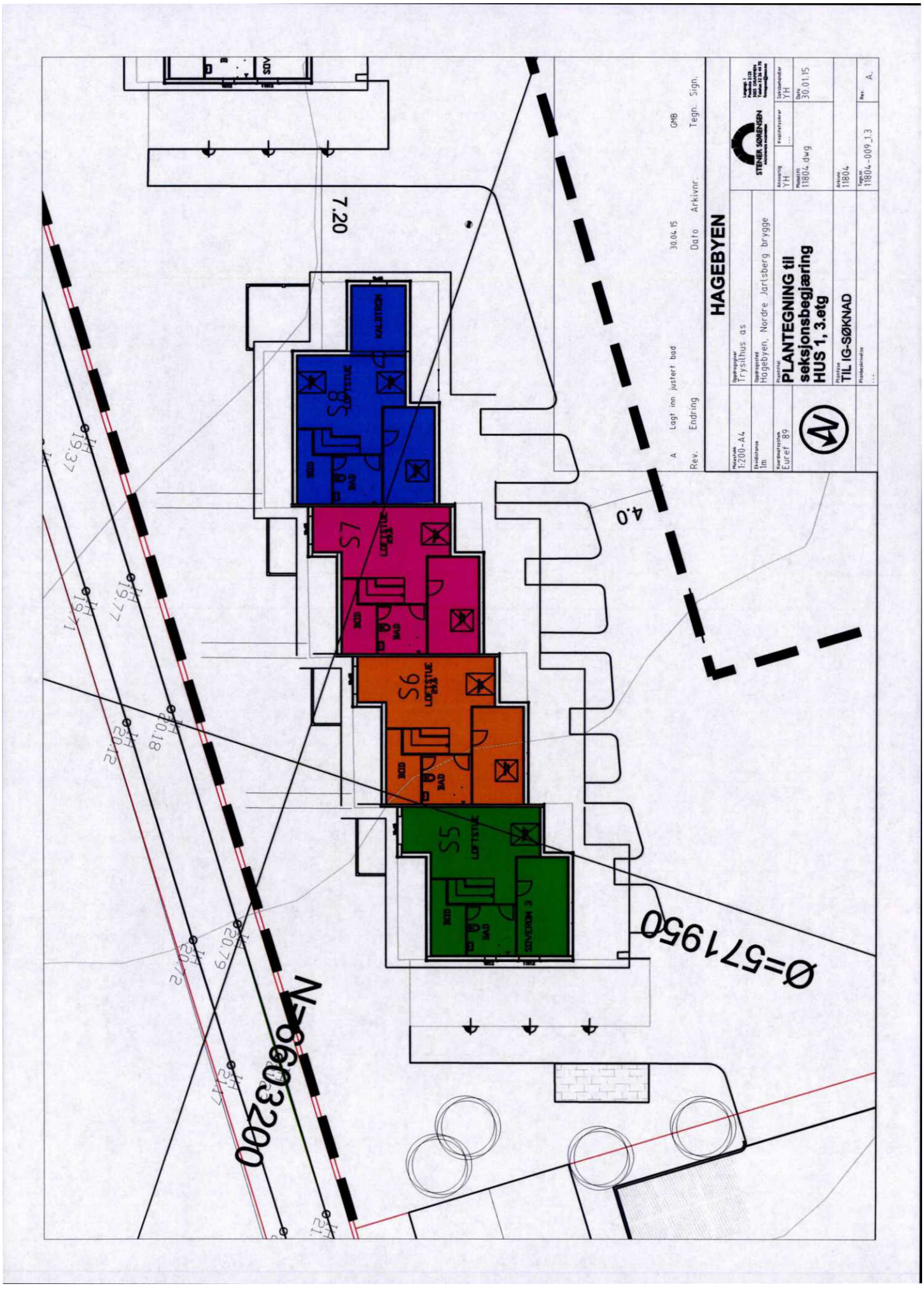
Noter

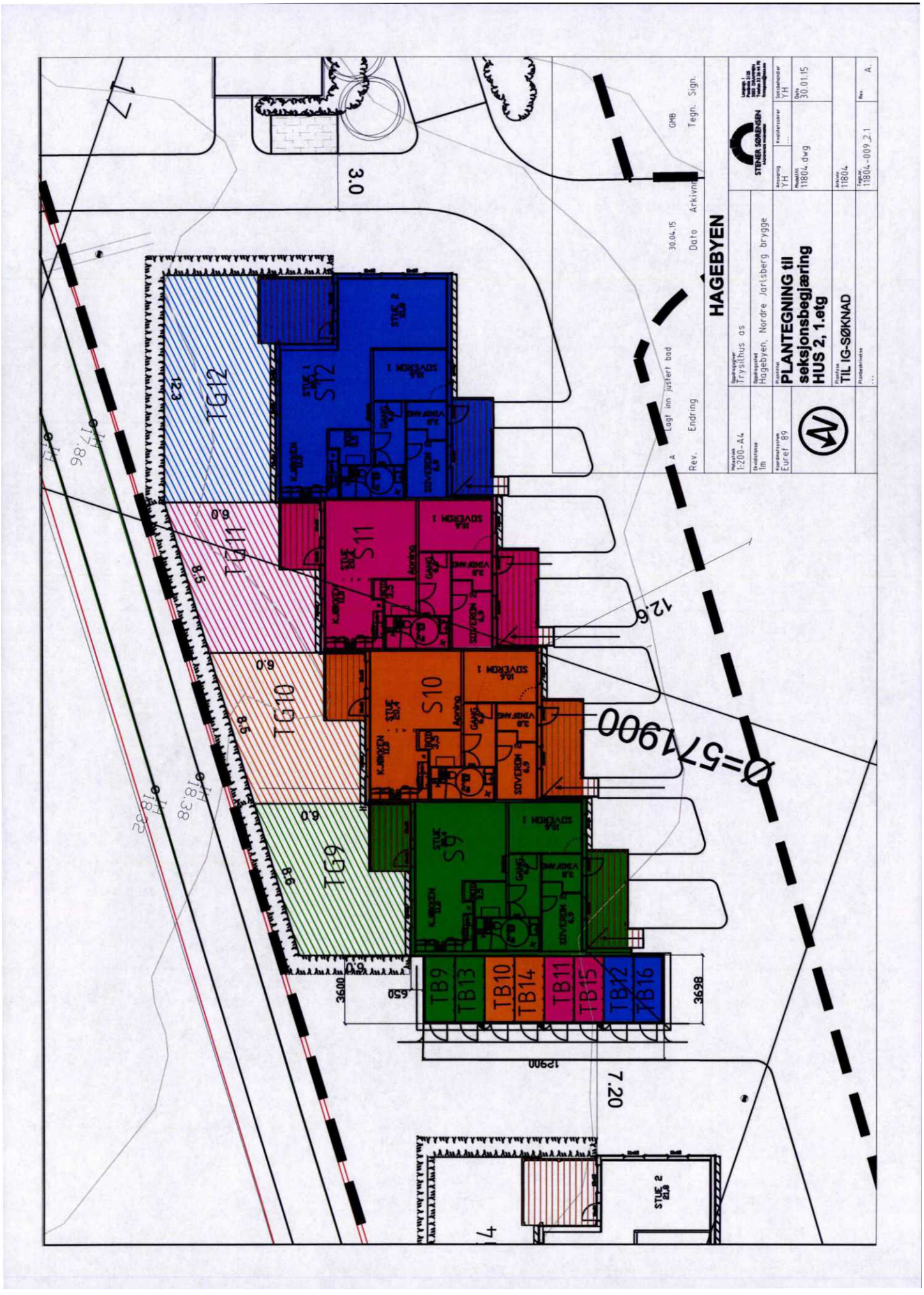
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

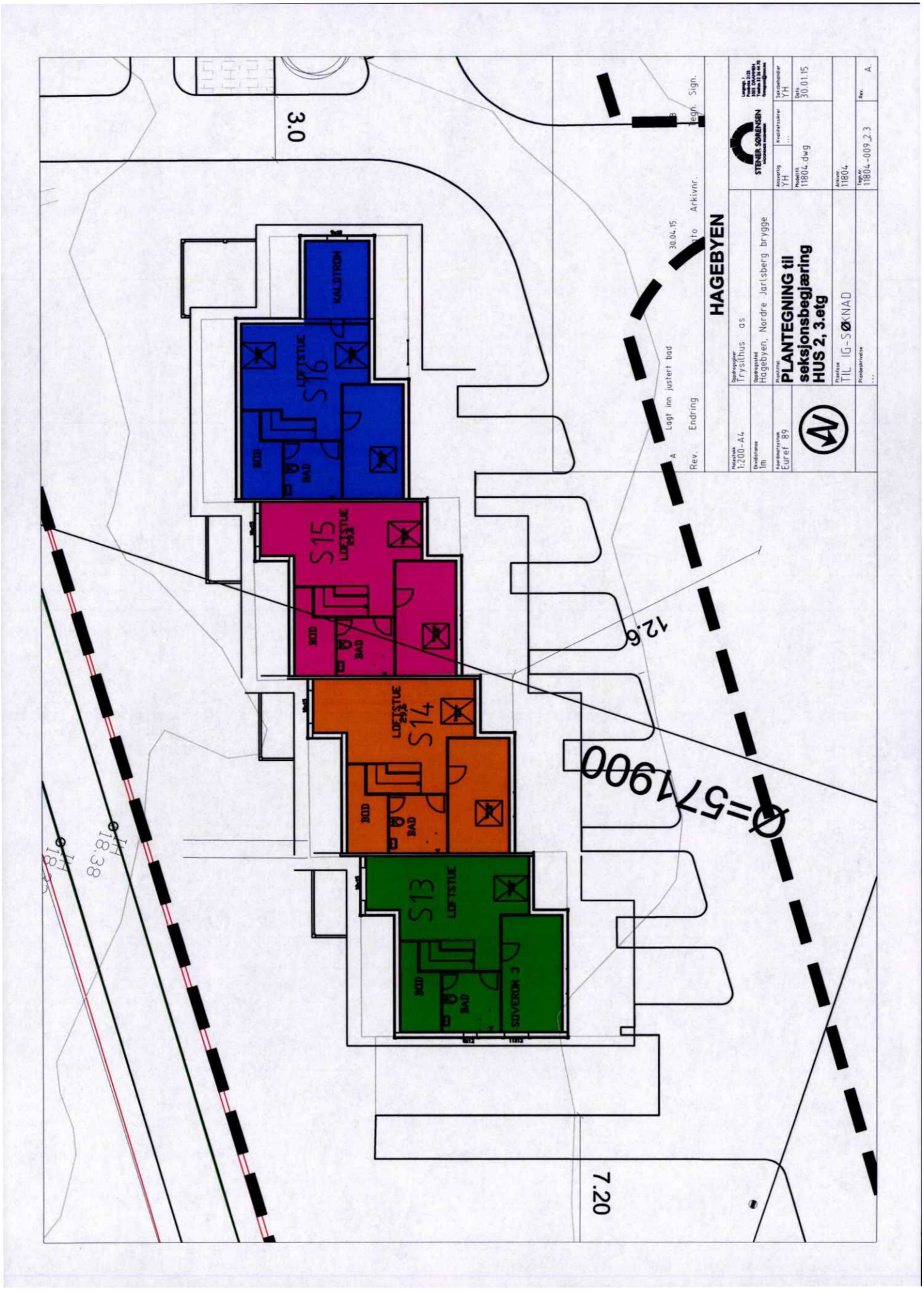

Ø=571850
Ø=571900
Ø=571950
N=6603150
N=6603200
N=6603250
N=6603300
HAGEBYEN
SITUASJONSKART
til seksjonering
Hus 1-2

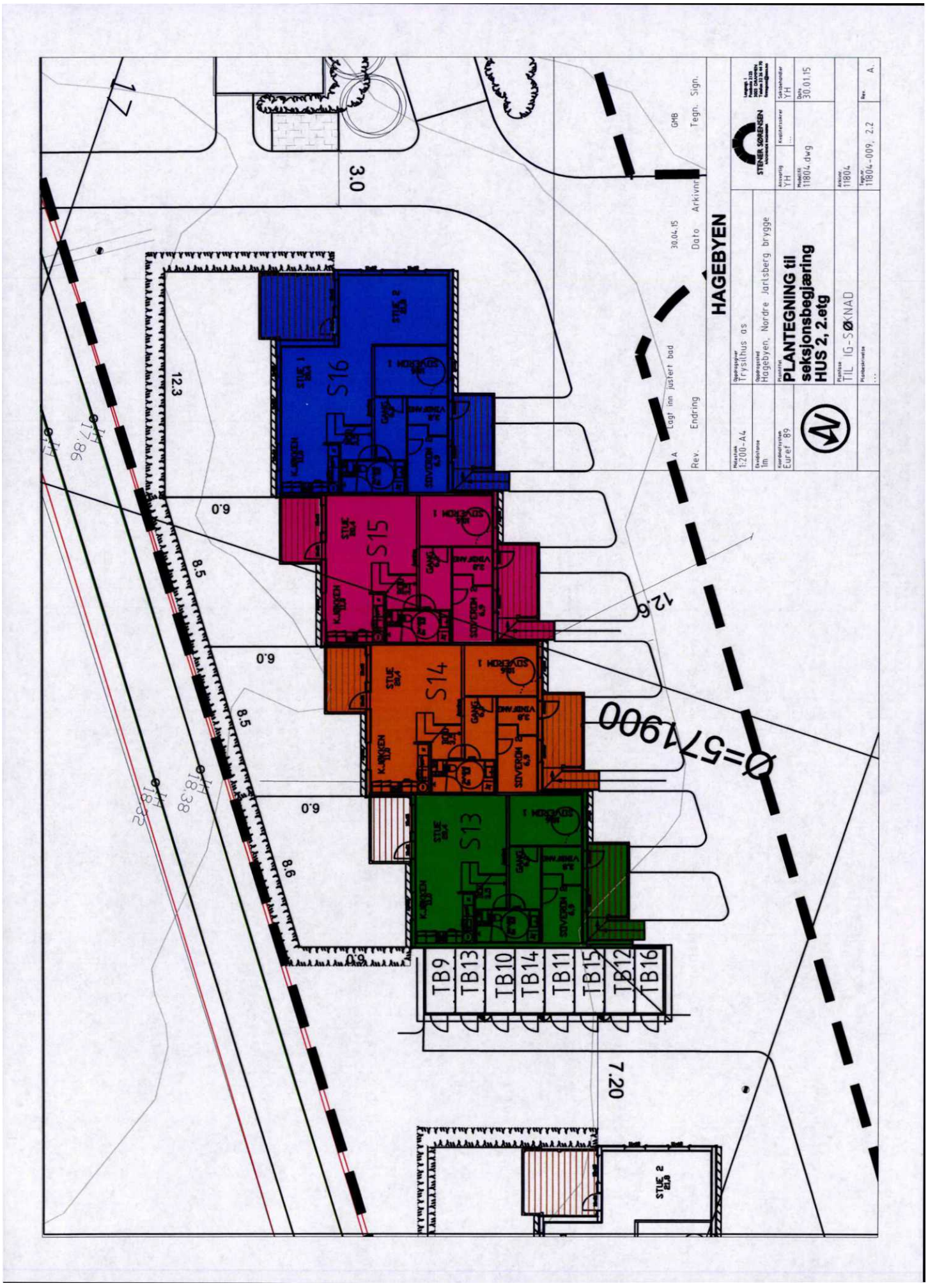

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 1, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Trysilhus as
A Lagt inn justert bad 30.04.15 GMB
Rev. Endring Dato Arkivnr. Tegn. Sign.
STENER SØRENSEN
Ø=5719500
N=6603200
TG1
TG2
TG3
TG4
S1
S2
S3
S4
TB1
TB2
TB3
TB4
TB5
TB6
TB7
TB8
TB9
TB10
TB11
TB12
TB13
TB14
TB15
TB16
12900
7.20
4.0

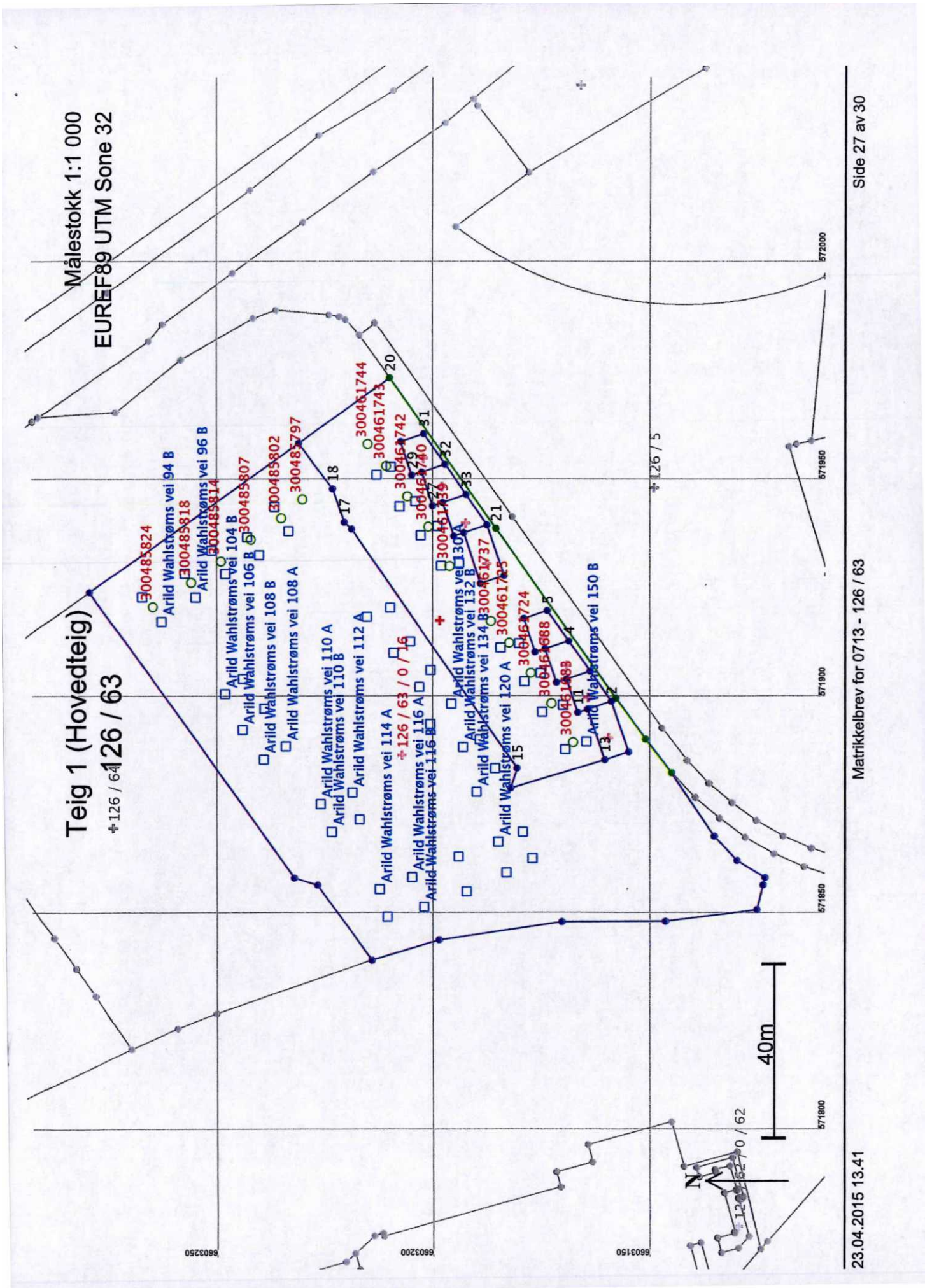

HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 1, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Trysilhus as
STEINER SØRENSEN
A Lagt inn justert bad 30.04.15 GMB
Rev. Endring Dato Arkivnr. Tegn. Sign.
11804-009_12
11804 dwg
30.01.15
S8
S7
S6
S5
TB1
TB5
TB2
TB6
TB3
TB7
TB4
TB8
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
7.20
4.0
6.0
12.3
V=660320Ø


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 1, 3.etg
TIL IG-SØKNAD
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
Tryvilhus as
Lagt inn justert bad
30.04.15
GMB
Dato
Arkivnr.
Tegn.
Sign.
Rev.
Endring
1:200-A4
1m
Euref 89
11804
11804_009_13
11804.dwg
30.01.15
TH
S8
S7
S6
S5
KJØKKEN
BAD
WC
7.20
4.0
N=6603200
Ø=571950


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 2, 1.etg
TIL IG-SØKNAD
Trysilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
11804.dwg
30.01.15
30.04.15
Lagt inn justert bad
Rev. Endring
Dato Arkivnr
GMB
Tegn. Sign.
1:200-A4
Euref 89
11804
11804-009_2.1
STENER SØRENSEN
TG12
TG11
TG10
TG9
S12
S11
S10
S9
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
Ø=571900
12900
7.20
3600
3698
650


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 2, 3.etg
S16
S15
S14
S13
KALDTROM
LOFTSTUE
BAD
BOD
SOVEROM 3
Q=571900
12.6
7.20
3.0
A Lagt inn justert bad 30.04.15
Rev. Endring Init. Arkivnr. Tegn. Sign.
Tryistihus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
11804.dwg
30.01.15
11804
11804-009_2.3
TIL IG-SØKNAD


HAGEBYEN
PLANTEGNING til seksjonsbegjæring HUS 2, 2.etg
TIL IG-SØKNAD
Tryvilhus as
Hagebyen, Nordre Jarlsberg brygge
11804.dwg
11804-009, 2.2
30.01.15
30.04.15
Lagt inn justert bad
S13
S14
S15
S16
TB9
TB13
TB10
TB14
TB11
TB15
TB12
TB16
12.3
12.6
7.20
3.0
Ø=571900


Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
126 / 63
126 / 64
Arild Wahlstrøms vei 94 B
Arild Wahlstrøms vei 96 B
Arild Wahlstrøms vei 104 B
Arild Wahlstrøms vei 106 B
Arild Wahlstrøms vei 108 B
Arild Wahlstrøms vei 108 A
Arild Wahlstrøms vei 110 A
Arild Wahlstrøms vei 110 B
Arild Wahlstrøms vei 112 A
Arild Wahlstrøms vei 114 A
Arild Wahlstrøms vei 116 A
Arild Wahlstrøms vei 116 B
Arild Wahlstrøms vei 120 A
Arild Wahlstrøms vei 132 B
Arild Wahlstrøms vei 134 B
Arild Wahlstrøms vei 150 B
126 / 63 / 0 / 16
126 / 5
126 / 62 / 0
300485824
300485818
300485814
300485807
300485802
300485797
300461744
300461743
300461742
300461740
300461739
300461737
300461725
300461724
300461688
300461683
40m
N
660325
660320
660315
571800
571850
571900
571950
572000
23.04.2015 13.41
Matrikkelbrev for 0713 - 126 / 63
Side 27 av 30

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0041 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3317818/22594989
Bestilling: C3 2023-10-09 (4) 119

Dato
09.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
866347	200	5.11.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	426	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn: Nordre Jarlsberg Brygge AS
Adresse: c/o Schage Eiendom AS, postboks 6204
Postnummer: 0602 **Poststed:** Oslo
Organisasjonsnummer: 885 286 992

Doknr: 866347 Tinglyst: 05.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

1. Hjemmelshaver (avgiver):
Nordre Jarlsberg Brygge AS (organisasjonsnummer 885 286 992).

2. Eiendom (avgivers):
Gnr.126 bnr.5 og bnr. 62 i Sande kommune, kommune nr. 0713.

3. Rettighetshaver:
Nordre Jarlsberg Brygge AS (organisasjonsnummer 885 286 992).

4. Beskrivelse av rettighetene, mv.:

Bakgrunn

Nordre Jarlsberg Brygge AS har planer om å utvikle og bygge ut de arealer i Sande kommune som omtales som Nordre Jarlsberg Brygge, jf. reguleringsplan vedtatt av Sande kommunestyre 5. april 2006. Den planlagte utbyggingen på Nordre Jarlsberg Brygge består av flere områder, der reguleringen gir grunnlag for blant annet et betydelig antall boliger.

Bestemmelser

I

Eieren av eiendommen/seksjonen plikter, på anmodning, å samtykke til, herunder eventuelt stemme for på sameiermøtet, aktuelle tiltak som ledd i gjennomføringen av ovennevnte planer for hele Nordre Jarlsberg Brygge. Tilsvarende gjelder for tiltak som krever mindre endringer i reguleringsplanen. Det kan fra eieren av eiendommen/seksjonen ikke kreves prisavslag/erstatning i forbindelse med det som her er nevnt.

Eieren av eiendommen/seksjonen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for å avgi, påtegne eller på annen måte bidra til å utstede nødvendige erklæringer, begjæringer eller andre nødvendige dokumenter, herunder tinglyse slike dokumenter, knyttet til tiltak nevnt i forrige avsnitt.

Nordre Jarlsberg Brygge AS, eller den Nordre Jarlsberg Brygge AS utpeker, har rett til å benytte eiendommen, herunder eierseksjonssameiets utvendige, uopparbeidede fellesareal, til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, materialer mv. i forbindelse med ferdigstillelse av fremtidige byggetrinn på Nordre Jarlsberg Brygge. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, herunder nevnte fellesarealer, skal rettighetshaver snarest utbedre og bekoste.

Nordre Jarlsberg Brygge AS, eller den Nordre Jarlsberg Brygge AS utpeker, har fri adgang til eiendommens arealer, herunder fellesarealer og seksjonenes bruksenheter, for vedlikehold av tekniske anlegg, eller for å anlegge nye tekniske installasjoner som er nødvendig for videre utbygging/utvikling av Nordre Jarlsberg Brygge.

II

Nordre Jarlsberg Brygge AS, eller den Nordre Jarlsberg Brygge AS utpeker, har rett til å etablere ett eller flere eierseksjonssameier på Utsikten (jf. planbeskrivelse til reguleringsplan – reguleringsplan vedtatt av Sande kommunestyre 5. april 2006) og/eller Nordre Jarlsberg Brygge for øvrig. Rettighetshaver kan også justere størrelsen på de enkelte eierseksjonssameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Eieren av eiendommen/seksjonen kan ikke fremme krav mot rettighetshaver eller andre med grunnlag i noe som relaterer seg til slik videre utbygging og tilhørende etablering av nye sameier.

Eieren av seksjonen plikter å gi sin tilslutning til og/eller stemme for på sameiermøtet, og ellers medvirke til, en/flere hensiktsmessig(e) reseksjonering(er) av det eierseksjonssameiet som seksjonen inngår i, når videre utbygging eller endringer nødvendiggjør slik(e) reseksjonering(er).

Hvert enkelt byggeområde, byggetrinn eller salgstrinn på Nordre Jarlsberg Brygge vil kunne bli et eierseksjonssameie. I slike tilfeller har Nordre Jarlsberg Brygge AS, eller den Nordre Jarlsberg Brygge AS utpeker, rett til å fastsette bestemmelser om felles rettigheter og plikter vedrørende bruk og vedlikehold mv. av slik som, men ikke begrenset til, fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på Nordre Jarlsberg Brygge. Slike bestemmelser vil gjelde for alle berørte eiendommer/seksjoner/eierseksjonssameier. Eieren av eiendommen/seksjonen eller det enkelte eierseksjonssameie kan ikke fremme krav mot rettighetshaver i den forbindelse. Eieren av seksjonen plikter å gi sin tilslutning til og/eller stemme for på sameiermøtet, og ellers medvirke til, det som er forskrives i dette avsnitt.

III

Hovedadkomst til Nordre Jarlsberg Brygge er privat vei. Eieren av eiendommen/seksjonen har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av drift og vedlikehold av veien. Hovedadkomsten skal søkes overdratt til kommunen som kommunal vei senest når hele utbyggingen på Nordre Jarlsberg Brygge er fullført.

Oslo, 4. november 2010

For Nordre Jarlsberg Brygge AS:

Håkon Gerhard Kristiansen

Steinar Åsrud

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179409	09.03.2026	234260008

Ident
2017/893163/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179406	09.03.2026	234260008

Ident
2015/364615/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179403	09.03.2026	234260008

Ident
2015/288920/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0041 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3317817/22594984
Bestilling: C3 2023-10-09 (4) 118

Dato
09.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
223514	200	17.3.2008	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	426	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/223514/200
Uthentet 2023-10-10 12:50

Doknr: 223514 Tinglyst: 17.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SANDE KOMMUNE
I VESTFOLD

Nordre Jarlsberg Brygge

885286992

UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Nordre Jarlsberg Brygge AS

og

Sande kommune

om

utbygging av Nordre Jarlsberg Brygge

I henhold til uradighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

Henhold til urådighet. samtykkes herved tinglysing.
Ornabu. den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

1. OM AVTALEN

1.1 Parter

Partene i denne avtalen er:

Sande kommune (heretter benevnt SK), kommunenummer 0713

og

Nordre Jarlsberg Brygge AS (heretter benevnt NJB), organisasjonsnummer 885 286 992

1.2 Tiltak – avtalens omfang

Avtalen gjelder utbygging av "Nordre Jarlsberg Brygge". Området er gjenstand for privat reguleringsforslag. "Nordre Jarlsberg Brygge" defineres som det området som omfattes av det private reguleringsforslaget som i sin helhet (reguleringsplankart av den 17. november 2005 med bestemmelser og planbeskrivelse) er vedlagt denne avtalen og som i punkt 1.4 er definert som planområdet.

NJB kan kreve at denne avtalen skal opphøre uten ansvar dersom det vedlagte reguleringsforslaget vedtas med endringer som NJB ikke godkjenner. Slikt krav skal i tilfellet fremsendes skriftlig til SK senest innen 1 måned etter at vedtaket om reguleringsplanen er truffet

Denne avtalen med vedlegg er bestemmende for partenes rettigheter og plikter.

Partene er derfor enige om at dersom SK vedtar endringer i reguleringsplanen, kan dette utløse erstatningsansvar for SK i henhold til de alminnelige reglene om mislighold i kontraktsforhold.

1.3 Formål – forholdet til andre avtaler

Avtalen regulerer også partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved utbyggingen av teknisk, sosial og grønn infrastruktur relatert til Nordre Jarlsberg Brygge.

Forholdet til Statens vegvesen (SVV) og tilknytning til rv. 319 blir regulert i egen avtale mellom NJB og Statens vegvesen.

1.4 Definisjoner

Med *igangsettingstillatelse* menes tillatelse etter søknad om byggestart iht. plan- og bygningslovens § 94. Dette forutsetter forutgående behandling av rammetillatelse.

Med *planområdet* menes det arealet som omfattes av reguleringsplanen uavhengig av grunneier og hjemmelshavere.

Med *delområde* menes en del av planen som det utarbeides egen bebyggelsesplan for.

Med *bebyggelsesplan* menes plan etter plan- og bygningslovens § 28-2

Med *byggetrinn* menes et område innen en bebyggelsesplan som i bebyggelsesplan er angitt som byggetrinn og som det samlet søkes rammetillatelse for.

Teknisk infrastruktur er i denne avtale begrenset til arealer regulert til offentlige trafikkområder og vann- og avløpsanlegg som skal eies og driftes av SK.

Grønn infrastruktur skal i denne avtalen forstås å være begrenset til arealer regulert til friområder og som skal eies og driftes av SK.

...holdt til uradighet samtykkes herved tinglysing.
...bbu. den 11.03.08
Krogsveen
...kus Krogsveen AS
...dsmegler

Sosial infrastruktur skal i denne avtalen bety institusjonelle tiltak, så som eldreomsorg, barnehager, skoler og idrettsanlegg m.v..

2. ANSVAR OG ØKONOMISKE BETINGELSER

2.1 Ansvar

NJB har ved å oppfylle nærværende avtale rett til å foreta den utbygging reguleringsplanen gir adgang til, så sant reguleringsplanens bestemmelser, samt øvrig lovgivning, overholdes.

All utbygging skal skje i den takt NJB bestemmer med mindre annet fremgår av enten denne avtalen eller av reguleringsplanen.

NJB har ansvaret for å bekoste planlegging og utføring av de tekniske og grønne infrastrukturtiltak innenfor planområdet som følger av utbyggingen der i tilfredsstillende kvaliteter og for at dette skjer i takt med det behovet som følger av utbyggingen. Dette gjelder også anlegg SK skal eie.

NJB har betalingsansvaret for disse tiltakene fra planleggingsstart til ferdig bygget anlegg, hvilket inkluderer sikring av grunnrettigheter, dokumentasjon, tinglysning, prosjekt- og byggeledelse mv.

I den utstrekning NJB velger selv å forestå arbeidene, har NJB rett til å utføre alle arbeider innen reguleringsplanområdet. Ved kontrahering av leverandør/entreprenør til anlegg SK skal eie, plikter NJB å følge regler for offentlige anskaffelser så langt disse blir gjeldende for den aktuelle anskaffelsen

I den utstrekning NJB anmoder SK om å forestå arbeidene, skal det inngås særskilte avtaler om bygging av det enkelte anlegg. Slike avtaler skal regulere partenes ansvar for gjennomføring av entreprisen samt håndtering av forhold som måtte oppstå i forbindelse med byggingen. NJB skal i slike tilfeller bære kostnadene til bygging av de aktuelle anlegg gjennom anleggsbidrag som tilsvarer SKs egen netto fakturerte kostnad. I tillegg skal NJB dekke de av SKs administrasjonskostnader som i anledning anleggsbyggingen er direkte henførbare til det aktuelle prosjektet. Forutsetningen for at SK skal påta seg slik oppgave er at NJB før iverksettelse har stillet tilfredsstillende garanti for sitt betalingsansvar.

I tilfelle motstrid mellom avtalene, skal den særskilte avtale ha prioritet foran denne

SK har ansvaret for å prosjektere og bygge de anlegg (gjennomføre de tiltak) som de har ansvaret for etter denne avtalen utenfor reguleringsområdet i takt med det behovet som oppstår som følge av NJBs egen utbygging, jfr. punkt 4.3 i.f..

Mislighold mellom partene utløser vanlige rettsvirkninger så som krav på erstatning for tap, og vesentlig mislighold gir hevingsrett.

For øvrig er hver part ansvarlig for oppfyllelse av sine rettigheter og plikter.

SK kan ikke holdes ansvarlig for tap som tredjepart lider som følge av mislighold fra NJB i gjennomføringen av denne avtalen.

2.2 Grunnerverv

Det påligger NJB å erverve nødvendig grunn og/eller rettigheter gjennom å søke å inngå minnelig avtale. Dette kan gjelde følgende eiendommer:

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver	Areal(da)
121	10	Kristian Olav Kverntangen	1,6
125	24	Karin Tonby	14,8
125	45	Karin Tonby	0,2

I henhold til uriktighet samtykkes herved tinglysing.
Fornebu den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

126	31	Skagerak Nett AS	2,1
126	58	Hans Aasnes	2,0
127	1	Gerd Aasnes Bilek	1,3
126	49	Arild Løland og Thorunn Tenderup	0,0

Partene skal sammen opprette et forhandlingsutvalg bestående av en representant for kommunen, en representant for NJB og en utenforstående som partene blir enige om.

Dette forhandlingsutvalget skal utrede verdien av de arealer som skal erverves, basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper og fremme minnelige tilbud ut fra dette. I den grad man finner å øke tilbudene ut fra at man sparer skjønnsomkostninger, ligger dette innenfor utvalgets mandat.

Grunnieren skal tilbys advokatbistand i henhold til skjønnslovens § 54.

Minnelig avtale anses ikke å kunne oppnås dersom tilbud i henhold til ovenstående ikke aksepteres.

SK skal i tilfellet være behjelpelig med å erverve arealet, om nødvendig skaffe tiltredelsesrett og/eller erverv ved ekspropriasjonsvedtak. NJB skal i slikt tilfelle dekke samtlige kostnader som SK måtte ha til gjennomføring av grunnervervet, herunder eventuelle prosesskostnader til ekspropriasjon.

NJB skal ikke anses å ha misligholdt fremdrift eller annet ved forsinkelser som oppstår i forbindelse med erverv etter denne bestemmelsen.

2.3 Fremdrift – senere endringer

Det er planlagt en områdevis utbygging. Hvert enkelt delområde vil bli inndelt i flere byggetrinn. Samlet er utbyggingen planlagt å skje over en periode på 10-20 år.

NJB skal forelegge SK fremdriftsplan(er) som viser når de ulike byggetrinn og anlegg forventes å være byggeklare og ferdigstilt. NJB skal innen 30. august hvert år levere revidert fremdriftsplan til SK v/rådmannen. Datoen kan utsettes så sant SK allikevel har tilstrekkelig tid til å forberede oppfyllelsen av sitt ansvar etter denne avtalen.

Oppstart, gjennomføring og ferdigstillelse av de enkelte byggetrinn og anlegg i henhold til fremdriftsplanene forutsetter at partene yter sine bidrag som forutsatt. Dette gjelder også pålagte rekkefølgetiltak og/eller sosial infrastruktur i henhold til reguleringsplanen, jfr. pkt. 3 og 4 nedenfor.

3. TEKNISK OG GRØNN INFRASTRUKTUR

3.1 Generelt

Utbyggingen av infrastrukturen vil skje områdevis og i takt med områdeutviklingen som sådan. Inntil alle delområder er ferdig opparbeidet kan det bli benyttet midlertidige løsninger. NJB skal lage en fremdriftsplan for delområdene og byggetrinnene, jf. pkt. 1.4 og 2.4.

NJB skal forelegge for SK en hovedplan for vei, vann og avløp for utbyggingen før utbygging av første felt starter og som viser når de enkelte byggetiltak vil bli igangsatt i forhold til egen utbygging. Formålet med hovedplanen er ellers å sikre tilstrekkelig dimensjonering av alle anlegg. Endelig lokaliseringer og løsninger behandles i påfølgende bebyggelsesplaner.

I henhold til fradighet, samtykkes herved tinglysing
Fornebu den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmegler

Tegninger av alle anlegg som SK skal eie, ref pkt. 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6, skal godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. SK skal ha rett til å delta på byggemøter og innkalles til disse med tilsvarende varsel som øvrige møtedeltakere.

3.2 Vannforsyning

Anleggene skal bygges med en utførelse iht. NKF og NORVARs VA-miljøblad.

Brannvannsdekning skal sikres iht. til gjeldende normer, dvs. brannvannsuttak med tilstrekkelig kapasitet maksimum 50 m fra hovedangrepspunkt på alle boliger.

SK skal eie og vedlikeholde alle hovedledninger (100 mm og større) med tilhørende kummer.

Tilknytningsavgiften settes lik kr 8.000,- pr. boenhet som en følge av at NJB bekoster investering i alle anlegg innenfor reguleringsplanområdet og fram til tilknytning til eksisterende anlegg langs rv. 319 eller annet påkoplingspunkt i tomtegrensen.

Næringsvirksomhet svarer samme avgift pr. 100 m2 bruksareal.

De ovennevnte beløpene reguleres i hht. SSBs byggekostnadsindeks for boliger med basis i indeksen pr.1.1.2006.

3.3 Avløp

Anleggene skal bygges med en utførelse iht. NKF og NORVARs VA-miljøblad.

SK skal drifte og vedlikeholde hovedledninger (min. 160 mm på selvfallsledninger, min. 80 mm på trykkledninger) med tilhørende kummer og pumpestasjoner.

Tilknytningsavgiften pr boenhet settes lik kr 8.000,- som en følge av at NJB bekoster investering i alle anlegg innenfor reguleringsplanområdet og fram til og med tilknytning til eksisterende anlegg langs rv. 319/pumpestasjon mot Lersbryggen renseanlegg eller nytt påkoplingspunkt i tomtegrense.

Næringsvirksomhet svarer kr 4.000 ,- pr. 100 m2 bruksareal. Unntatt fra dette er 12.000 m2 i planområdet som det allerede er betalt avløpsavgift for.

De ovennevnte beløp skal reguleres i hht. SSBs byggekostnadsindeks for boliger med basis i indeksen pr 1. januar 2006.

3.4 Offentlige veier og plasser

Offentlige veier, gangveier og plasser skal ha en standard som beskrevet i reguleringsplanen (formingsveilederens bindende del) der det både er tatt hensyn til estetikk, SKs krav og Vegvesenets normaler pr. 1. juni 2005. Til anleggene hører også overvannssystem, belysning og skilt.

3.5 Offentlige friområder

NJB er ansvarlig for kostnadene og gjennomføringen av opparbeidelsen av friområder iht. bebyggelsesplan for det enkelte delområde. Anleggene skal være ferdigstilt senest første vekstsesong etter første innflytting i det enkelte område.

I henhold til fullmakt, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

3.6 Garantier

SK har driftsansvaret for alle friområder og offentlig infrastruktur for øvrig i planområdet etter hvert som anleggene ferdigstilles. Dog skal det avholdes overtakelsesforretning, som sikrer at anleggene har den nødvendige kvalitet.

NJB har ansvaret for skjøtsel og vedlikehold av beplantede arealer det første året etter at arealer og anlegg er godkjent og overtatt av kommunen.

NJB skal påse at SK har heftelsesfri eiendomsrett til arealer og anlegg som overtas, eventuelt rett til å utføre nødvendig reparasjon og vedlikehold i den grad anlegg blir liggende på privat grunn.

Det skal i forbindelse med bebyggelsesplaner utarbeides kart som viser hvilke arealer og anlegg SK skal eie innenfor reguleringsområdet.

I den utstrekning NJB måtte stå som byggherre for anlegg, skal NJB levere de aktuelle anlegg "med som bygget-tegninger", innmålingsdata og nødvendig FDV-dokumentasjon. Denne dokumentasjonen, skal tilfredsstille alminnelig bransjekrav og forøvrig avtales i forbindelse med at det gis byggetillatelse for hvert enkelt område.

Anleggene skal i tilfellet overtas av SK etter hvert som de ferdigstilles, med mindre annet særskilt avtales for det enkelte anlegg.

3.7 Annet

NJB kan velge om de selv vil forestå utbygging av de anlegg som SK skal eie, eller om SK selv skal forestå denne utbyggingen og i tilfellet få kompensert sine netto anleggskostnader av NJB som anleggsbidrag.

I den utstrekning utbyggingen av slike anlegg forestås av NJB, skal anleggene vederlagsfritt overtas av SK så snart de er ferdigstilt. Med mindre SK samtykker i annet, skal NJB påse at NS 8405 kap IV, eller annen NS som på det aktuelle tidspunkt måtte ha erstattet denne, Om overtakelse, punkt 32.1 til og med pkt 32,7, Om mangler ved kontraktsarbeidet og erstatningsansvar, punkt 36.1 til og med punkt 36.8 samt punktene 9.2 og 37, gjelder.

Ved ferdigstillelse av anlegget trer SK inn i NJBs rettigheter og plikter overfor entreprenøren.

I den utstrekning SK selv skal forestå utbyggingen av anlegg, skal NJB dekke SKs netto kostnader ved anleggsbidrag. Ved egen utbygging har SK rett og plikt til å følge de lover og regler som gjelder kommunale anskaffelser/tiltak av denne art, herunder, men ikke begrenset til, avgiftsregler samt reglene om offentlige anskaffelser.

SK plikter å benytte de muligheter til reduksjon av anleggskostnadene som de måtte bli kjent med, herunder statlige støtteordninger. Det samme gjelder i den utstrekning SK selv skal forestå utbygging, og SKs egne utbyggingskostnader kan reduseres ved offentlige bidrag som etter sin hensikt og funksjon er tilegnet de aktuelle formål, herunder som følge av nye regler om bidrag til sosial infrastruktur som sådan.

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 11.03.05
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

4. SOSIAL INFRASTRUKTUR

4.1 Bakgrunn

SK har hovedansvaret for utbygging av den sosiale infrastrukturen. Partene erkjenner at utbyggingen krever forsering i investeringer knyttet til sosial infrastruktur i Sande kommune i forhold til normalt utbyggingstempo. Dette gir på sikt behov både for å utvide kapasitet på skoler, barnehager, omsorgstjenester og idrettsanlegg.

NJB vil derfor bidra med sosial infrastruktur i det omfanget som denne avtalen bestemmer.

4.2 Barnehager m.v.

NJB er ansvarlig for etablering av inntil 102 barnehageplasser innen reguleringsplanområdet. Dette innebærer at NJB plikter å stille tomt og bygninger til disposisjon for dette, samt har ansvar for driften inntil tomt og bygning/er eventuelt vederlagsfritt overdras til SK for dennes egen drift.

Det tilligger NJB å avgjøre hvem som skal forestå utbyggingen, herunder hvem som skal drifte og hvilken driftsform, barnehageplassene skal ha.

Tidspunktet for byggingen av barnehageplassene skal fremgå av de årlige fremdriftsplaner og tilpasses barnetallet i planområdet. Barnehageutbyggingen skal dekke det behov som oppstår som følge av NJB's boligutbygging innen planområdet.

Dersom utbyggingen skaper behov for ytterligere barnehageutbygging i utbyggingsperioden, plikter NJB å stille tilstrekkelig og tilfredsstillende tomteareal til rådighet uten vederlag. Dersom dette skulle bli nødvendig, har NJB selv rett til å bestemme om de selv skal forestå utbygging og drift.

SK har rett til lokaler til for eksempel base for hjemmebaserte tjenester innen området på vanlige forretningsmessige vilkår. SK må i tilfelle melde sitt behov i forbindelse med bebyggelsesplanarbeidet for det enkelte område.

4.3 Fremskyndingsbidrag.

NJB skal bidra med kr 36.000,- pr. boenhet til sosial infrastruktur som skoler og idrettsanlegg i tillegg til byggingen av 102 barnehageplasser. Beløpet reguleres iht. SSBs byggekostnadsindeks for boliger med basis i 1. januar 2006.

Fremskyndingsbidraget skal bidra til å gjøre det mulig å realisere utbygging av barneskole, ungdomsskole og sykehjem for å kunne dekke behovet som melder seg som følge av fremdriften av utbyggingen ved NJB. Samlet vil investeringene kunne beløpe seg til over 150 mill. kr hvis utbyggingen realiseres fullt ut i tråd med reguleringsplanen.

Beløpet forfaller til innbetaling fra NJB til SK straks SK har gitt NJB igangsettingstillatelse for det enkelte byggetrinn og SK iverksetter egen utbygging. NJB skal imidlertid stille garanti for riktig betaling av fremskyndingsbidraget i forbindelse med at det gis igangsettingstillatelse til det enkelte byggetrinn.

I den utstrekning NJB oppfyller de forpliktelser selskapet har påtatt seg i nærværende avtale, forplikter SK seg til i tide, og i nødvendig utstrekning, å oppføre de rekkefølgekritiske bygninger og anlegg som NJBs boligutbygging utløser, jf. reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser. Dog har NJB ansvaret for de rekkefølgekritiske anlegg NJB selv har påtatt seg i nærværende avtale.

5. DRIFTSFASEN

NJB svarer normale kommunale årsavgifter for drift/bruk av anleggene til SK som eier av anleggene.

Fornebu, den 11.08.05
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

Som eier av anleggene har SK fullt og helt det framtidige drifts- og vedlikeholdsansvaret, jfr. dog punkt 3.6 hva angår beplantede arealer der NJB har slikt ansvar de første 12 måneder.

6. SIKKERHET, TINGLYSNING OG VARIGHET

6.1 Avbrudd og Sikkerhet

Denne avtalen pålegger ikke NJB plikt til å foreta utbygging i det omfang reguleringsplanen bestemmer.

NJB plikter imidlertid å ferdigstille de utearealer og teknisk og grønn infrastruktur som følger av reguleringsplanen at gjelder for det byggetrinnet som er påbegynt i rimelig forhold til den aktuelle fremdriftsplanen.

For å sikre denne plikten skal NJB forut for igangsettingstillatelse fremlegge bankgaranti tilsvarende 25.000 kroner pr. boenhet for hele byggetrinnet. Beløpet skal reguleres tilsvarende som i punkt 3.2 og 3.3 Bankgarantiens tekst skal henvise til herværende avtalepunkt og ellers reflektere det beskrevne ansvaret. Bankgarantien løper frem til arealer og anlegg i det enkelte byggetrinn er ferdigstilt og arealer og anlegg er godkjent og overtatt av kommunen.

Bankgarantien skal godkjennes av SK før igangsettingstillatelse innvilges for det enkelte byggetrinn

.

6.2 Tinglysing - Overføring av avtalen til nye eiere

NJB plikter å tinglyse avtalen på de gårds- og bruksnummer som NJB eier og som vil være omfattet av nærværende avtale ved igangsettelse av utbyggingen. Det gjelder ingen prioritetsforutsetning.

Partene forutsetter at i den utstrekning NJB overdrar deler av sin eiendom og/eller utnyttelses-retten til denne, vil hver overdragelse utgjøre minst et byggetrinn.

NJB er pliktig til å opplyse kjøper om foreliggende utbyggingsavtale. Kjøperen skal tiltre denne avtalen ved erklæring til SK. De deler av en overdragelsesavtale som omhandler fordeling av ansvar for oppfyllelse av denne avtalens plikter overfor SK skal oversendes til SK for dennes godkjennelse av grensesnittet for å sikre mot uklarheter i dette. Inntil SK har godkjent beskrivelsen av grensesnittet, hefter NJB for oppfyllelse av de forpliktelser ny eier skal overta. SK plikter å behandle forespørsel om dette uten opphold. Godkjenning skal uansett anses gitt dersom SK ikke besvarer henvendelse fra NJB innen 14 dager etter at de mottok skriftlig anmodning om slik godkjenning.

SK's plikter til oppfyllelse av avtalen påvirkes ikke av NJBs overdragelser, og den som avtalen og/eller deler av denne overdras til, har samme rettigheter og plikter overfor SK som NJB selv har etter avtalen

6.3 Varighet - opphør

Avtalen gjelder inntil den planlagte utbyggingen er gjennomført, eller inntil partene er enige om å endre eller bringe den til opphør for hele eller deler av utbyggingen.

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing
Fornebu, den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Sande, den 14. desember 2005

For Sande kommune
Ordfører

Sande, den 14. desember 2005

For Nordre Jarlsberg Brygge AS
Håkon Kristiansen

Nordre Jarlsberg Brygge 885 286 992

TILLEGGSAVTALE TIL AVTALEN AV DEN 14. DESEMBER 2005

MELLOM

NORDRE JARLSBERG BRYGGE AS, NJB

OG

SANDE KOMMUNE, SK

NJB og SK har inngått denne tilleggsavtalen til Utbyggingsavtalen av 14. desember 2005.

1. AVTALENS BAKGRUNN OG HENSIKT

Utbyggingsavtalen bestemmer i punkt 1.2 at dersom det reguleringsforslaget - reguleringsplankart av den 17. desember 2005 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelser - som er vedlagt Utbyggingsavtalen, nedenfor kalt det opprinnelige reguleringsforslaget, vedtas med endringer, kan NJB kreve Utbyggingsavtalen opphørt uten ansvar innen 1 måned etter at det er truffet vedtak.

Som følge av innkomne høringsuttalelser har SK bearbeidet det opprinnelige reguleringsforslaget. Det bearbeidede reguleringsforslaget - reguleringsplankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelser - som legges frem for vedtak i SKs kommunestyre avviker fra det opprinnelige reguleringsforslaget.

SK har uttrykt ønske om at NJB bekrefter at de ikke vil la Utbyggingsavtalen opphøre dersom det bearbeidede reguleringsforslaget vedtas som endelig reguleringsplan av SKs kommunestyre.

Det nye og bearbeidede reguleringsforslaget,

- planbeskrivelse, oppdatert mars 2006,
- rettelse til planbeskrivelsen, oppdatert 26. mars 2006,
- reguleringsplankart, datert 22. mars 2006 og
- bestemmelser til reguleringsplanen for NJB, revidert 23. mars 2006,

er undertegnet av partene, og inntatt som Vedlegg 1 til denne avtalen.

Illustrasjonsplan er inntatt i dokumentsettet.

I henhold til uradighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

2 VEDTAK OM REGULERINGSPLANEN

NJB bekrefter med dette å ikke bringe Utbyggingsavtalen til opphør dersom reguleringsforslaget vedtas slik Vedlegg 1 viser.

3 TILLEGG I UTBYGGINGSAVTALEN

Partene er enige om at alle bygninger innen planområdet fortrinnsvis skal tilrettelegges for bruk av vannbåren varme eller annen oppvarming med tilsvarende fleksibilitet for utnyttelse av fornybare eller lokale energikilder.

For første byggtrinn i delområdet Utsikten er NJB forpliktet til, å benytte vannbåren varme eller annen oppvarming med tilsvarende fleksibilitet for utnyttelse av fornybare eller lokale energikilder.

For de øvrige deler av utbyggingen skal NJB benytte slike løsninger hvis en nåverdiberegning viser at løsningen er lønnsom i forhold til alternativ oppvarmingsløsning. Til grunn for nåverdiberegningen benyttes en rentesats på 5,5 % og levetid på 20 år, Offentlige tilskuddsordninger skal medregnes. Energipriser som legges til grunn fastsettes med basis i Nordpools 3 års "forwardkontrakter".

Ved uenighet mellom partene om beregningsgrunnlag/metoder/løsninger skal avklaringer søkes hos en nøytral faglig kompetent innstans anerkjent av begge parter. Kostnadene for utførelsen av slike avklaringer skal deles likt mellom partene.
NJB har rett og plikt til å utnytte offentlige støtteordninger for å redusere sine investeringskostnader. SK skal aktivt medvirke i prosessen hvis NJB anser slik medvirkning nødvendig, og anmoder om det.

4 ANSVAR

Partene er enige om at herværende avtale ikke påvirker Utbyggingsavtalen for øvrig, og at partenes kontraktsrettslige ansvar for oppfyllelse av dens rettigheter og plikter, herunder dens bestemmelse om SKs ansvar ved endring i den reguleringsplanen som vedtas, Vedlegg 1, ikke påvirkes.

Sande, den 5. april 2006

Sande kommune

Nordre Jarlsberg Brygge AS

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing
Fornebu, den 11.03.08
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

220415 uR
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
957434630
org.nr./fødselsnr.

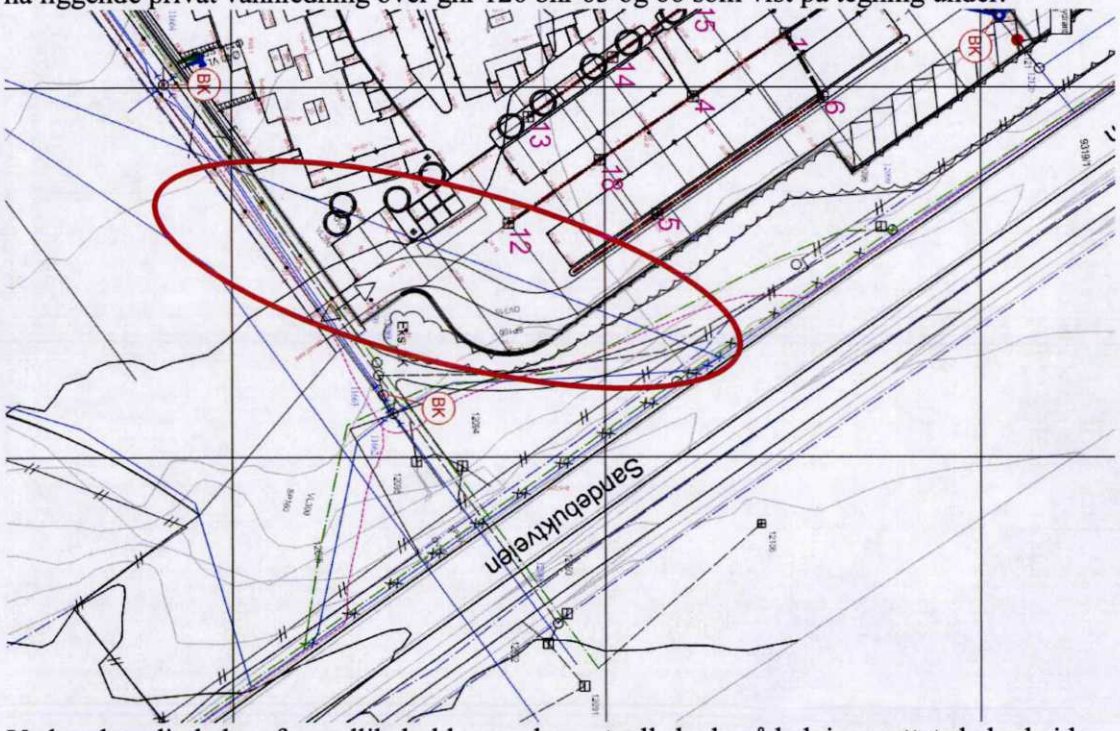
Doknr: 288920 Tinglyst: 31.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

om

Rettighet til privat vannledning liggende på gnr 126 bnr 63 og 66

Undertegnede, som hjemmelshaver og rettighetshavere til g.nr.126 b.nr 63 og 66 i Sande kommune i Vestfold, gir med denne erklæring eiere av g.nr127 b.nr 28 seksjonsnr 1 og 2 rett til å ha liggende privat vannledning over gnr 126 bnr 63 og 66 som vist på tegning under.



Ved nødvendig behov for vedlikehold og ved eventuell skade på ledningsnettet skal arbeider kunne skje innenfor det klausulerte området. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen skal rettighetshaver snarest utbedre og bekoste opparbeidet til samme standard som før anleggsstart.

Denne erklæring skal tinglyses på g.nr 126 b.nr 63 og 66 og kan ikke slettes uten samtykke fra Sande kommune.

Sande, 25.03.2015
Hagebyen utvikling AS
Org.nr. 913 789 342
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 63

Håkon Gerhard Kristiansen

Geir Olai Jordanger

Sande, 25.03.2015
Nordre Jarlsberg Brygge AS
Org.nr. 885 286 992
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 66

Egil Svoren

Håkon Gerhard Kristiansen

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179405	09.03.2026	234260008

Ident
2015/341424/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

220415 LeR
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt.
957 434 630
org.nr./fødselsnr.

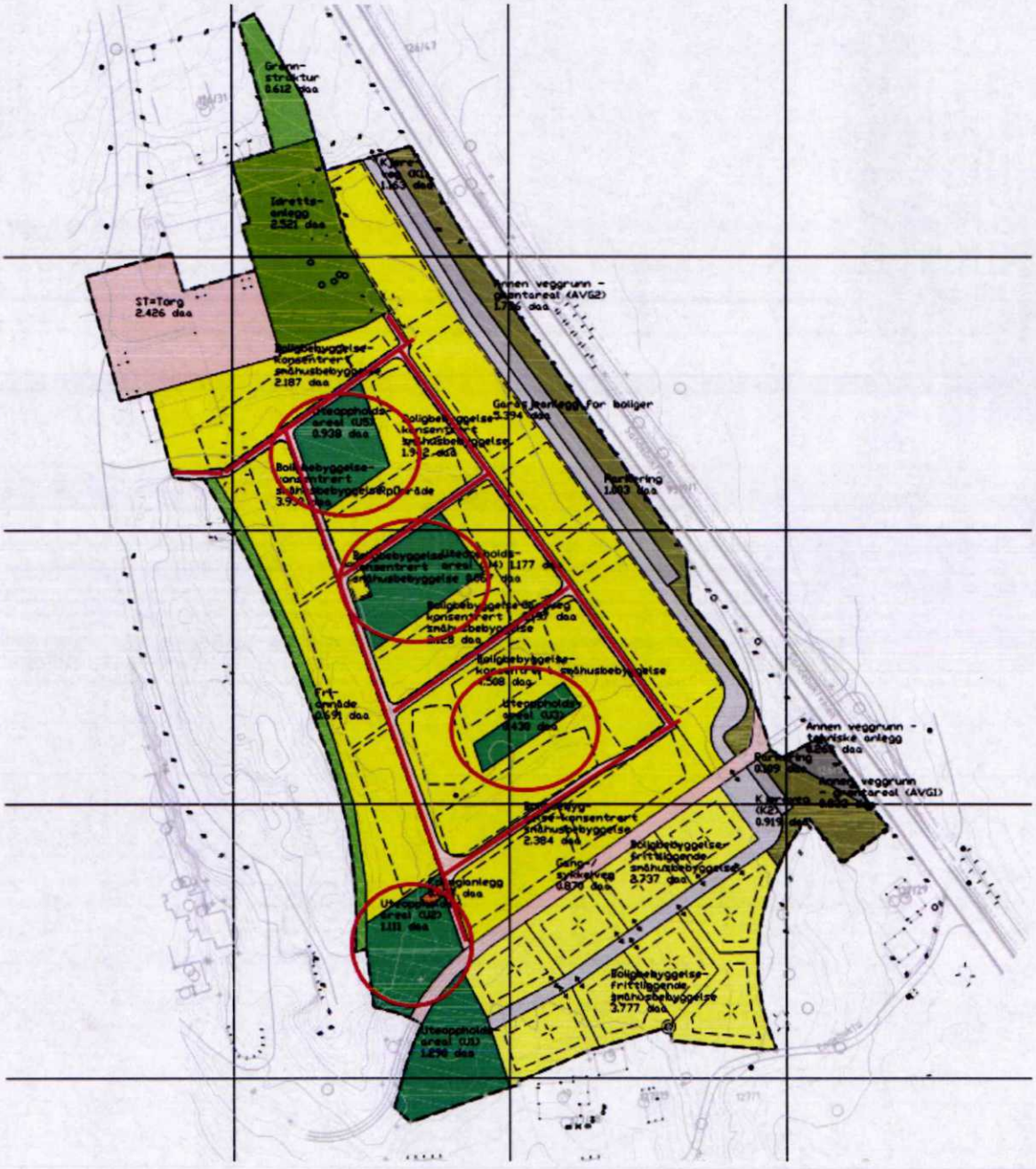
Doknr: 289228 Tinglyst: 31.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

om

Rettighet til bruk av lekeplasser på gnr 126 bnr 63 og forpliktelser til vedlikehold.

Undertegnede, som hjemmelshaver og rettighetshavere til g.nr.126 b.nr 63 i Sande kommune i Vestfold, gir med denne erklæring eiere av g.nr126 b.nr 64 og 65 rett til bruk av lekeplasser og internveier på gnr 126 bnr 63 vist på tegning under.



Eiere av g.nr 126 b.nr 63, 64 og 65 forpliktes til økonomisk bidrag til nødvendig vedlikehold, sesongbaserte tjenester som måking, strøing etc. av lekeplass og internveier med tilhørende

HL

side 1/2

belysning. Bidrag fordeles som ideel andel av den totale kostnad fordelt på til en hver tid gjeldende eierbrøk for gnr 126 Bnr 63, 64 og 65.

Rettighet og plikter følger med ved evnt. oppdeling av eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses på g.nr 126 b.nr 63, ~~64 og 65~~ og kan ikke slettes uten samtykke fra Sande kommune.

Sande, 27.02.....2015

Hagebyen utvikling AS
Org.nr. 913 789 342
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 63

.....
Håkon Gerhard Kristiansen

.....
Geir Olai Jordanger

Sande, 23.02.....2015

Nordre Jarlsberg Brygge AS
Org.nr. 885 286 992
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 64,65 og 66

.....
Egil Svoren

.....
Håkon Gerhard Kristiansen

Side 2/2

Hagebyen Utvikling AS
Foretaksnummer 913789342

KOPI

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Hagebyen Utvikling AS,
(nedenfor kalt grunneieren)

eier av eiendommen ……0713…….. gnr. …126… bnr. …63.
i…… ……Sande…… kommune

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning ……HU01

Trasèlengde ca. …150.. m over eiendommen.
Trasèbredde ca. …0,5…. m.
Grøftedybde ca. …0,5…. m.

Doknr: 364615 Tinglyst: 27.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24. kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.

Hagebyen Utvikling AS
Foretaksnummer 913789342

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på
Kr. .....0..... - kroner .....
innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Drammen den 8.4.2015 ..... den 23.09.16

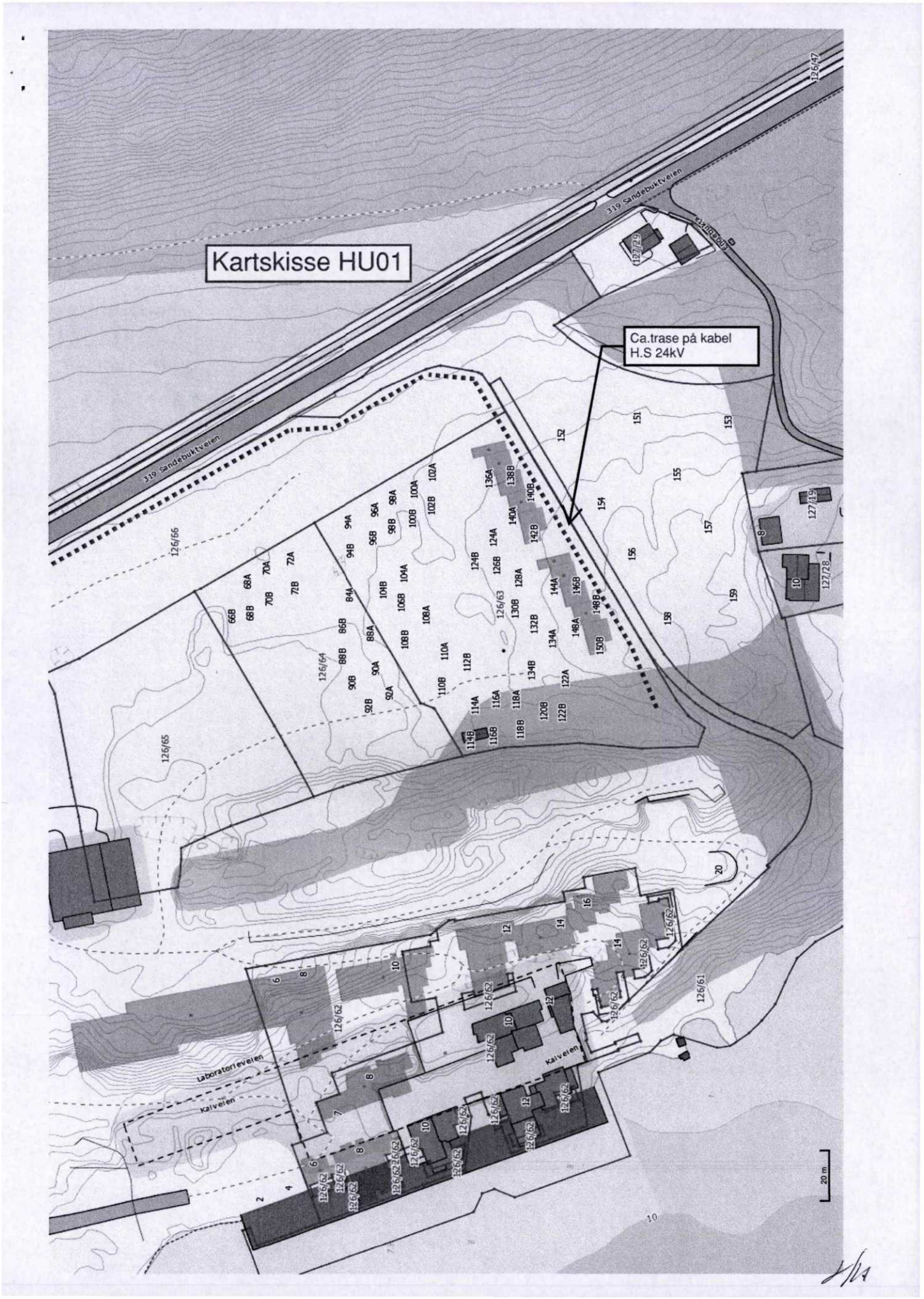
Skagerak Nett AS
Ifig fullmakt

Grunneier

Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 913789342
(Personnr./foretaksnr.)

Foretaksnummer 979 422 679


Kartskisse HU01
Ca.trase på kabel
H.S 24kV
319 Sandebuktveien
Laboratorievelen
Kalvelen
20 m

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0041 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3317819/22594994
Bestilling: C3 2023-10-09 (4) 122

Dato
09.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
344354	200	21.4.2015	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	426	63	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt
957 43 46 30
org.nr./fødselsnr.

Sande kommune

ERKLÆRING OM ADGANG OG BENYTTELSE

ERKLÆRING OM ADGANG OG BENYTTELSE

Undertegnede, eier av gnr.126, bnr 63, 64, 65 og 66 gir hermed Sande kommune adgang til drift og vedlikehold av brannkummer, samt rett til å benytte hovedledningsnettet som reserveløsning i form av ringledningssystem og ved behov for gjennomspyling /rensing dersom kommunen ser behov for dette. Brannkummer og ledningsnett er vist på baksiden av denne erklæringen.

Senere fornyelse av ledningsnettet skal kunne skje innenfor det klausulerte området. Etter at anlegget er ferdig skal graveområdet opparbeides til samme standard som før anleggsstart.

All skade som påføres eiendommen etter at ledningsnett er lagt- og som skyldes denne – blir å erstatte etter avtale eller offentlig skjønn.

Denne erklæringen utskrives i 3 eksemplarer og kan tinglyses på eiendommen.

Sande, 23.02 2015
Hagebyen utvikling AS
Org.nr. 913 789 342
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 63

Håkon Gerhard Kristiansen

Geir Olai Jordanger

Sande, 23.02 2015
Nordre Jarlsberg Brygge AS
Org.nr. 885 286 992
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 64, 65 og 66

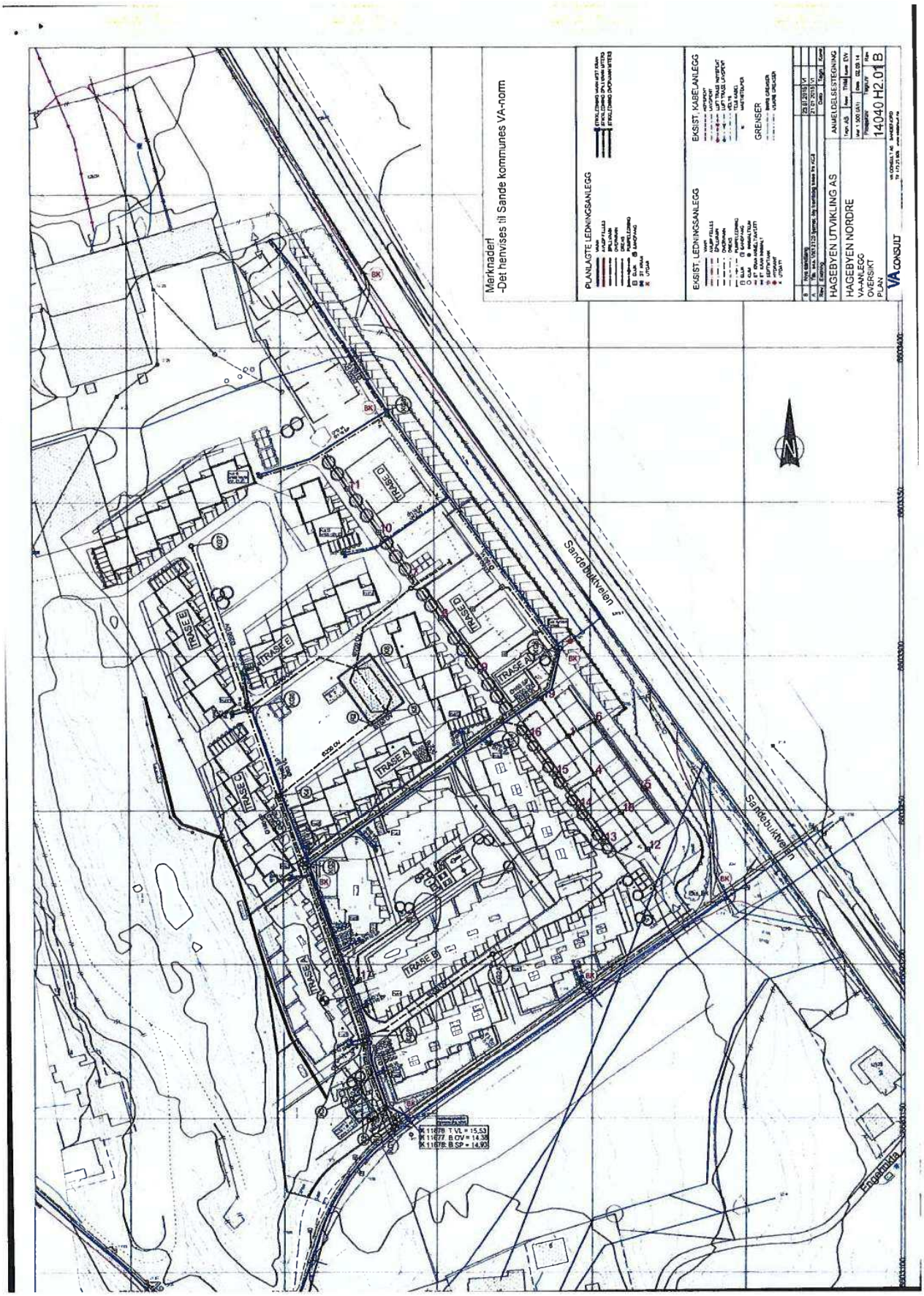
Egil Svoren

Håkon Gerhard Kristiansen

Sande, 23.02 2015
Sande kommune
Org.nr. 938971471

20/4-15.
Sande kommune
Vann og avløp

Doknr: 344354 Tinglyst: 21.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Merknader!
-Det henvises til Sande kommunes VA-norm
PLANLAGTE LEDNINGSANLEGG
EKSIST. KABELANLEGG
EKSIST. LEDNINGSANLEGG
GRENSER
HAGEBYEN UTVIKLING AS
HAGEBYEN NORDRE
VA-ANLEGG
OVERSIKT
PLAN
14040 H2.01 B
VA CONSULT
ANMELDELSESTEGNING
TRASE A
TRASE B
TRASE C
TRASE D
Sandebuktveien
Engamyra
K 11678 T.VL = 15.53
K 11677 B.OV = 14.38
K 11676 B.SP = 14.93

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179408	09.03.2026	234260008

Ident
2015/989525/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Nettstasjon nr: NS6015 Adresse: Arild Wahlstrøms vei 122

KOPI

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG

Doknr: 893163 Tinglyst: 18.08.2017
STATENS KARTVERK

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Boligsameiet i Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen I.
~~Sameiet «Hagebyen» på Nordre Jarlsberg Brygge~~
iht. Vedlegg
(nedenfor kalt grunneieren)
Org.nr. 916 580 665

som eier av gnr 126 bnr. 63 i Sande Kommune.

Anleggets plassering er vist på kartskisse av 31.03.17

Pkt. 1

Grunneieren gir nettelskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen.
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved for eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på **kr 0**. Utbetaling av erstatningsbeløpet skal skje straks etter at av avtalen er tinglyst og senest 8 uker etter avtaleinngåelse.
Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

Pkt. 5

Denne avtalen er utstedt i 2-to eksemplarer, hvorav hver av partene får ett eksemplar etter at begge parter har signert

Sande den. 2/5-17

Lisbeth B. Selmer
Signatur

LISBETH B. SELMER
Navn med blokkbokstaver

110461 [redacted] / 916 580 665
Personnr. / foretaks. nr.

Fosnes den. 13/6.17

Skagerak Nett AS
Iflg fullmakt
Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 979 422 679

Sande den. 2/5-17

Caroline Haave
Signatur grunneier

Caroline Haave
Navn med blokkbokstaver

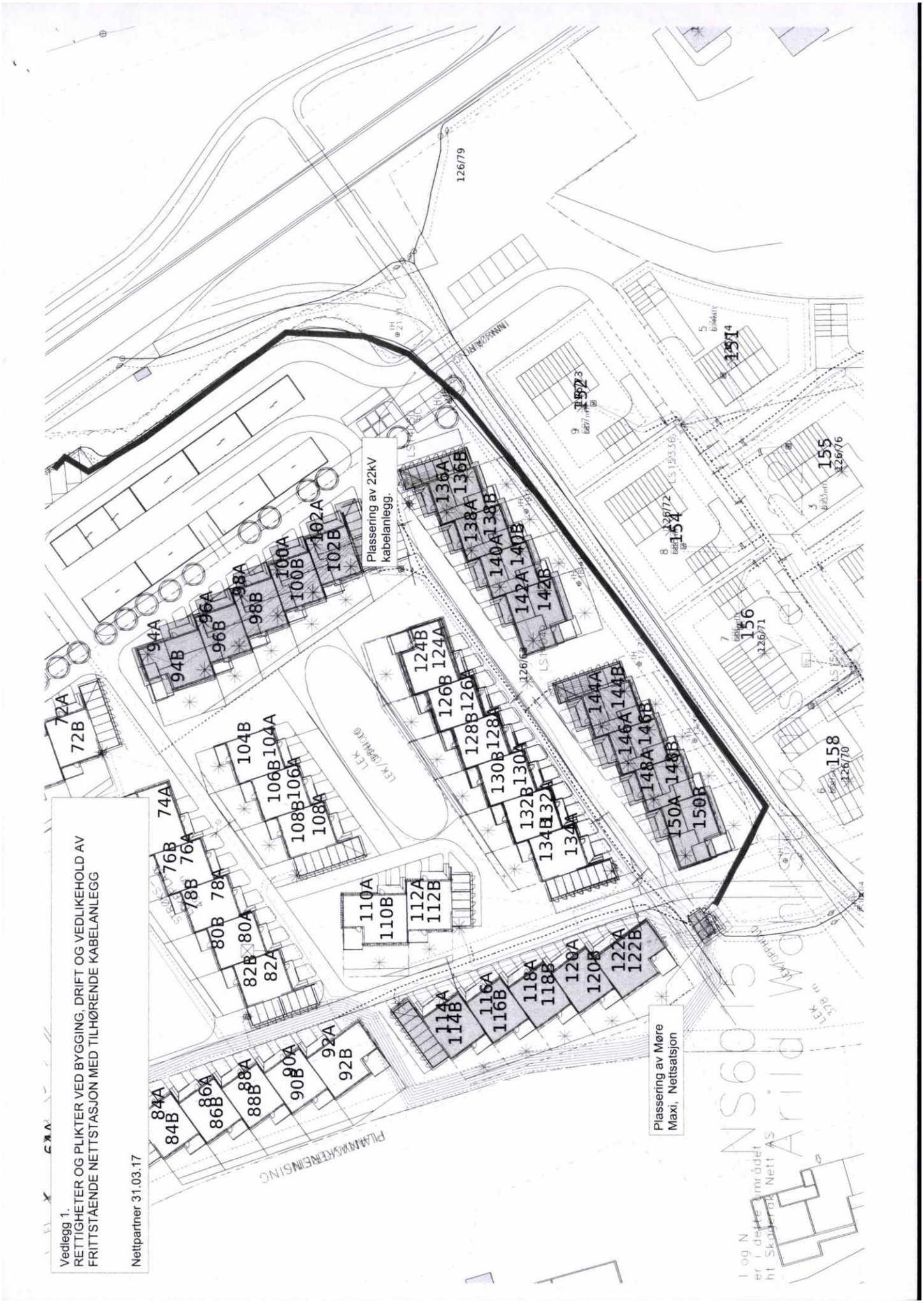
121091 [redacted] / 916 580 665
Personnr. / foretaks. nr.

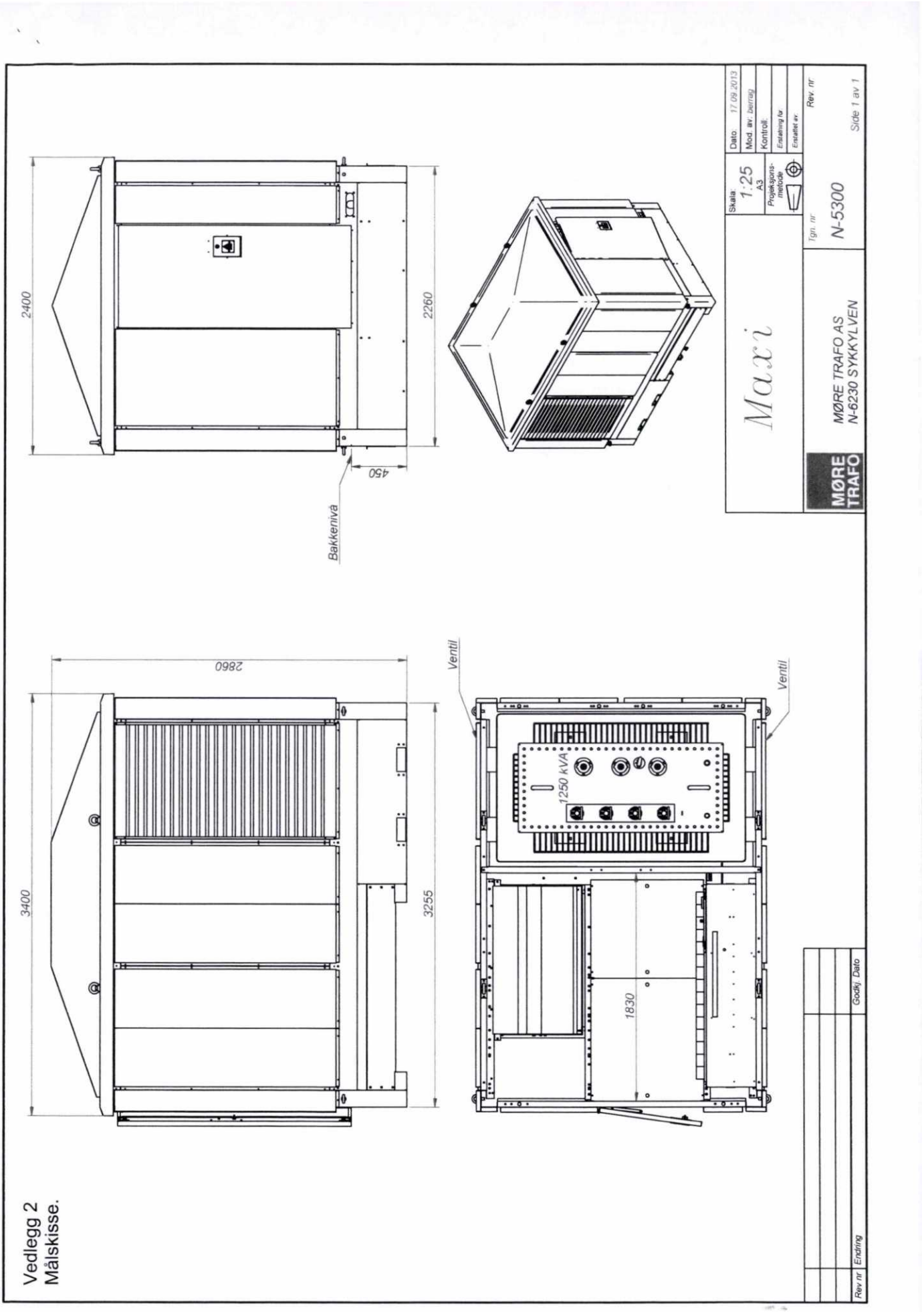
.....den.....

.....
Signatur grunneier

.....
Navn med blokkbokstaver

.....
Personnr. / foretaks. nr.


Vedlegg 1.
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG
Nettpartner 31.03.17
Plassering av 22kV kabelanlegg.
Plassering av Møre Maxi, Nettsatsjon
126/79
126/72
126/71
126/70
126/76
PILAMYRVEIEN
LEK/BØHAUG



Vedlegg 2
Målskisse.

Boligsameiet Nordre Jarlsberg Brygge Hagebyen 1

Org.nr. 916 580 665

Eiendom	Navn	Seksjonsnummer
0713/126/63/0	AAS TOM-ANDRE	10
0713/126/63/0	AASBØ CHARLOTTE	5
0713/126/63/0	AASS KRISTIN	26
0713/126/63/0	AGARD PER ERIK	50
0713/126/63/0	AMUNDSEN MARIANNE	29
0713/126/63/0	ANDERSEN LEIF EGIL	40
0713/126/63/0	ANDERSEN MORTEN	47
0713/126/63/0	ANDERSEN UNNI BERIT LØKKEN	40
0713/126/63/0	ANDERSSON ØIVIND	44
0713/126/63/0	ASK TRINE SVANHILD	48
0713/126/63/0	ASKELAND MILOS OLJACA	54
0713/126/63/0	BJØRKEVIK CHRISANDER	19
0713/126/63/0	BREIUM NINA	53
0713/126/63/0	CLAUSEN UNNI	37
0713/126/63/0	CORNELIUSSEN JANICKE	56
0713/126/63/0	ENGNES ELISABETH	17
0713/126/63/0	EVENSEN ARNULF	57
0713/126/63/0	EVENSEN WENCHE	57
0713/126/63/0	FEKENE SVEIN	12
0713/126/63/0	FINSRUD BJØRN HÅVARD	51
0713/126/63/0	FLÅTSUND FRODE	34
0713/126/63/0	FLÅTSUND SUPHANNI	34
0713/126/63/0	FOSSUM BENT ANDRE	31
0713/126/63/0	GEVELT IDUN SMITH	7
0713/126/63/0	HAAVE CAROLINE	10
0713/126/63/0	HAGEBYEN UTVIKLING AS	1,2,3,4,5,6,7,8
0713/126/63/0	HANDELAND VEGARD BLIKÅS	20
0713/126/63/0	HELGESEN GRO SILJE	21
0713/126/63/0	HOLE TOVE KJERSTI	43
0713/126/63/0	HØYDAHL TRINE	20
0713/126/63/0	HÅHEIM METTE KATHRINE HVAARA	14
0713/126/63/0	JAKOBSEN FUKUYO TOMIYAMA	8
0713/126/63/0	JAKOBSEN LEIF JOHAN MAGNE	8
0713/126/63/0	JANSEN JULIE CHRISTIN	39
0713/126/63/0	JORDANGER SINDRE	2
0713/126/63/0	KAMELEON EIENDOM AS	25
0713/126/63/0	KARLSEN WENCHE	11
0713/126/63/0	KJELDAAS TRINE HELENE	49
0713/126/63/0	LINDSETH ANNE	55
0713/126/63/0	LIPPERT KNUT ERIK	58
0713/126/63/0	MIKKELSEN VIVI	15
0713/126/63/0	MYRVANG ELIN	22
0713/126/63/0	NITZSCH NICOLAJ ROBERT	24
0713/126/63/0	NORDRE JARLSBERG BRYGGE AS	1,2,3,4,5,6,7,8
0713/126/63/0	NORMANN INGAR LANGBO	16
0713/126/63/0	OLSEN FRØYDIS YVONNE ROSASCO	36

0713/126/63/0	PEDERSEN ERIK	37
0713/126/63/0	PEDERSEN IRENE GRIMSMO	46
0713/126/63/0	PEDERSEN SANDRA	24
0713/126/63/0	PERSSON HENRIK	45
0713/126/63/0	PROKOFYEVA EKATERINA	45
0713/126/63/0	RASMUSSEN ARNE	23
0713/126/63/0	RASMUSSEN CHRISTIANNE MALDE	23
0713/126/63/0	RUI BENTE VIK	47
0713/126/63/0	SANDO MONA WIBEKKE THORVALDSEN	33
0713/126/63/0	SELMER LISBETH BAKKELUND	30
0713/126/63/0	SIMENSEN RAGNHILD MARIE	41
0713/126/63/0	SIMENSEN TORE VIDAR	41
0713/126/63/0	SINDSEN ANNE KARI	16
0713/126/63/0	SIVERTSEN ELISABETH AUVI	38
0713/126/63/0	SIVERTSEN SIGURD ANDREAS	38
0713/126/63/0	SKJELDRUM TURID WENCHE	4
0713/126/63/0	SOLA PER ØIVIN	13
0713/126/63/0	SOLBØ INGERID BIRGITTE BORCHGREVINK	28
0713/126/63/0	SOLBØ TORKJELL	28
0713/126/63/0	STABÆK FRØYDIS MARIE LIE	32
0713/126/63/0	STAPULIONIENE ANDZELIKA	6
0713/126/63/0	STAPULIONIS MARIUS	6
0713/126/63/0	SUNNE ERIK	18
0713/126/63/0	SUNNE JEANETTE	18
0713/126/63/0	SÆTHER TOR-EGIL MOA	35
0713/126/63/0	SØRØY HILDE	1
0713/126/63/0	TELLNES GUNNAR	52
0713/126/63/0	TELLNES KIRSTEN OLAUG	27
0713/126/63/0	TERJESEN JANINA LISE	19
0713/126/63/0	THORESEN TOM ANDREAS	42
0713/126/63/0	TRØMBORG TINE	9
0713/126/63/0	VENARI AS	3
0713/126/63/0	ÅGEDAL JOSTEIN	5

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179404	09.03.2026	234260008

Ident
2015/289228/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Fakturaadresse:
Hagebyen Utvikling AS
913 789 342
Postboks 323 Bragernes
3001 Drammen

Dokument iht. følgebrev/-
Dokument ikke oppgitt:
957434630
org.nr./fødselsnr.
dok-15
Bygfer

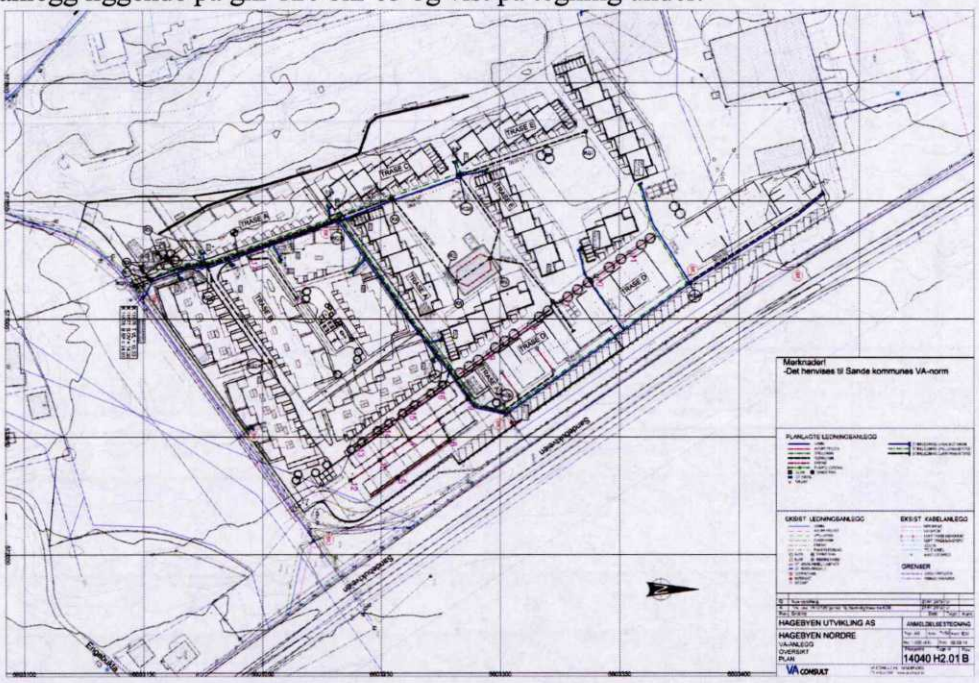
Doknr: 341424 Tinglyst: 20.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

om

Rettighet til tilkobling på privat VA-anlegg på gnr 126 bnr 63.

Undertegnede, som hjemmelshaver og rettighetshavere til g.nr.126 b.nr 63 i Sande kommune i Vestfold, gir med denne erklæring eiere av g.nr126 b.nr 64 og 65 rett til påkobling til privat VA-anlegg liggende på gnr 126 bnr 63 og vist på tegning under.



Eiere av g.nr 126 b.nr 63, 64 og 65 forpliktes til økonomisk bidrag til nødvendig vedlikehold av anlegget. Bidrag fordeles som ideel andel av den totale kostnad fordelt på til en hver tid gjeldende eierbrøk for gnr 126 Bnr 63, 64 og 65.

Rettighet og plikter følger med ved evnt oppdeling av eiendom.

Denne erklæring skal tinglyses på g.nr 126 b.nr 63, ~~64 og 65~~ og kan ikke slettes uten samtykke fra Sande kommune.

Sande, 23.02.2015
Hagebyen utvikling AS
Org.nr. 913 789 342
Hjemmelshaver til gnr 126 bnr 63

Egil Svoren

Geir Olai Jordanger

Sande, 23.02.2015
Nordre Jarlsberg Brygge AS
Org.nr. 885 286 992
Hjemmelshaver til gnr …. bnr…..

Egil Svoren

Håkon Gerhard Kristiansen

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00179407	09.03.2026	234260008

Ident
2015/415995/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

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

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0041 (Sigurd Sørdal)
Vår referanse: 3317823/22595014
Bestilling: C3 2023-10-09 (4) 123

Dato
09.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
136834	200	1.2.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	426	65	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

HAGEBYEN UTVIKLING 2 AS
Org.nr. 916 480 377
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

ERKLÆRING

om

Rettighet til parkering på eiendom og tilhørende forpliktelser til vedlikehold.

Hjemmelshaver og rettighetshavere til g.nr. 126, b.nr 65 i Sande kommune i Vestfold, gir med denne erklæring eiere av g.nr 126 b.nr 63 og 64 rett til parkering på eiendom som vist på tegning under samt adkomstrett til plassene. Seksjon 1-58 Seksjon 1-28

Doknr: 136834 Tinglyst: 01.02.2019
STATENS KARTVERK



Eiere av g.nr 126 b.nr 63 og 64 forpliktes til økonomisk bidrag til nødvendig vedlikehold av parkeringsplass, samt bidrag til årstidsbaserte tjenester som brøyting, strøing og feiing av området. Bidrag fordeles som ideell andel av den totale kostnad fordelt på til en hver tid gjeldende eierbrøk for gnr 126 bnr 63, 64 og 65

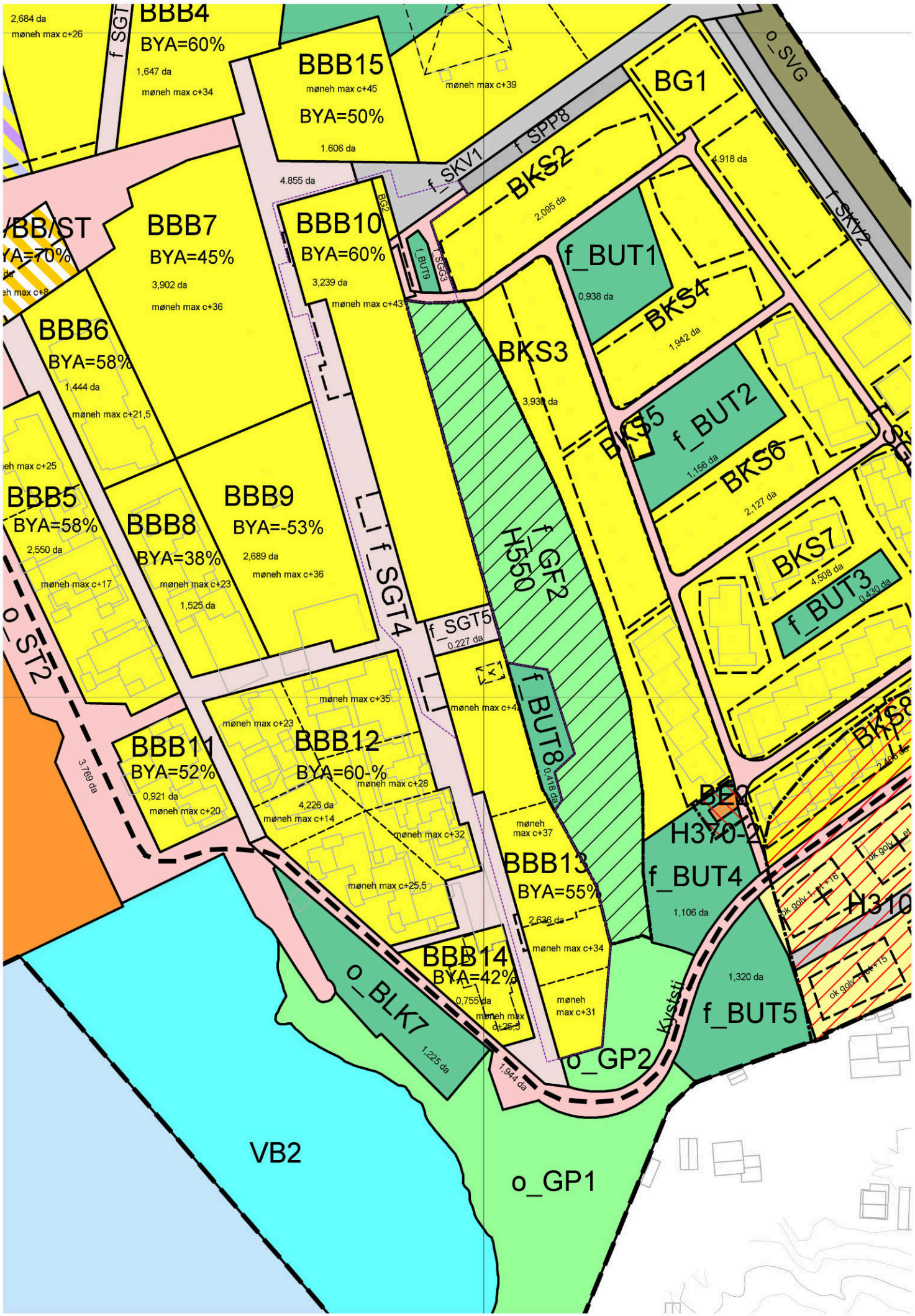
Denne erklæring skal tinglyses på g.nr 126 b.nr. 65 og kan ikke slettes uten samtykke fra g.nr 126 b.nr 63 og 64

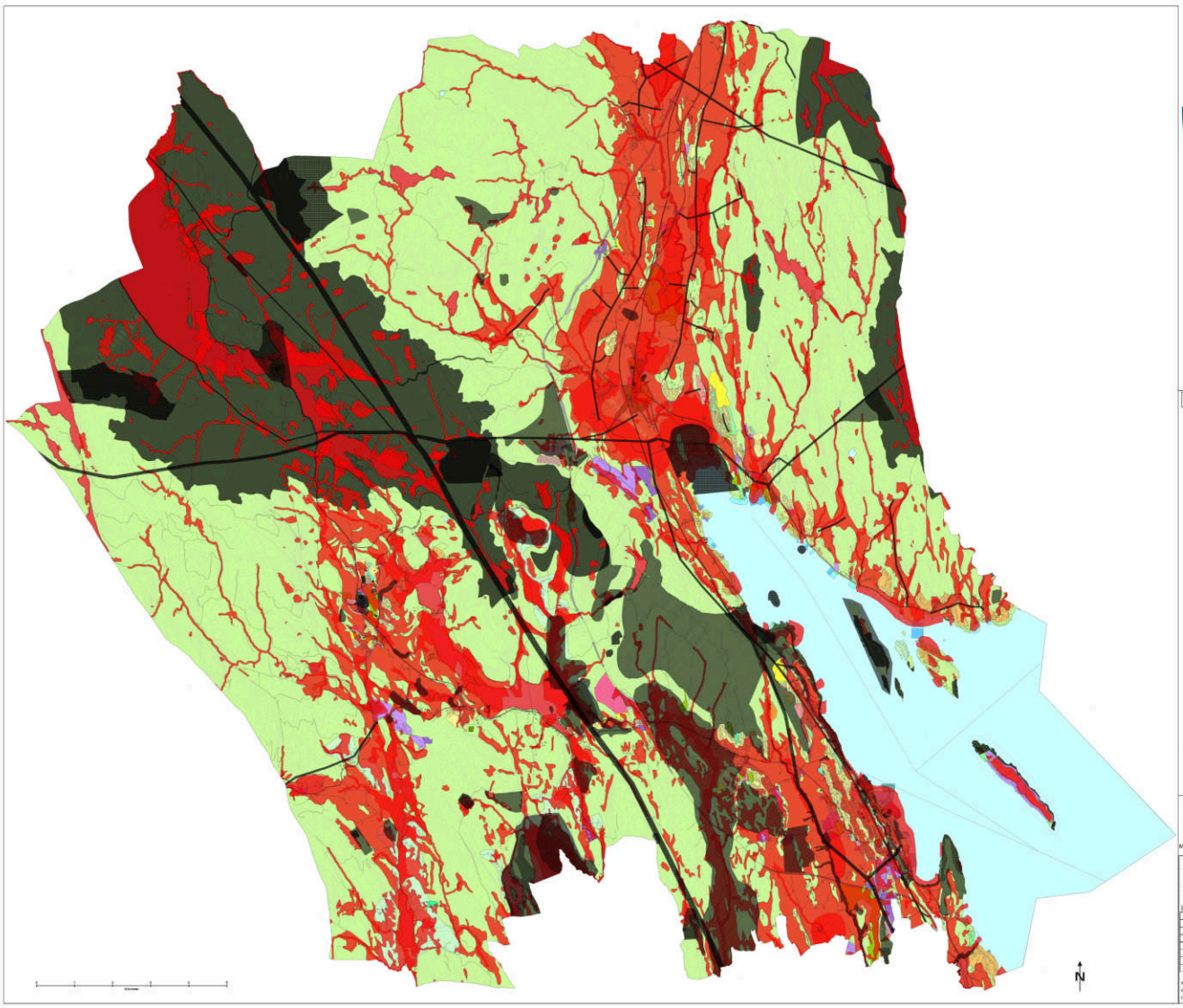
Oslo/Drammen, 16. januar 2019

Hagebyen Utvikling 2 AS
Org.nr.916 480 377
På egne vegne og på vegne av hjemmelshaver
Nordre Jarlsberg Brygge AS
Org.nr. 885 286 992
Ihht generalfullmakt

.....
Anders Sletten

.....
Espen Fjeld


2,684 da
møneh max c+26
f_SGT
BBB4
BYA=60%
1,647 da
møneh max c+34
BBB15
møneh max c+45
BYA=50%
1.606 da
møneh max c+39
BG1
o_SVG
f_SPP8
f_SKV1
4.855 da
BKS2
2,095 da
4.918 da
f_SKV2
BG2
f_BUT9
f_SGG3
/BB/ST
YA=70%
BBB7
BYA=45%
3,902 da
møneh max c+36
BBB10
BYA=60%
3,239 da
møneh max c+43
f_BUT1
0,938 da
BKS4
1,942 da
BBB6
BYA=58%
1,444 da
møneh max c+21,5
BKS3
3,930 da
BKS5
f_BUT2
1,156 da
BKS6
2,127 da
BBB5
BYA=58%
2,550 da
møneh max c+17
BBB8
BYA=38%
møneh max c+23
1,525 da
BBB9
BYA=-53%
2,689 da
møneh max c+36
f_SGT4
f_GF2
H550
f_SGT5
0,227 da
BKS7
4,508 da
f_BUT3
0,430 da
o_ST2
møneh max c+35
møneh max c+23
møneh max c+45
f_BUT8
0,418 da
BBB11
BYA=52%
0,921 da
møneh max c+20
3,769 da
BBB12
BYA=60-%
møneh max c+28
4,226 da
møneh max c+14
møneh max c+32
møneh max c+25,5
møneh max c+37
BBB13
BYA=55%
2,636 da
møneh max c+34
BE1
H370-2
f_BUT4
1,106 da
H310
ok golv
BBB14
BYA=42%
0,755 da
møneh max c+25,5
o_BLK7
1,225 da
1,944 da
Kyststi
møneh max c+31
o_GP2
1,320 da
f_BUT5
VB2
o_GP1



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

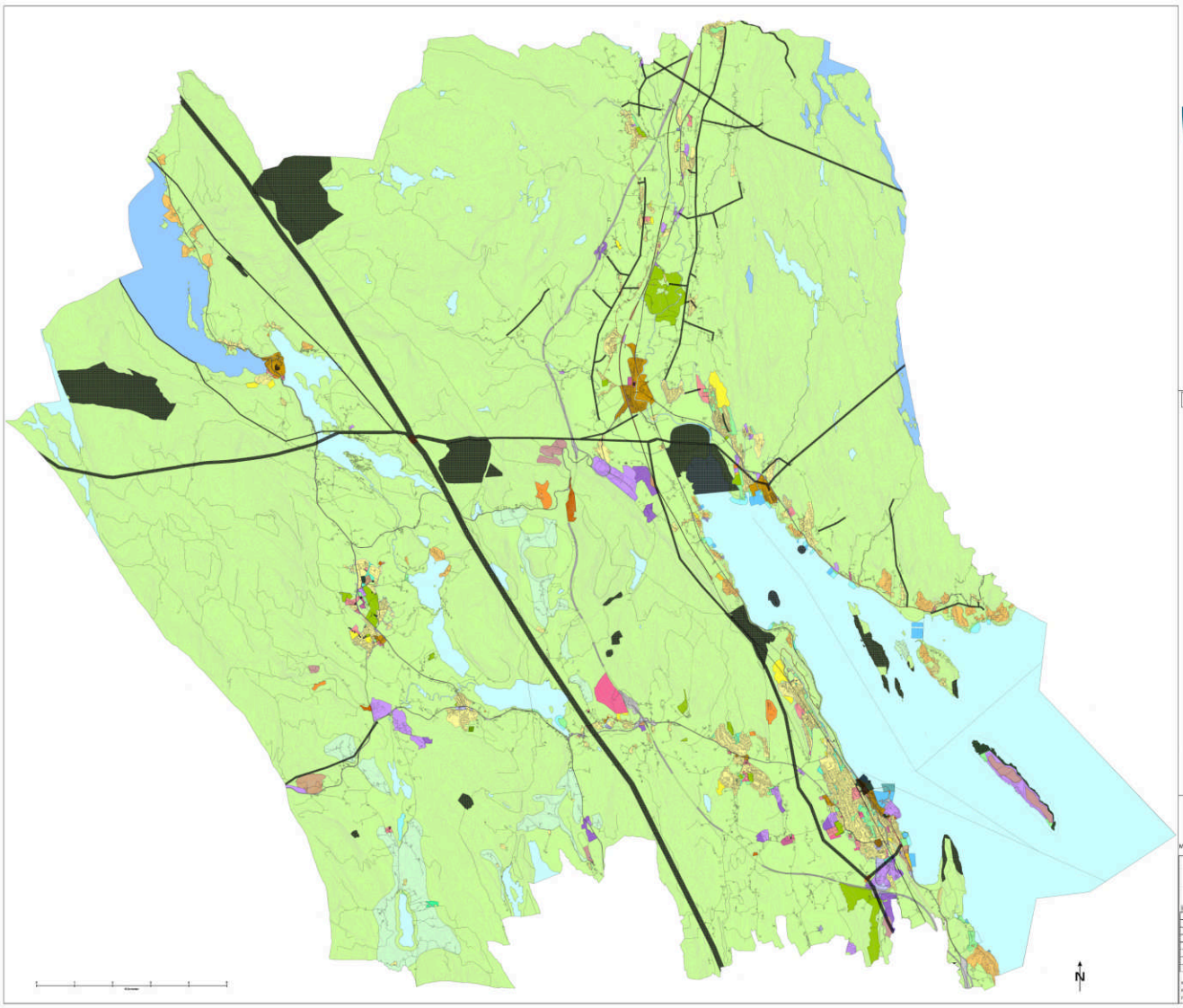
Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rg 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	006/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	26.06.2024	069/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.09.2024	097/24
Kommunestyret, vedtak	04.09.2024	
Fylkesmannen, vedtak	04.09.2024	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rg 1. gangs behandling (Kommunestyret)	02.02.2023	006/23
2. gangs behandling (Kommunestyret)	06.06.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.06.2025	037/25
Kommunestyret, vedtak	03.06.2026	
Fylkesmannen, vedtak	29.06.2026	

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

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Nordre Jarlsberg Brygge – planID 20150010

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret KST – 14.04.2021
Planen med bestemmelser er revidert av STM-hovedutvalget sak: 039/24 – 06.06.2024

§ 1 HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for en målrettet utvikling av Nordre Jarlsberg Brygge (NJB) med lang horisont for utviklingen av planområdet. Områdeplanen viser en nedskalering av dimensjonene på de landbaserte ubebygde utbyggingsområdene fra eldre reguleringsplan (2006 planen), mens. småbåtanlegget planlegges utvidet. Bestemmelsene gir rammer for hvordan videre planlegging skal skje gjennom detaljreguleringer eller detaljerte bestemmelser.

§2. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§2.1 Plankrav

Småbåtanlegget for BSB1 og BSB2 skal maksimalt omfatte 1300 båtplasser. Antallet båtplasser skal underordnes småbåtanleggets areal.

Innenfor BSB1 tillates maksimalt 110 daa utviklet til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.
Innenfor BSB2 tillates maksimalt 25 daa utviklet til småbåtanlegg i sjø og vassdrag.

Bestemmelsene i områdeplanen gir rammer for 3 detaljreguleringsplaner av følgende delområder:

- Solodden og småbåtanlegg (BSB1)
- Elvebyen Sør og Elvebyen Nord
- Midtbyen Øst og Midtbyen Vest

Ovennevnte delområder skal ha utarbeidet detaljreguleringsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hvert delområde. Holmestrand kommune kan bestemme at detaljreguleringsplanen kan omfatte deler av hvert av de tre planområdene.

Områdeplanen legger til rette for at det ikke kreves detaljreguleringsplaner av følgende delområder.

- Bryggeparken inkl. torg / trapp og Utsikten med småbåtanlegg (BSB2)
- Hagebyen, med eneboligtomter i sør – planID 20140008
- Forretninger (BF) – planID 20150005
- Barnehage (BOP)

To av de ovennevnte 4 delområder skal ha egne bestemmelser som uttømmende erstatter områdeplanens bestemmelser. Disse er:

- Forretninger (BF) – planID 20150005
- Bestemmelser for Barnehagen (BOP)

FORHOLDET TIL EKSISTERENDE PLANER

§2.1.1 Planforslaget opphever følgende reguleringsplaner, og en bebyggelsesplan erstattes i sin helhet slik at de innlemmes i områdereguleringsplanen:

✓ Reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge – 05.04.2006 – planID713098

✓Nordre Jarlsberg Brygge, Marina – 21.11.2007 – planID71399F
✓Reguleringsplan for Hagebyen, med eneboligtomter i sør – planID 20140008
✓Bebyggelsesplan for Utsikten

§2.2 Dokumentasjonskrav

Alle forhold ved detaljreguleringsplanene skal dokumenteres i en planbeskrivelse. Følgende forhold skal gis et spesielt fokus:

§ 2.2.1 Detaljregulering

Innenfor hvert enkelt delområde kan det ikke fradeles tomter eller etableres bebyggelse før det foreligger en godkjent detaljreguleringsplan. Detaljreguleringenes avgrensning er vist i egen tegning på reguleringsplankartet og skal omfatte hvert av delområdene nevnt under:

1 Solodden og Småbåtanlegg (BSB1)
2 Elvebyen sør og Elvebyen nord.
3 Midtbyen øst og Midtbyen vest.

Solodden og Småbåtanlegg (BSB1) skal være en, felles detaljreguleringsplan. Dersom Solodden og Småbåthavn reguleres før Elvebyen sør og nord, kan veien mellom Elvebyen sør-nord innlemmes i detaljreguleringen for Solodden slik at det kan sikres veiforbindelse til Fjordveien.

§ 2.2.2 Detaljreguleringen skal bl.a. vise eller redegjøre for

- Plassering av bygninger og anlegg / byggegrenser
- Maks Høyder (koter) på veier, plasser og bygninger
- Grønnstruktur
- Fellesarealer; herunder lekeplasser, kvartalslekeplasser, torg, gatetun/gågate og Kyststi.
- Planlagt terreng, tilpasning av terreng mot tilgrensende arealer
- Interne veier og gangveier, parkeringsløsning, avkjørsler (også under bakken).
- Utnyttelsesgrad for hvert delområde.
- Vegetasjon som skal bevares.

§ 2.2.3 Detaljreguleringsbestemmelser

Det skal for hver detaljreguleringsplan utarbeides et komplett sett med bestemmelser som uttømmende erstatter reguleringsbestemmelsene til områdereguleringen.

§ 2.2.4 Følgende dokumentasjon skal bl.a. følge som bilag til detaljreguleringsplan(ene)

- Utomhusplan i målestokk 1:500
- Illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 for hele detaljplanområdet.
- Illustrasjoner, herunder sol-skygge, som viser konsekvensene av maksimal utnyttelse, bygningsplassering og byggehøyde.
- Illustrasjoner av utforming, herunder perspektiv-illustrasjoner, fasadeoppriss og karakteristiske snitt av bygninger, veier og landskap.
- Planbeskrivelse, hvor detaljplanens innhold beskrives og illustreres.
- Illustrasjon og beskrivelse av hovedprinsipper for teknisk infrastruktur.
- Støyfaglig utredning i hht. T-1442/2016. Behov for ny støyanalyse skal vurderes ved detaljreguleringer.
- Tiltak i hht. områdereguleringens ROS-analyse
- Godkjent plan for vann, avløp og overvann, med tilstrekkelig brannvannstrykk, som også samsvarer med DRBV sine retningslinjer.
- Dokumentasjon på at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet og stabilitet mot

utglidning/skred (fagrapport).
- Plan for sanering og kabling av høyspenttrase gjennom planområdet.

§ 2.2.5 For småbåtanlegg/marina (BSB1) skal følgende dokumenteres

- Vurdering av tiltakets konsekvenser m.h.t vannkvalitet i havnebasseng i forhold til naturmangfold. Det skal beskrives hvordan man skal håndtere søppel fra båthavnen.
- Vurdering av mulig støyproblematikk i fht. nærliggende boliger/virksomheter og beskrivelse av avbøtende tiltak for å minimalisere negative virkninger av dette.
- Rettigheter til båtplasser innen marinaen som følger leiligheter innen NJB, og sameienes vedtekter og vilkår.

§ 2.2.6 Veianlegg

Utforming av veier skal fastsettes i detaljreguleringsplanene. Offentlige vegarealer skal planlegges i hht. Statens Vegvesens gjeldende regler. Planene skal samsvare med kommunens gjeldende vegnormer, herunder dimensjonerende krav for utrykningskjøretøy, og gjengis med veisnitt i planbeskrivelsen.

§2.2.7 Ved søknad om rammetillatelse skal det bl.a. foreligge dokumentasjon av:

- Trafikkforhold og eventuelle avbøtende sikringstiltak, inkludert i anleggsperioden. Plan som viser utforming av veier og gang-/ sykkelveier
- Avbøtende tiltak mot støy.
- Grunnforhold og avbøtende sikringstiltak
- Universell utforming
- Estetisk utforming og materialbruk
- Håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann
- Håndtering av avfall
- Energiforsyning
- Uteområder og uteoppholdsarealer (Utomhusplan)
- Sikkerhet ved evt. etablering av tanker for gass, drivstoff o.a.
- Brannvannsdekning og oppstillingsplass for brannbil.

§2.2.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) skal det bl.a. foreligge:

- Godkjent plan for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann (VA-plan).
- Gjennomføringsavtale med kommunen vedrørende fremføring av vann og avløp som bl.a. ivaretar forpliktelser og rettigheter i forhold til VA-planen.
- Dokumentasjon på oppfyllelse av brannkrav for tiltaket.
- For tiltak som kan medføre uønsket partikkelavrenning til Selvikelva i anleggsperioden skal det utarbeides tiltaksplan for å hindre og sikre uønsket avrenning til elva.
- Avfallsplan.
- Detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for den enkelte tomt.
- Bygningers plassering med kotehøyde for overkant gulv i 1. etasje.
- Avklarte tomtegrenser.

§ 2.2.9 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge en utomhusplan (M=1:500) som bla. viser terrengforhold: skråningsutslag og murer, nødvendige høyder ved innganger, sluk, trapper, topp/bunn mur. Bygningers plassering. Trafikkorganisering, herunder arealer for gående/kjørende, kyststi, biloppstilling og sykkelparkering. Framkommelighet for renovasjon, brøyting og utrykningskjøretøy. Vegetasjon og materialbruk på markdekker. Stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsarealer. Utforming og møblering av arealer for lek og opphold. Sikring av lekeareal. Tekniske forhold:

overvannshåndtering og flomveier, belysning, renovasjonsløsninger, snøopplag, gjerder/murer, trapper, ramper og valg av gatelegeme. Omsøkte tiltak skal redegjøre for tilpasning til flomfare, og basere seg på gjennomført flomvurdering eller senere oppdateringer av denne. Kyststien opparbeides langs sjøfronten og i strandsonen, og tilpasses eksisterende terreng.

§ 3 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket arealplan-ID 20150010.

§ 4 Arealformål og hensynssoner (pbl §§ 12-5 og 12-6)

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-5)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-8)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-15)
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (BG)
Forretninger (BF)
Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
Energianlegg (o_BE1-2)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB1-3)
Uteoppholdsareal (f_BUT1-7)
Lekeplass (f_BLK1-7)
Bolig/forretning/kontor/bevertning (B/F/K/BB)
Forretning/bevertning/torg (F/BB/ST)
Bolig/forretning/kontor/parkering (B/F/K/SPA)
Bolig/parkering (B/SPA)
Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
Boligbebyggelse – Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BFS/BKS)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

Veg (o_SV1-2)
Kjøreveg (f_SKV1-3)
Torg (o_ST1-2)
Gatetun/gågate (o_SGT1-2)
Gatetun/gågate (f_SGT3-4)
Gang-/sykkelveg (f_SGS)
Gang-/sykkelveg (o_SGS1-5)
Gangveg/gangareal (o_SGG)
Gangveg/gangareal (f_SGG1-2)
Fortau (f_SF)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Annen veggrunn – grøntareal (o og f_SVG)
Kollektivholdeplass (o_SKH1-3)
Parkeringsplasser (f_SPP1-8)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

Grønnstruktur (f_G1-2)
Friområde (f_GF1-2)
Park (f_GP1-2)

Landbruks-, natur og friluftsformål (pbl § 12-5, nr. 5)

Friluftsformål (LF1-4)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)

Ferdsel (VFE)
Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1-3)
Badeområde (VB1-3)

Hensynssoner (pbl §12-6)

Sikringssoner
-Frisikt (H140 1-4)

Faresoner
-Ras og skredfare (H310 1-2)
-Høyspenningsanlegg (H370 1-2)

Angitte hensynssoner
-Hensyn landskap (H550)
-Bevaring naturlandskap (H560)
-Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§5.1 Overordnede rekkefølgekrav:

§ 5.1.1 Torg ST1 (ved trappen) skal opparbeides og ferdigstilles før det gis igangsettingstillatelse (IG) for delområdet Midtbyen Vest.

§ 5.1.2 Lekeplassen BLK3 (ballbane) skal være etablert/opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg (H370), og skal påbegynnes etter igangsettingstillatelse for boligene innenfor hensynssonen.

§ 5.1.3 Før det tillates etablert mer enn 500 båtplasser innen planområdet BSB1 skal det etableres en avfallsstasjon for kildesortering av søppel for marinaens (BSB1) eksterne brukere.

§ 5.1.4 Eksisterende bygningsmasse som skal saneres i henhold til plankartet, kan rives før det foreligger detaljreguleringsplan.

§ 5.1.5 Høyspentlinja/høyspenningsanlegg skal være fjernet og/eller lagt om gjennom kabling i bakken før det gis igangsettingstillatelse for bygging av første boenhet innenfor hensynssonen for høyspent (H370), tilknyttet Elvebyen nord & sør, og Midtbyen øst og vest.

§ 5.2 Før det kan gis brukstillatelse for nybygg skal følgende være opparbeidet:

- Veiforbindelse som korresponderer med avkjørsel fra rundkjøring til fv. 319, samt tilrettelegging for myke trafikanter til området.
- Utearealer med parkeringsplasser, grøntanlegg mv. i henhold til godkjent utomhusplan.
  Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret skal utomhusarealer være ferdig opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan senest i uke 22 påfølgende år.
- Torg, lekeplass, kyststi, grønnstruktur for den del av bebyggelseområdet det søkes om.
  Ved ferdigstillelse av bebyggelse i vinterhalvåret skal de nevnte formål ferdigstilles senest påfølgende uke 28.

- Anlegg for håndtering av vannforsyning, slokkevann, spillvann og overvann i henhold til godkjent VA-plan.
- Renovasjonsanlegg.
- *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i områdene Solodden og Elvebyen (nord og syd) skal de fem dammene være dokumentert sikret (Suluvann (jordfyllingsdam/hoveddam/sperredam), Kuldalsdammen og Fløyta) i Selvikvassdraget iht lovverkets krav.»*

§ 6 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

§6.1 Utforming

Estetikk skal tillegges stor vekt. Materialbruk og fargevalg kan varieres, men skal harmonere gjennom planområdet slik at boligområdene får en naturlig estetisk tilknytning. Gjerder, støyskjermingstiltak, skilting m.v. skal ha et helhetlig preg og god kvalitet.

Bebyggelsens takform og takvinkel skal harmonere med områdets karakter. Møneretning bestemmes ved detaljregulering.

For hver detaljregulering må byggehøyder og volumer vurderes i forhold til fjernvirkning og ikke komme i konflikt med landskapets silhuettlinje.

§6.2 Byggehøyder og utnyttelse

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde for hus med takvinkel over 5 grader. Byggehøydene er angitt som som gesimshøyde for hus med flate tak inntil 5 graders takvinkel. Feltenes eksakte byggehøyde og utnyttelsesgrad avklares i detaljreguleringen.

§ 6.2.1 Presisering av beregning av utnyttelse og høyde.

- Det skal ikke beregnes BYA av trapper, murer og utomhusanlegg.
- Det skal ikke beregnes utnyttelsesgrad (BYA) av kjellere og kjellerfunksjoner, bl.a. parkeringskjellere.
- Heishus, teknisk rom og ventilasjon tillates inntil 1,5 meter over regulert høyde. Det tillates felles takterrasse for hvert bygg. I forbindelse med disse tillates oppført sikkerhetsgjerde, skjermvegg, støyskjerm og ett fellesrom med grunnflate inntil 45 m2 BRA. Fellesrommet skal trekkes inn minimum 3,0 meter fra fasadelivet for å unngå siluettvirkning. Fellesrommet tillates med gesimshøyde inntil 3,5 meter over regulert høyde.
- Fellesrommet skal ligge i tilknytning til heishus/trapperom. Heishus/trapperom i tilknytning til fellesrom tillates inntil 4,0 meter over regulert høyde.
- Det skal benyttes transparente materialer for rekkverk.
- Bebyggelsens fotavtrykk BYA kan omdisponeres innenfor delområdets avgrensning så fremt det totale BYA innen delområdet ikke endres.

§6.3 Utearealers størrelse, tilgjengelighet og utforming

§6.3.1 Utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved bygging av felles og offentlige utomhus-arealer for hele planområdet. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier, avkjørsler og parkeringsarealer.

Ved nyplanting skal det plantes vekster med lite allergene pollenutslipp. Bjørk, or og hassel skal ikke benyttes.

Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveger skal opparbeides i samsvar med etablerte veinormer.

§6.3.2 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal

Minste uteoppholdsareal per boenhet skal være minimum 20 m2 egnet areal til lek, aktivitet og uteopphold for blokkbebyggelse. 10m2 av balkong eller privat terrasse kan regnes med til uteopphold dersom den er minimum 10m2 stor. Felles takterrasser kan regnes inn i uteoppholdsarealet. Uteareal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med.

For konsentrert småhusbebyggelse skal hver boenhet minimum ha hage og uteareal på til sammen 60 m^2, hvorav terrasse /veranda skal være minimum 20 m^2.

For frittliggende småhusbebyggelse er kravet 80 m^2 på egen tomt.

Både felles og private arealer som inngår i beregning av krav til lek, aktivitet og uteopphold, skal samlet ha sol ved jevndøgn klokka 15:00 på minst halvparten av arealet.

6.3.3 Krav til areal for lek

For konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal kvartalslekeplasser sikres opparbeidet med tilrettelagte kvaliteter innenfor lekeplass (BLK 1-7) og uteoppholdsareal (BUT 1-7). Torg (o_ST1) og o_SGG sør for f_BLK2 (eksklusiv steinmolo) skal bygges opp og sikres med en attraktiv sjøfront som inviterer til kontakt med sjøen i form av nedsenket brygge / steinsetting.

BLK1-2 og BLK 4-7 skal benyttes til rekreasjon og lekeareal for alle aldersgrupper, og benyttes i sambruk for hele området. Deler av området kan avsettes til nærlekeplass dersom kriterier for nærlekeplass oppfylles. Krav om tilpasning til alle aldersgrupper kan fordeles på tvers av plassene. Alle plassene skal ha lekeanlegg for barn i aldersgruppe 5-13 år, med unntak av BLK3 og 4.

BLK3 skal være ballbane og benyttes i sambruk for hele området.

Arealer innenfor grønnstruktur og friluftsformål kan medregnes som uteoppholds- og lekeareal dersom sjøareal og strandsone tilrettelegges i henhold til øvrige kvalitetskrav i denne bestemmelsen.

§ 6.4 Sikkerhet mot springflo

Som sikkerhet mot springflo skal alle boliger eller garasjeanlegg oppføres med ferdig-gulv over kote 2,8 m, med unntak av eksisterende bebyggelse i Utsikten som allerede er etablert med laveste kote 2,5 m. Nye parkeringskjellere må sikres med terskel/evakuering over kote 2,8.

§ 6.5 Trafikk og parkering

Formål:	Biler:	Sykler:
Bolig /blokkbebyggelse	1,2 p-plass pr. leilighet	2 p-plasser pr. leilighet
Forretning, kontor, tjenesteyting	1 p-plass pr.50 m^2	1 p-plass pr 50 m^2
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (marina) BSB1 og BSB2	1 p-plass pr. 15 båtplasser	1 p-plass pr. 15 båtplasser

§ 6.5.1 Det skal i tillegg anlegges 0,15 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes til oppstilling av tilhengere, campingvogner og lignende. Trafikksikker gangforbindelse skal sikres på plankartet fra Kverntangen til NJB.

§ 6.5.2 5% av alle parkeringsplasser skal være tilpasset handicappede. HC plass i parkeringskjeller skal plasseres nær heis.

§ 6.5.3 Overflateparkering utenom SPP1, som ikke er avsatt til beboere, skal på tvers av delområdene kunne benyttes i sambruk mellom gjester, næring og avlastningsplasser for marina. Parkeringstid må reguleres hensiktsmessig slik at parkeringsplassene ikke benyttes til langtidsparkering.

§ 6.5.4 Biloppstillingsplasser skal legges under bebyggelse eller på annen måte under terreng for delområdene Utsikten og Bryggeparken (Byparken). For Solodden skal parkeringsløsninger samles i felles parkeringsanlegg/oppstillingsplasser nord i området. Det skal opparbeides minimum 30 stk offentlige p-plasser i den nordlige delen av planområde innen BFS2.

§ 6.5.5 Biloppstillingsplasser i dagen innenfor byggeområder skal inngå i beregningsgrunnlag for BYA med 18m2.

§ 6.5.6 Oppstillingsplasser for sykkelparkering plasseres i samsvar med godkjent utomhusplan.

§ 6.5.7 Planområdet skal være tilrettelagt for brannbil i samsvar med brannvesenets kravspesifikasjoner.

§ 6.5.8 Det skal etableres adkomstvei mellom BBB1 og BBB3. Veien skal ha fortau. Veien skal knyttes sammen med gågate SGT3 og sikre adkomst for utrykning, samt renovasjonskjøretøy. Det kan tilrettelegges for gateparkering for bebyggelsen i felt BBB1 parallelt med kjøreretningen.

§ 6.5.9 Bilfrie arealer kan brukes som adkomstveier i perioder der utvikling av området påvirker kjøremønsteret. Dette kan være f.eks ved byggeaktivitet eller om planlagt adkomstvei må etableres på et senere tidspunkt på grunn av byggerekkefølge. Ved midlertidige løsninger skal sikkerhet og tilgjengelighet ivaretas.

§ 6.6 Næringsdrift

Butikker og serveringssteder gis mulighet for gatesalg og uteservering langs fasade når kravet om fri fotgjengerbredde på 2,5 m er ivaretatt.

For torg kan det gis tillatelse til uteservering.

Det tillates et samlet areal på maks 4.000 m2 BRA med næring innenfor planområdet.

Det tillates fasadeskilt for næringsvirksomhet. Skilter skal harmonere med det arkitektoniske utrykket i fasaden. Det tillates ikke neonskilt eller andre lysende skilt, samt løsfotskilt.

§ 6.7 Støy

Det skal til enhver tid benyttes gjeldende retningslinjer for behandling av støy (T-1442) i arealplanleggingen. Retningslinjer for behandling av støy gjelder også for anleggsperioden.

§6.8 Anleggsperioden

HMS og beredskap i anleggsperioden følges opp med fysiske tiltak og informasjon til naboer og brukere i planområdet. Det skal utarbeides en gjennomføringsplan for anleggsfasen som angir konsekvenser for nærliggende bebyggelse (ramme for arbeidstider). Anleggsområde skal sikres og skiltes i hht. retningslinjer for SHA i byggherreforskriften.

§6.9 Trafo

Plassering av trafo avklares i utomhusplan i sikker avstand fra lekeareal og frisiktssoner.

§6.10 Renovasjonsanlegg

Areal til felles renovasjonsanlegg for delområdene må etableres med størrelse og dimensjoner i henhold til retningslinjer og føringer fra renovasjonsselskapet. Plassering av renovasjonsanlegg avklares i utomhusplan og illustrasjonsplan i sikker avstand fra lekeareal og frisiktssoner.

§6.11 Terrengmurer
Som en del av terrengbearbeiding tillates terrengmurer/støttemurer i samsvar med utomhusplan.

§6.12 Utbyggingsavtale
Utbyggingsavtalen tilhørende planen skal tinglyses på fremtidige gnr/bnr innenfor planområdet.

§ 6.13 VA og overvann
Ved planlegging av nye tiltak skal det sikres VA-løsninger med tilstrekkelig kapasitet i tråd med kommunes VA-norm. Normen skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg som skal være i kommunalt eie. For private anlegg som skal tilknyttes kommunalt nett, gjelder de til enhver tid gjeldende avtalevilkår. Overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyningsløsninger på egen grunn i samsvar med lokal overvannsdisponering (LOD), eller med kontrollert utløp til sjø. Nye tiltak som medfører endring av overflatematerialer skal ikke bidra til å øke avrenning til naboeiendom. Uteområdet kan tilrettelegges slik at overskudd av overvann ved flomtopper og ekstreme nedbørsmengder ledes i planlagte flomløp, bort fra bygninger og bebyggelse, og fortrinnsvis til Selvikelva eller sjø. Nedbør med høy intensitet og lang varighet skal legges til grunn for prosjekteringen. Overvannet kan innlemmes som et blått vannelement i planområdets overflate og infrastruktur.

§ 6.14 Mellomlagring av masser
Egnede deler av tomten kan disponeres til mellomlagring av masser for senere egen bruk. Mellomlagring tillates ikke innenfor 50 meter fra boliger i bruk.

§ 6.15 Kyststi
Det skal i samsvar med utomhusplan opparbeides en sammenhengende kyststi langs hele sjøkanten innenfor planen. Det tillates oppmerking og skilting av kyststien, samt etablering av bord og sittebenker. Sjøfronten langs kyststien tillates steinsatt.

§6.16 Grenser.

Mellom fv. 319 og boligbebyggelsen skal byggegrensen være 30 meter fra fylkesveiens senterlinje.
Carporter og parkering kan plasseres minimum 25 m fra fylkesveiens senterlinje.
Formålsgrensen er lik byggegrense der ikke annen byggegrense er avsatt på plankartet.

Parkeringskjellere kan etableres på tvers av formålsgrenser og byggegrenser innen planområdene BBB2-15, f_SGT4, o_ST1, B/F/K, f_BUT7, f_SGT3, f_SGT5, f_BKL6 så fremt det regulerte formålet kan etableres over kjellerlokk.

§ 6.17 Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. Kulturminneloven § 8-2.

§ 6.18 Naturvern
Av hensyn til gytevandrende fisk tillates ingen arbeider med graving/mudring, fylling, peling eller spunting i strandsonen, Selvikelva eller sjøen utenfor elvemunningen i tidsrommet fra 1. september til 1. november. Bestemmelsen gjelder for delområdene Solodden og Elvebyen sør og nord.

§ 6.19 Tresliperiet / Mekanisk verksted
Tresliperiet / Mekanisk verksted kan ikke bevares i sin nåværende form og skal rives. Deler som beskrevet i bestemmelser og planbeskrivelsen skal gjenbrukes i samarbeid med kulturvernmyndigheten.

§ 7 Felles for Kombinerte formål (Bolig/forretning/kontor/bevertning) og Kombinerte formål (Bolig/forretning/kontor/parkering)

§ 7.1 Første etasje kan benyttes til publikumsrettet virksomhet, primært forretninger. Første etasje skal tilrettelegges med nødvendig takhøyde for kontor-/og forretningsdrift, selv om det også kan disponeres til bolig. Det skal tilrettelegges for sammenhengende gangforbindelser som skal knytte bolig/forretning/kontor og bevertning sammen med Bryggeparken, lekeplasser, kyststi og sjøfronten.

§ 7.2 Publikumsrettede virksomheter tillates kun i 1. etasje/gateplan.

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB 1-2)

Området for *småbåtanlegg* i *sjø, (BSB1-2),* kan benyttes til utlegging av flytebrygger/moloer for fortøyning av maksimalt 1300 småbåter. Antall båter er underordnet småbåtanleggets regulerte areal i sjø.

Brygge/havneanlegg i området BSB1 skal minimum hovedpilarene i aksen fra Solodden og sørover ut til bølgedemper og bølgedempere i hovedpilarene i begge retninger øst og vestaksen være offentlig, og med skilting inkl. allmennhetens rettigheter og plikter.

For brygge/havneanlegg i området BSB2 skal anlegget være åpent for allmenheten, men det tillates porter på nedsiden av flytebryggenes rampe, med unntak for bølgebryter (som alltid skal være åpen). Portene skal i all hovedsak være åpne, men kan låses av for å hindre farefull badeaktivitet i sommerhalvåret.

- Det er ikke tillatt med båtopplag over terreng.
  Unntak; det tillates midlertidig båtopplag i Elvebyen sør, frem til det gis igangsettingstillatelse for første byggeområde innen Elvebyen sør, samt Midtbyen vest.
- Maksimum 400 av båtplassene kan eies av personer som ikke bor innenfor 1 km fra planområdet.
- Det skal skjermes mot direkte kunstig belysning av sjøen fra bryggeanlegget.
- Det skal gjennomføres informasjonsformidling/skilting av naturverdiene på sjøbunnen, med tilhørende oppfordring om å ta hensyn i den daglige bruk av småbåthavna.

§8.1 Gjesteplasser i båthavna

Det skal avsettes minst 10 gjesteplasser innenfor bølgebryteren i område BSB2 og/eller VFE. Gjesteplassene skal skiltes tydelig som gjesteplasser og ha størrelser og dybdeforhold som samsvarer med markedets behov.

§9 Flytende bensinanlegg (BSB3)

Innenfor område avsatt til bensinstasjon/båtserviceanlegg, BSB3, tillates det etablering av bensinstasjon for båter og serviceanlegg for båter. Det tillates også mulighet for kloakkanlegg, for tømming av septiktanker på større båter.

§10 Friområde (GF1)

Friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten. Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet på Solodden, må hytte i GF1 saneres slik at tomten er tilgjengelig for allmenheten.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11.1 Gangvei mot sjøfronten (Kyststien) skal til enhver tid være allment åpen for gang-/sykkeltrafikk og opphold. I delområde Utsikten kan gangveien etableres med en maksimal stigning på 1: 10. Sammenhengende kyststi er vist med stipling i plankartet.

§ 11.2 Område SPP1 reguleres til felles parkering for marinaen. Offentlig parkering skal plasseres langs offentlig veg; (SKV1, Fjordveien).

§ 11.3 Pumpestasjon, transformatorstasjon og avfallsstasjon tillates plassert innenfor område SPP1.

§ 11.4 Utsettingsrampe/slipp i o_SV2 skal være tilgjengelig for allmenn bruk.

§12 Grønnstruktur, miljøovervåking av strandsone og bruk og vern av vassdrag

Det skal i detaljreguleringer for Solodden og Elvebyen utarbeides retningslinjer som samlet ivaretar og forvalter Selvikelva. Arealene ved elva aktiviseres som naturområde for allmenhetens bruk og dette gjelder også for anleggsperioden. Naturverdier og biologisk mangfold skal ivaretas. Kantvegetasjon skal sikres i henhold til vannressursloven § 11. Anadrome arters (laks og sjøørret) gytemuligheter skal ivaretas. Planen skal inneholde sikringstiltak mot elveerosjon som reduserer risiko for utrasing og utslipp av sedimenter i Selvikelva. Under anleggsarbeidene må en være oppmerksom på ålegressengene og ta hensyn til disse slik at en ikke sleper ankere eller kjettinger over sjøbunnen slik at engene rives opp. Det samme gjelder ved etableringen av boblehavn.

Det skal utføres miljøovervåkning av vannkvalitet, samt for ålegras og bløtbunnsfauna (jfr.registreringer omtalt i rapport konsekvensutredning naturmangfold, utvidet småbåthavn Selvik – Delta arkitekter - 24.04.2018) rundt Solodden. Overvåkingsprogrammet varer i syv år og igangsettes første sesong etter godkjent områdeplan. Det skal utføres måling av vannkvalitet 2 ganger pr år (vår/høst) med passive vannprøvetakere. Resultatene skal sammenlignes med relevante grenseverdier og utført overvåkning i forbindelse med miljøsanering på Solodden, presentert i tiltaksplan for forurenset grunn, 112950r1_rev03. Resultatet av overvåkningen rapporteres til Holmestrand kommune og Miljørettet helsevern.

Det skal ikke benyttes plastikk eller gummi som dekke på felles uteoppholdsarealer og lekearealer. Det skal så langt det lar seg gjøre benyttes gjenvinnbare materialer som ikke brytes ned til mikroplast i fellesarealer.

§12.1 Selvikvassdraget – Gyrodactylus salaris infisert vassdrag

Selvikvassdraget er infisert av parasitten Gyrodactylus salaris. All bruk og transport av teknisk utstyr som Ved anleggsarbeider i området skal all bruk og transport av anleggsutstyr som benyttes i forhold til arbeider i elva, og som kan komme i kontakt med vassdraget og parasitten, skal sikres mot smittespredning i samsvar med Matilsynets retningslinjer og lovverkets krav.

§12.2 Offentlige/ felles friområder (park, lekeplass)

Tilretteleggende friluftstiltak som badebrygge og stupebrett i tilknytning til Kyststien tillates oppført etter innvilget søknad. Det skal søkes om mudring for å sikre tilfredstillende/sikker vanndybde ved etablering av stupetårn i VB3, og nok vanndybde for adkomst av fritidsbåter til BSB3.

I GF1 kan det opparbeides sti med grusdekke og uten kanting. Bruken skal bestemme bredden og det skal vises i utomhusplanen.

Pumpestasjon for drivstoff med tilhørende anlegg tillates i areal BLK4 og BUT6, og underordnes lekeplassens og utearealets funksjon. Tekniske innretninger skal legges under gjennomsnittlig planert terreng og med tilfredstillende sikkerhetskrav.

Det tillates oppført pumpestasjon for vann og avløp i BLK5

§12.3 I områdene VFV 2-3 langs Selvikelva kan elvebredden heves til kote 2 ved elvemunningen og kote 4,5 ved fv. 319. Det kan opparbeides sti med grusdekke uten kanting langs Selvikelva.

§12.4 Innen badeområdene VB1–3 er allmenn ferdsel med motorisert fartøy forbudt. Badeplassene skal merkes med badebøyer eller i henhold til enhver tids gjeldende merkesystem.

§ 13 Hensynssoner

§ 13.1 Sikringssoner – Frisikt (H140 1-4)
Ved frisiktsoner for veg skal det være fri sikt ned til 0,5 m over de tilstøtende vegers planum. Oppstammede trær med en stammediameter på inntil 30 cm kan tillates.

§ 13.2 Faresone Ras og skredfare (H310 1-2)
I samsvar med Norconsult rapport 30.08.2017, er hensynssonen (H310) for Hagebyen og nord for Leinås trafostasjon tilfredsstillende i forhold til områdestabilitet og sikkerhet for dagens situasjon.

Detaljreguleringer skal dokumentere tilfredsstillende geoteknisk områdestabilitet og avbøtende sikringstiltak Ihht gjeldende krav.

§ 13.3 Hensynssone høyspenningsanlegg (H370 1-2)
Innenfor hensynsonen skal det ikke oppføres boliger, skoler eller barnehager der høyspentledningens magnetfelt overskrider 0,4uT(mikrotesla). Hensynssonen bortfaller, der høyspenten saneres/ fjernes.

§ 13.4 Hensyn landskap (H550)
I hensynssonen skal naturlig terreng opprettholdes. Det tillates å etablere en sti på langs av kollen og trapp for adkomst imot nord.

§ 13.5 Hensyn bevaring naturlandskap (H560)
Hensynssone H650 omfatter bevaringssone til to stk formålstrær / grense eik. Det er ikke tillatt å utføre graving eller tilsvarende arbeider innenfor treets rotsone. Ved planlegging i nærheten av formålstrær/grenseeik (markert på plankartet) skal det redegjøres for at treet hensyntas.

§ 13.6 Bevaring kulturmiljø (H570)
Områdene omfatter automatisk fredet kulturminne i sjø og med tilhørende sikringssoner på til sammen minimum 10 meter rundt hele kulturminnet. Det må etableres sikringstiltak for kulturminnene i anleggsperioden for å unngå utilsiktede skader. Forankring av moloer innenfor område BSB2 skal foregå i samarbeid med Norsk Maritimt Museum.

§14 Bryggeparken

For Bryggeparken (tidligere Byparken) gjelder §14 i tillegg til områdeplanens bestemmelser.

Bryggeparken er vist i hjelpefigur på plankartet, og omfatter hele eller deler av følgende arealer:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB2)
Lekeplass (f_BLK 4,5,)
Uteoppholdsareal (f_BUT 6-7)
Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
Forretning/bevertning/torg (F/BB/ST)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB3)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)
Torg (o_ST1)
Gatetun/gågate (o_SGT1-2)
Gatetun/gågate (f_SGT3)
Vei (o_SV2)
Fortau (f_SF)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)
Badeområde (VB3)

14.1 Felt BBB2, Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, felt

14.1.2 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

14.1.3 Formål
Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

14.2 Felt B/F/K - boliger, forretning og kontor

14.2.1 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde.

14.2.2 Formål felt B/F/K
Innenfor feltet tillates etablert boliger, forretning og kontor. Forretninger og kontor tillates kun i første etasje. Boliger tillates ikke i første etasje inn mot torget (o_ST1).

14.3 Felt F/BB/ST - forretning, bevertning og torg

14.3.1 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde.

14.3.2 Formål
Innenfor feltet tillates etablert forretning, bevertning og torg.

14.3.3 Utforming
Utforming av taklandskapet inklusivt materialbruk skal avklares i utomhusplan. Det tillates ikke takterrasse/uteservering på tak. Ventilasjonslyrer over tak skal bygges inn og tilpasses omgivelsenes estetiske utrykk.

14.4 Felles for felt BBB2 og felt B/F/K

- Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og lignende tillates ikke plassert åpent på tak. Dersom slike anlegg plasseres på tak skal de bygges inn i tekniske rom som er innarbeidet i de arkitektoniske løsninger for bygget.
- Bebyggelsens takvinkel skal ikke overstige 5 grader. Saltak tillates ikke.
- Det tillates ikke innglassing av balkonger.
- Det tillates felles takterrasser for hvert bygg. I forbindelse med disse tillates oppført vindskjerm i høyde 1,8 meter, og et fellesrom for hver takterrasse med maksimal grunnflate på 45 m2 BRA. Fellesrommet skal trekkes inn minimum 3 meter fra fasadelivet for å unngå siluettvirkning. Det skal benyttes transparente materialer for rekkverk og vindskjerm.
- Det tillates ikke etablert terrasser mellom byggrense og torg (o_ST1). Det kan tilrettelegges for allmen bruk tilknyttet forretningsvirksomhet.

14.5 Felles for felt B/F/K og F/BB/ST

Det skal avsettes innvendig avfallsrom med mulighet for kildesortering for næringsvirksomhet. Rommet skal være tilknyttet parkeringskjeller, og ha trinnfri adkomst til utvendig oppsamlingspunkt ved innkjørselen til parkeringskjelleren. Avfallsrommet skal kunne opparbeides felles for Bryggeparkens næringsvirksomheter.

14.6 Felt f_BLK4 og f_BLK5 - lekeplasser

14.6.1 f_BLK4 og f_BLK5

Feltet skal opparbeides for alle aldersgrupper med lekeapparater og -utstyr tilpasset både små og store barn gjennom en utomhusplan. Lekeplassene skal være møblert for opphold. Det skal opparbeides areal for ballspill/kulespill slik som sandvolleyball, Bocca, Petangue, mv. Kvartalslekeplassen skal tilknyttes og tilpasses torget gjennom en gangveiforbindelse/Kyststi.

Allmennheten har rett til bruk av uteoppholdsarealet på lekeplassen.

14.7 Felt f_BUT 6-7 - Uteoppholdsareal

- Det skal etableres HC tilpasset rampe mellom terrengnivåene i BUT7. Arealet for øvrig skal benyttes til lekeplass. Rampe kan innlemmes og brukes som en aktiv del av lekeplassen.
- Det kan etableres rom for mobile avfallsdunker under BUT7.
- BUT6 skal inngå i aktivitetsparken på sommertid. Overflate nærmest sjøen skal ha egnede harde overflater for en lastesone for mobilkran/båtkran. Lastesone skal sambrukes som oppstillingsplass for tankbil ved tanking.

§ 14.8 Felt o_SGT1-2 - Gatetun/gågate - Kombinerte formål

Gatetunet opparbeides i samsvar med utomhusplanen. Området skal være tilrettelagt for brannvesenets materiell samt renovasjonskjøretøy. Området skal ha belysning.

- Innen området kan det etableres oppsamlingsenheter i henhold til utomhusplan med tilhørende renovasjonsordning.
- Området skal være bilfritt.

§15 Utsikten

For Utsikten gjelder §15 i tillegg til områdeplanens bestemmelser.

Utsikten er vist i hjelpefigur på plankartet, og omfatter hele eller deler av følgende arealer:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB4-15)
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB2)
Lekeplass (f_BLK7)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)
Torg (o_ST2)
Gang/sykkelvei (o_SGS4)
Gatetun/gågate (f_SGT4)
Kjøreveg (o_SKV1)
Parkeringsplasser (f_SPP8)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)
Park (o_GP1-2)
Friområde (f_GF2)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)
Badeområde (VB2)

§15.1 Felles for felt BBB4-15, Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse

15.1.1 Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Maksimal utnyttelse og kotehøyde er avsatt på plankartet. Byggehøydene er angitt som mønehøyde/gesimshøyde. Parkeringskjeller holdes utenfor BYA-beregningen.

15.1.2 Formål

Innenfor feltet tillates etablert boliger med tilhørende anlegg og parkeringskjeller.

15.1.3 Utforming

- Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg og lignende tillates ikke plassert åpent på tak. Dersom slike anlegg plasseres på tak skal de bygges inn i tekniske rom som er innarbeidet i de arkitektoniske løsninger for bygget.
- Det tillates ikke innglassing av balkonger.
- Takform: Bebyggelsens takvinkel skal ikke overstige 25 grader.
- Hver leilighet skal ha en egnet privat balkong eller terrasse på minimum 8 m2, den skal ikke være smalere enn 2 meter.
- Det skal etableres en trinnfri universelt utformet adkomst fra gjesteparkering (f_SPP8) og Hagebyen, opp til BBB10.
- Det skal etableres en gangforbindelse mellom f_SGG3 og f_SGT4, slik at det blir sammenhengende gangvei fra Hagebyen og bort til trappeaksen mellom BBB10 og BBB13.
- Utomhusanlegget til Bølgetoppen skal etableres inn mot fjellskjæring i f_GF2.

15.1.4 Krav til areal for lek

- Innen en avstand på 100 meter i luftlinje fra hver hovedinngang skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 100 m2. Nærlekeplass skal minimum inneholde Sandkasse, benk og bord. Lekeapparat kan erstatte sandkassen på annen hver nærlekeplass.
- Leke areal skal ha tilfredsstillende støyforhold, gode sol- og lysforhold, være skjermet for forurensning, sterke elektromagnetiske felt og fare (for eksempel trafikk). Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i arealberegningen.
- Allmennheten har rett til fri ferdsel på felles gangtraseer og etablerte felles gangforbindelser / ferdselsakser.

15.1.5 Byggegrenser

Innenfor BBB4 - BBB9, BBB11, BBB12, BBB14 kan balkonger og terrasser stikke inntil 2 meter ut for byggegrenser, dog ikke mer enn 1 meter ut over offentlig trafikkområde og da med høyde minst 3,5 meter over bakken. Innenfor BBB10, BBB13 og BBB15 skal balkonger etableres innenfor regulert byggegrense, med unntak for BBB13 sin byggegrense mot nord, der balkonger og terrasser tillates etablert inntil 1,5m over grensen.

- Takutstikk tillates utkraget inntil 1,2 meter utenfor byggegrense, og med minste høyde på 5 meter over gateplan.
- Innenfor byggegrenser i f_SGT4 tillates etablert inngangspartier, sykkelparkering eller boder. Maks gesimshøyde innenfor byggegrensen er c+23,5. Bygningsdelene skal inngå som en del av kjeller, og integreres som en del av gatetunet med beplantning og grønnstruktur.
- Innenfor byggegrenser i BG2 og f_SGG2-3 tillates kjeller utvidet med maks gesimshøyde c+24.

15.1.6 Parkeringskrav

Biloppstillingsplasser skal legges under bebyggelse eller på annen måte under terreng.

15.1.6.1 Parkeringsdekning for BBB4 - BBB9, BBB11, BBB12 og BBB14 skal opprettholdes.

- Eksisterende parkeringsdekning for bil utgjør 1,6 biloppstillingsplass pr leilighet. I tillegg er det etablert 1 gjesteparkering pr 10. leilighet. 5% av parkeringsplassene er tilpasset funksjonshemmede.
- Det er avsatt areal til 358 sykkelplasser utomhus.

15.1.6.2 Parkeringskrav for nye delfelt for BBB10, BBB13 og BBB15

- Parkeringsdekning for BBB10, BBB13 og BBB15, skal være 1,2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringer pr leilighet.
- I tillegg skal det etableres 1 gjesteparkering pr 10. leilighet. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset funksjonshemmede.
- Gjesteparkering for BBB10, BBB13 og BBB15 kan plasseres i dagen innenfor SPP8.
- Sykkeloppstillingsareal skal være ved inngangspartier eller innendørs.
- HC-parkering skal legges nær heis.

15.1.8 Sikkerhet mot springflo

For felt BBB5 og BBB 11, tillates eksisterende bebyggelse med laveste kote til ferdig-gulv på minimum +2,5 m.

§ 15.2 Felt BLK7

Feltet skal opparbeides som en kvartalslekeplass, og skal inneholde flere lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 4-13 år. Allmennheten har rett til bruk av uteoppholdsarealet på lekeplassen.

§ 15.3 Felt o_SGT4-5 - Gatetun/gågate - Kombinerte formål

Gatetunet opparbeides i samsvar med utomhusplanen. Området skal være tilrettelagt for brannvesenets materiell samt renovasjonskjøretøy. Området skal ha belysning.

- Innen området kan det etableres oppsamlingsenheter i henhold til utomhusplan med tilhørende renovasjonsordning.
- Området skal være bilfritt.

§ 15.4 Felt o_SGS4 – Gang og sykkelvei.

Ved opparbeidelse av Kyststien (o_SGS4) skal det iverksettes avbøtende tiltak som støttemur eller tilsvarende slik at veifylling ikke kommer i konflikt med friområde o_GP1 eller f_BLK7

§ 15.5 Felt o_GP1-2 - Parkområder

I strandområdet o_GP1 kan sand, eller annen fast masse etter nærmere faglig utredning påføres slik at det blir tørt land egnet for opphold i en gjennomsnittlig bredde av minst 10 meter i hele strandens lengde. Felt o_Gp1-2 kan medregnes i MUA for Utsikten.

§15.6 Felt VB2 – Badeområde

Det tillates etablert badebrygge med stupetårn.

§15.7 Torg (o_ST2)

Fellesareal og offentlig bryggeanlegg med offentlig toalett. Toalett tillates etablert under f_SGT4.

15.8 f_BUT 8, uteoppholdsareal

- BUT8, skal opparbeides som en del av felles utomhusanlegg,

15.9 f_SKV1, veianlegg

- Det tillates plassert oppsamlingsenheter for renovasjon i f_SKV1. Plasseringen skal ikke være i konflikt med trafikkmønster og trafikksikkerhet.
- Det tillates beplantning og grønnstruktur i forkant av p-kjeller innenfor f_SKV1. Beplantning og grønnstruktur skal ikke være i konflikt med kjøremønster og trafikksikkerhet.

§16 Hagebyen

§16.1 Fellesbestemmelser

Parkering: Den frittliggende småhusbebyggelsen skal ha 2 parkeringsplasser per boenhet. Den konsentrerte småhusbebyggelsen skal ha 1,5 parkeringsplasser per boenhet inklusiv gjesteparkering. Andel avsatt til gjesteparkering skal være 15 %. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HC. Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass pr boenhet. Godkjenning fra fylkeskommunen: Det skal utarbeides detaljert byggeplan for tiltak nærmere enn 30 meter fra senterlinje fylkesveg. Planen skal godkjennes av fylkeskommunen før tiltak påbegynnes.

§16.2 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis brukstillatelse til siste hus innenfor (konsentrert småhusbebyggelse) BKS skal regulert atkomstvei nord for planområdet være ferdigstilt.

§ 16.3 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %. Hver enkelt tomt skal legges til grunn for beregningen. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter og maksimal tillatt gesimshøyde er 5,5 meter. Begge deler målt fra maksimal høyde på gulv som påført plankartet. Maksimal gesims skal ikke i noe punkt overstige 7,5 meter fra terreng. Takopplett som utgjør mindre enn 1/3 av fasadens lengde tillates høyere enn maksimal gesims. Takterrasser tillates ikke. Møneretning på alle bygninger skal være som angitt på plankartet. Boligenes parkeringsplasser inklusiv sykkelparkering, skal opparbeides på egen tomt. Garasje tillates plassert inntil 1 meter fra tomtegrense bortsett fra for de tomtene som ligger inn mot stor grenseeik. Maksimal størrelse for garasje er 40 m2 BRA. For tiltak som planlegges i nærheten av stor grenseeik (markert på plankartet) skal det redegjøres for at treet hensyntas. Innenfor feltet skal det gjøres tiltak som avskjærer overvann fra å renne fra feltet ned mot eksisterende bebyggelse.

§ 16.4 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS)

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 35 %. Tomteareal som grunnlag for beregningen skal være felt BKS, gangveier og uteoppholdsarealene nord for kyststien. Tiltakshaver må for hver byggesøknad legge frem et regnskap som redegjør for benyttet og gjenværende utnyttelsesgrad. Maksimal mønehøyde skal ikke overskride 10 meter og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter. Begge deler målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde. Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet framstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god tilpassing til terreng og landskap. Boenhetene skal være gjennomgående. Det skal benyttes jord- og naturfarger.

§ 16.5 GARASJEANLEGG

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 55 %. Maksimal byggehøyde skal ikke overskride mønehøyde 4,5 meter og gesimshøyde 2,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dersom flatt tak eller pulttak skal maksimal høyde være 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert

renovasjonspunkter innenfor området. Dersom Statens vegvesen utvider Sandebuktveien til en slik størrelse at det kreves en byggegrenseavstand på 30 meter fra dagens senterlinje, kan det etableres parkering i flere plan i det gjenværende garasjeområdet og under idrettsanlegget.

§ 16.6 UTEOPPHOLDSAREALER

Alle uteoppholdsarealene skal etableres med utstyr tilsvarende en nærlekeplass: minimum sandkasse, huskestativ, benk og bord. I tillegg skal det være ett lekeapparat på hver plass som er forskjellig fra hvert uteoppholdsareal. Alle uteoppholdsarealene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

§ 16.7 KJØREVEI

Kjørevei 1 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Kjørevei 2 skal være felles for de frittliggende småhusene. Det kreves en trafikksikker kryssing av Kyststien. Aktuelle tiltak og utførelse avklares samtidig med prosjekteringen av kjørevei K2.

§ 16.8 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL

Annen veggrunn grøntareal kan brukes som grøft og snøopplag. Mot fylkesveien skal det opparbeides med grønn beplanting. Dersom det av støyhensyn kreves skjerming mot vei skal det kunne oppføres en grønn voll evt. støyskjerm mot fylkesveien. En slik skjerming skal ikke ligge innenfor fylkesvegeiendommen.

§ 16.9 Hensynssoner

Innenfor fareområde høyspent tillates ikke utstyr og arealbruk som legger opp til opphold og bruk. Innenfor sikringssone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller noe annet som reduserer frisikten.

Planinitiativ for
NJB Utsikten – "Bølgetoppen"

Fagkyndig: *Delta arkitekter AS, ved Tord Klungrehaug, tord@delta-ark.no/97030740*

Forslagsstiller: *Nordre Jarlsberg Brygge AS*

Revidert: *10.04.2024*

A. Formål med planen

Hensikten med planinitiativet er å korrigere og styrke detaljer i områdeplanen for Nordre Jarlsberg Brygge (NJB) for området "Bølgetoppen", som ligger øverst, mot øst i delområdet Utsikten. Planinitiativets formål er å:

1. *Korrigere ugunstige formålsgrenser som ikke tar hensyn til topografi og tomtegrenser.*

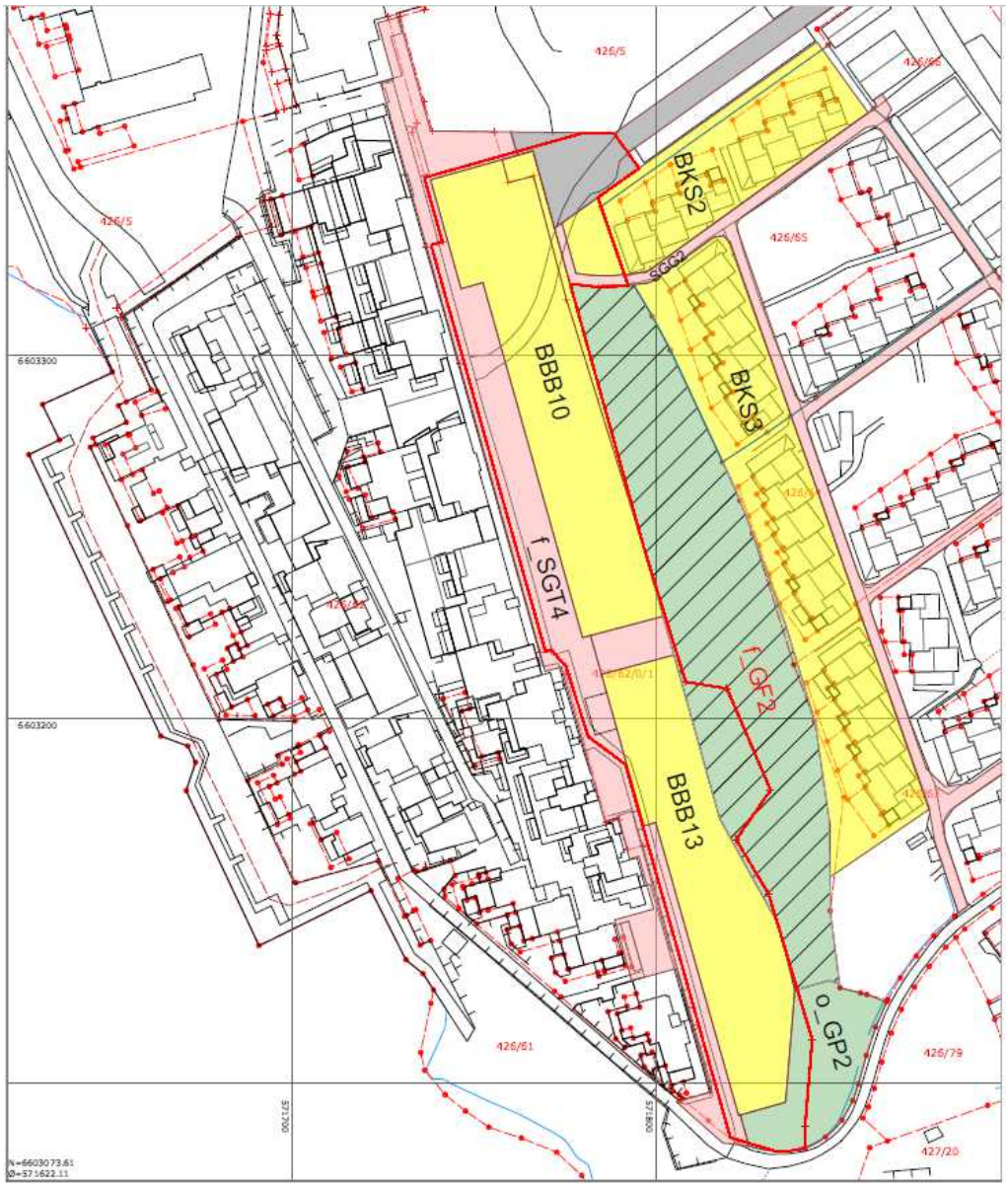
2. *Tilrettelegge for større parkeringsplassbredde for å imøtekomme nye anbefalinger fra Sintef, herunder:*

    2.1. *Justere utforming av parkeringskjeller for å gi plass til større parkeringsplasser.*
    2.2. *Relokalisere sykkelparkering og boder for å optimalisere arealbruk i kjeller, og lage plass til bredere parkeringsplasser.*
    2.3. *Tilpasse bygningsstrukturer for å sikre riktig plassering innenfor byggegrenser, ettersom bebyggelsen er justert i tråd med endrede bærepunkter i underliggende kjeller, pga. bredere parkeringsplasser.*

3. *Optimalisere adkomst og plassering av renovasjonssystem for å forbedre funksjonalitet og estetikk.*

Behovet for endring i "Reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge" springer ut ifra to forskjellige utfordringer. Den ene er ny parkeringsnorm for størrelse på parkeringsplasser, dette utløser behov for å forskyve litt på bebyggelsen. Den andre er ugunstige formålsgrenser, som ikke tar hensyn til tomtens topografi eller tomtegrenser. Dette gir utfordringer ifm. fradeling og videre bearbeidelse for deler av tomten. Det er nødvendig å korrigere disse punktene for å unngå dispensasjoner i fra reguleringsplanen. Endringene vil heve kvaliteten i plangrepet og i fremtidig bebyggelse. Planen for øvrig, bevares som den er.

B. Planområdet



Figur 1 Planavgrensning

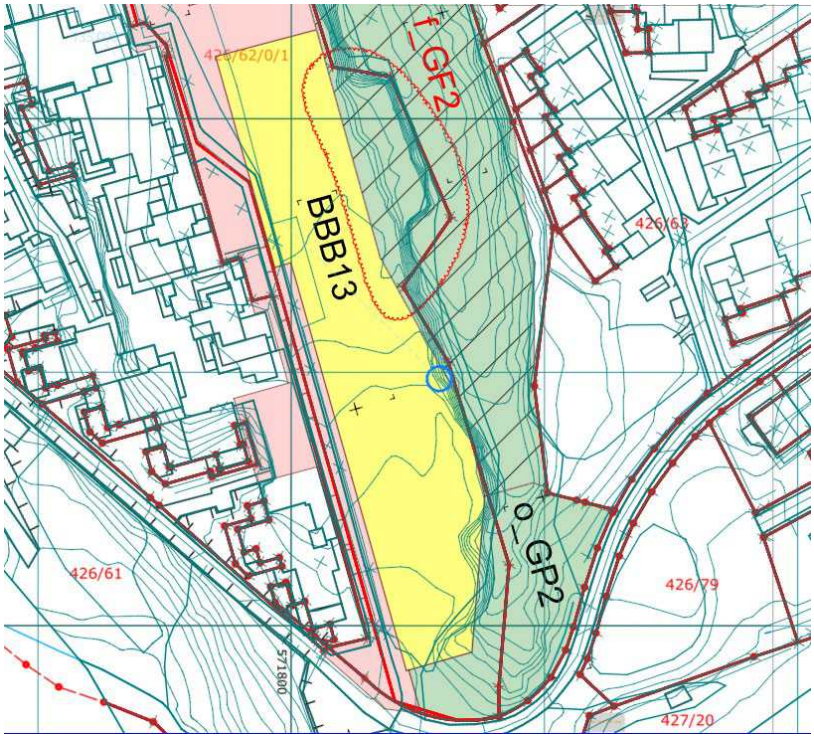
Planområdet er på ca 9,1 DAA, og omfattes av øverste rekke med bebyggelse BBB10 og BBB13, gatetun f_SGT4, friområde f_GF2 og park o_GP2 øst i delområdet utsikten, på NJB. Grense trekkes midt i vei mot eksisterende bebyggelse i vest. Mot syd og øst, følger plangrensen eiendomsgrensen. Mot nord omslutter plangrensen litt utenfor formålsgrensen til BBB10.

Området omsluttes av bebyggelse som følge av utbygging etter reguleringsplanen fra 2006. Utbyggingen har foregått i beltet mellom fylkesveien og kollen (Hagebyen), og mellom sjøen og kollen (Utsikten). Utbyggingen i Utsikten, nærmest sjøen, bærer tydelig preg av høy utnyttelse, stor skala og svært høy kvalitet på bebyggelse og uteområder. Hagebyen er av mindre skala, men har fremdeles høy utnyttelse og god kvalitet på opparbeidede utearealer. Den konsentrerte småhusbebyggelsen i Hagebyen ser ut som rekkehus, men er i utgangspunktet leiligheter. Det er leilighet i første og leilighet i andre etasje. De som bor i andre etasje, har i tillegg loft. Innenfor delområde Utsikten er det pr i dag bygd ca. 300 boliger. I Hagebyen er det 122 boliger.



Figur 2 Oversiktsbilde sett fra Nord

Området ble regulert til boligbebyggelse første gang i "reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge" (2006). Og det har pågått kontinuerlig byggeaktivitet siden første byggetrinn ble rammegodkjent i 2008. Tomten som nå skal bebygges, er derfor blitt gradvis sprengt ut i takt med tidligere byggeaktivitet på Utsikten, for å unngå større sprengningsarbeider tett på denne bebyggelsen. Området fremstår derfor pr i dag som en øde stripe omsluttet av eksisterende bebyggelse mot vest og en fjellskjæring på ca. 6 meter mot øst. Toppen og baksiden av kollen mot øst er regulert til friluftsområde, og skal i utgangspunktet vernes. Fjellskjæringen mellom bebyggelse og friluftsområde er rettlinjet, med unntak av en fjellhylle som ble etablert av Sande Papermill på ukjent tidspunkt. Denne lommen korresponderer ikke med regulerte formål, og skaper utfordringer ved videre bearbeidelser, bruk og fradeling av arealet.



Figur 3 Fjellhylle og tomtegrense, markert med rød sky, korresponderer ikke med regulert formål.

Området eies av Nordre Jarlsberg Brygge AS. De utbygde områdene Utsikten og Hagebyen består av sameier med private eiere. Sør sørøst for planområdet er det småhusbebyggelse med private eiere. Fylkesveien eies av Vestfold fylkeskommune og transformatorstasjonen av Skagerak nett AS. Kommunen eier gang og sykkelvei, og park sør for området.

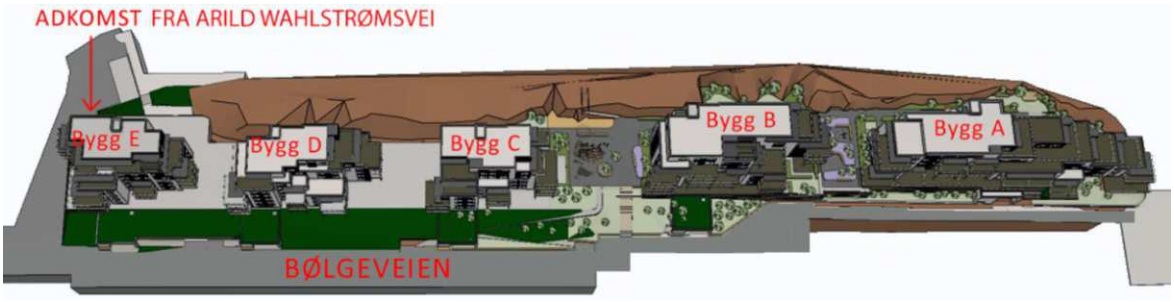


Figur 4 Eiendomsgrenser

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt mellom 100 og 110 leiligheter i prosjektet. Disse er fordelt på 5 boligblokker med felles p-anlegg. Parkeringskjeller løper kontinuerlig som en "tunnel" under bebyggelsen. Kjelleren bygges i hovedsak under BBB10 og BBB13. I tillegg traverserer kjelleren f_SGT4 mellom disse to feltene. Avkjøringen til området, ligger nord for p-kjelleren, og møter Bølgeveien ved hjørnet av P-kjelleren. Bølgeveien løper fra nord til sør, og danner gangaksen gjennom øvre del av prosjektet. Parkeringskjeller ligger parallelt med Bølgeveien trukket inn mot fjellskjæringen. Gulvhøyde i kjeller er på nivå med Bølgeveien. Det etableres beplantet skråning langs kjellerens yttervegg mot vest (mot Bølgeveien). Kjellerens lokk bearbeides til felles uteoppholdsareal mellom blokkene, med private terrasser foran byggene. Kjeller blir i stor grad forblendet inn i terrenget, og kjellerlokket etablerer et ekstra terrengnivå, ca. en etasje over Bølgeveien. Trappingen opp mot fjellskråningen, reduserer høyden på skjæringen ut mot Bølgeveien, og er et viktig grep for å tilpasse bebyggelsen til tomtens utforming. Det

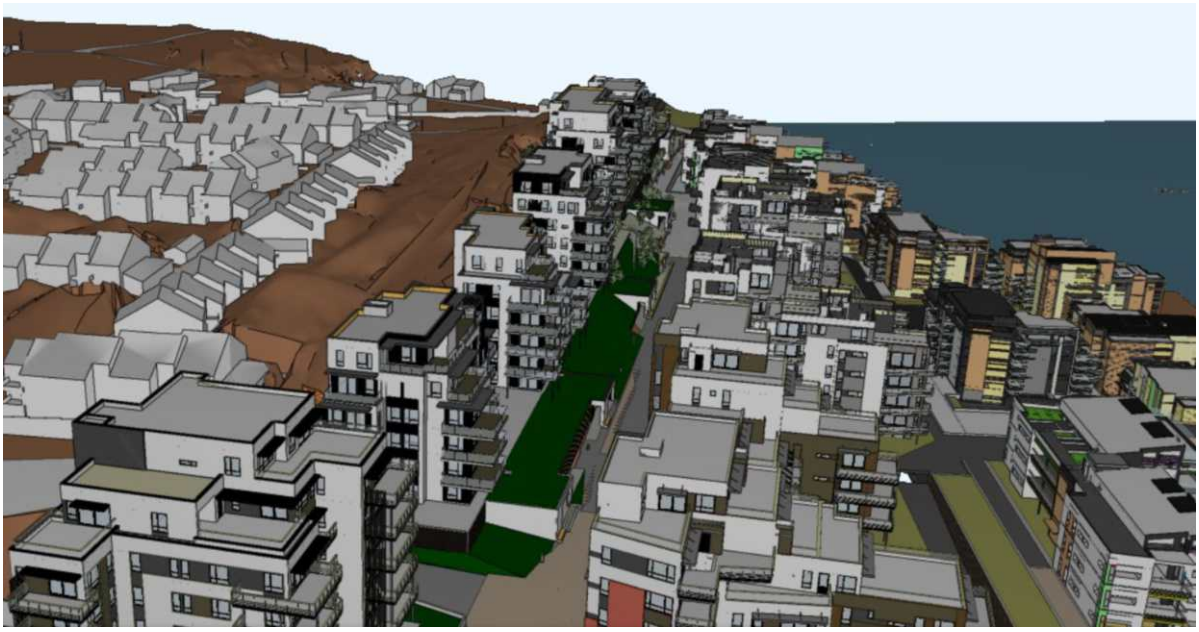
vil etableres 2 adkomster til lokket av p-kjelleren. Den ene vil ligge i nord, og skaper en gangforbindelse til gjesteparkeringen f_SPP8. Den andre etableres i den regulerte siktaksen, mellom bygg B og C.



Figur 5 Oversiktsbilde av Bølgetoppens 5 planlagte bygg. (Sett fra vest)



Figur 6 Bebyggelsen er plassert over en p-kjeller med grønn skråning i forkant. Inngangspartier med sykkelparkering linker p-kjeller med Bølgetoppen. (sett fra nordvest)



Figur 7 Bølgetoppen (fra nord) i eksisterende bebyggelse, Hagebyen mot øst (til venstre), og Utsikten mot vest (til høyre)

Planens innvirkning.

Endringene i områdeplanen anses ikke å ha noen vesentlig påvirkning utenfor planområdet. Formålet med endringen er å styrke kvalitetene i den eksisterende planen uten at dette endrer på områdeplanens intensjoner.

Utviklingsfaser

Bølgetoppen planlegges bygget i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 består av bygg A og B, med tilhørende p-kjeller. Byggetrinn 2 består av bygg C, D og E, med resterende del av p-kjeller. P-kjeller blir et fellesanlegg for hele sameiet etter at prosjektet er ferdigstilt. Kjelleren skal etableres i slikt omfang at den forsyner byggene med nødvendige funksjoner. Det blir ett felles teknisk anlegg for sameiet, dette etableres i U2 i første byggetrinn. Anlegget utvides inn i 2. byggetrinn når dette oppføres. Utomhusanlegget etableres i takt med byggetrinnene. Det vil være nødvendig å etablere midlertidig innkjøring mellom bygg B og C, mens byggetrinn 2 bygges.

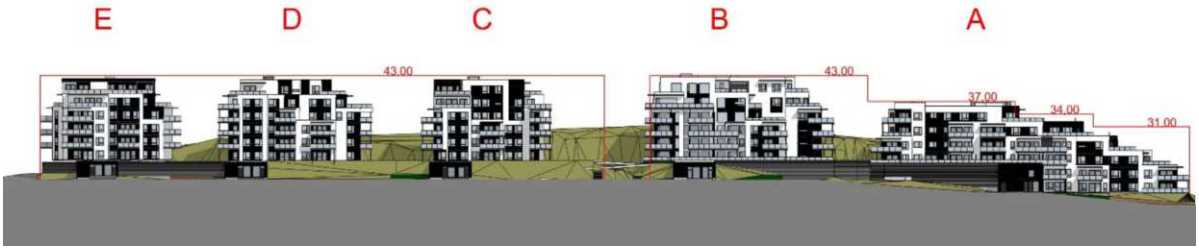


Figur 8 Bildet viser hvordan byggetrinnene skal deles inn.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bølgetoppen består av 5 boligblokker, som etableres over en felles p-kjeller. P-kjeller inneholder boder og parkeringsarealer for bil og sykkel, samt et flerbruksrom med egen tilgang fra gateplan, under bygg A. Det planlegges ikke næringsarealer i dette området.

Hus A trappes opp fra to etasjer i syd til 6 etasjer i nord. De øvrige 4 volumene bygges med 6 etasjer over parkeringslokket. Bebyggelsen trappes fra sør til nord. De 2 øverste etasje i byggene er inntrukket for å etablere takterrasser. Dette demper høydeeffekten av byggene, og sikrer lysinnslipp i lavere etasjer.



Figur 9 Reguleringshøyder og bygningshøyder, bygning A til E. Illustrasjon viser at bygninger ikke utnytter regulert maksimal byggehøyde.

Byggenes høyde og utforming er i all hovedsak i tråd med eksisterende områdeplan. Bygningenes plassering og utforming er valgt ut ifra de beste lys og utsiktsforholdene mht. bebyggelsen i front. A og B har en mindre punktbebyggelse i forkant, og er som sådan strukket utover for å få best mulig disposisjon av rommet mellom eksisterende bebyggelse. E, D og C har fått et mer punkthus preg, ettersom bebyggelsen i forkant er tettere, og åpningene mellom eksisterende bebyggelse er mindre.



Figur 10 Viser hvordan hhv. bygg B og A er plassert i henhold til eksisterende bebyggelses åpne rom. (Perspektiv fra vest)



Figur 11 Viser hvordan hhv. bygg E, D og C er plassert i henhold til eksisterende bebyggelses åpne rom. (Perspektiv fra vest)

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Gode bomiljøer er en vesentlig del av bærekraftig arkitektur. Foruten å bygge gode leiligheter, er det et stort fokus på at gode utemiljøer skaper gode bomiljøer. Dette videreføres i planen. Det legges stor vekt på å etablere en grønn lunge mellom Bølgeveien og p-kjeller. Denne knyttes sammen med utomhusanlegget over parkeringsanlegget, slik at områdene som ikke okkuperes av bebyggelse for bolig utnyttes til gode fellesfunksjoner. Ettersom fokuset på miljø har skiftet med tiden, vil det videre i prosjektet legges større fokus på materialbruk, lokale ressurser og naturlig mangfold i beplantingen i utomhusanlegget. Utsikten er per i dag et populært turområde, fult av små plasser og finurlige detaljer som er til stor glede for alle som benytter og bor i området. Bølgetoppen utvider dette tilbudet, og gjør området enda mer attraktivt.



Figur 12 Eksempel på felles uteplass som etableres mellom byggene. (Perspektiv fra øst)

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Utsikten er områdets sydligst felt og ligger i skråningen øst for Selvikbukta. Området er delvis bebygd etter gjeldende detaljplan "Bebyggelsesplan for Utsikten". Bølgetoppen er siste ledd i utvikling av delområdet og skal utvikles i synergi med denne bebyggelsen. Eksisterende bebyggelse er tilpasset til topografien i området, og trapper seg oppover i terrenget mot kollen i bakkant. Bølgetoppen er siste rekke i bebyggelsen på Utsikten, og ligger øverst inn mot kollen. Bygningsvolumene er av samme karakter og størrelse som eksisterende bebyggelse på Utsikten. For å dempe fjernvirkningen av prosjektet sett fra fjorden, trappes bygningsrekken ned mot syd. Byggene møter som sådan sine nabohus med samme skala, og ligger innafor horisonten av fjellet i bakkant. Dette gjør at byggene er sympatiske ovenfor landskap og omgivelser.



Figur 9 Fjernvirkning sett fra vannet, bebyggelsen trappes fra syd mot nord, byggehøyden ligger innenfor bakenforliggende åskam. (Perspektiv fra vest)

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan 2014–2026

Utviklings- og arealstrategien i Sande kommune er å styrke Sande sentrum og legge opp til levekraftige fortettingsområder i syd og nord. Nordre Jarlsberg Brygge er et av fortettingsområdene som trekkes frem i kommuneplanen. Å sikre en balansert utvikling mellom Sande sentrum og Nordre Jarlsberg Brygge trekkes i kommuneplanen frem som en utfordring.

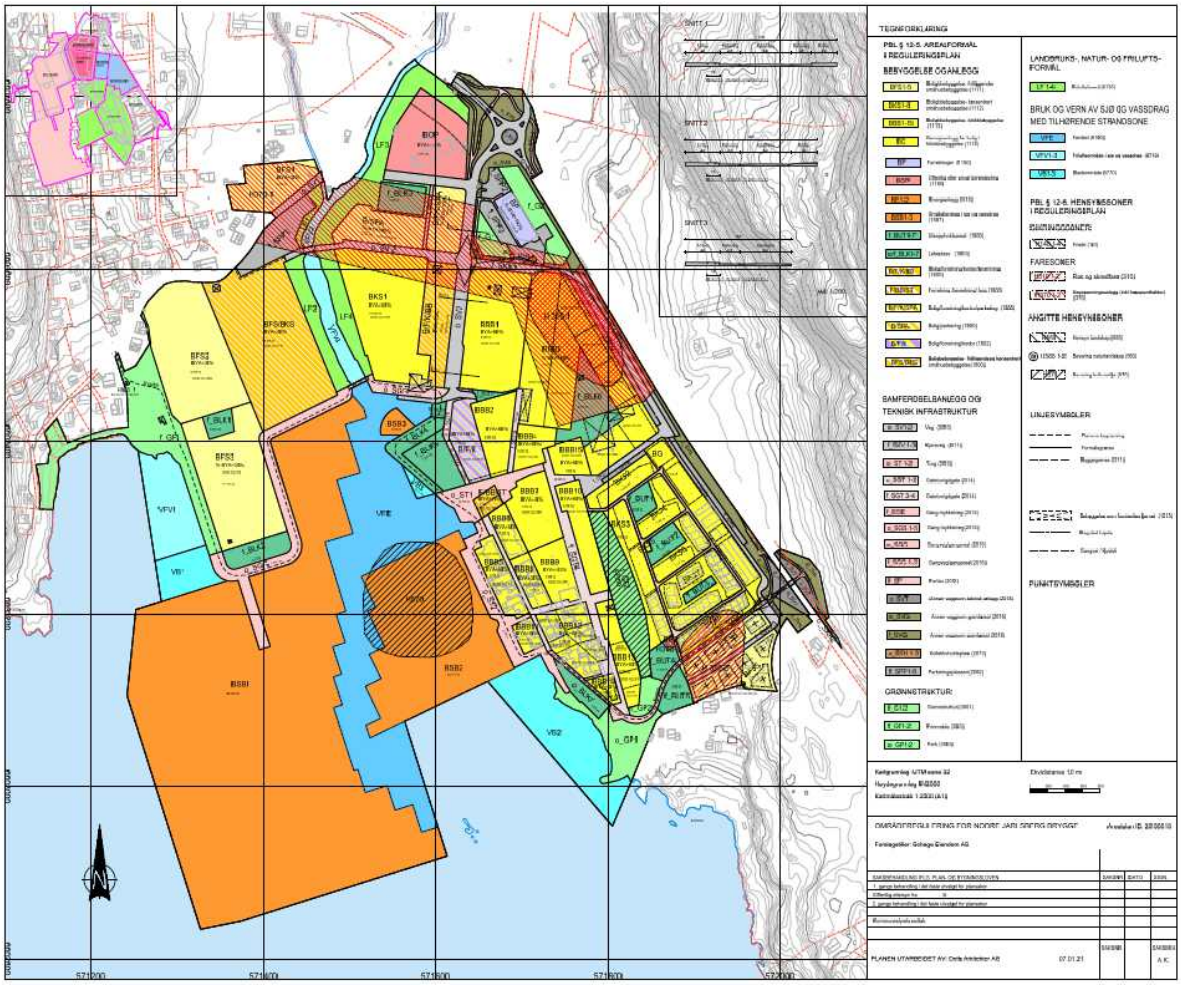
Områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge, vedtatt i 2021, er utarbeidet i tråd med kommuneplanen. Endringene som foreslåes, påvirker ikke områdeplanens relasjon til kommuneplan.



Figur 13 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel hentet fra kommunens kartløsning på nett.

Områdeplan for Nordre Jarlsberg brygge.

Områdeplanen for Nordre Jarlsberg Brygge, er av nyere dato og ble utviklet i årene fra 2016 til 2020. Planen ble 2.gangs vedtatt våren 2021.



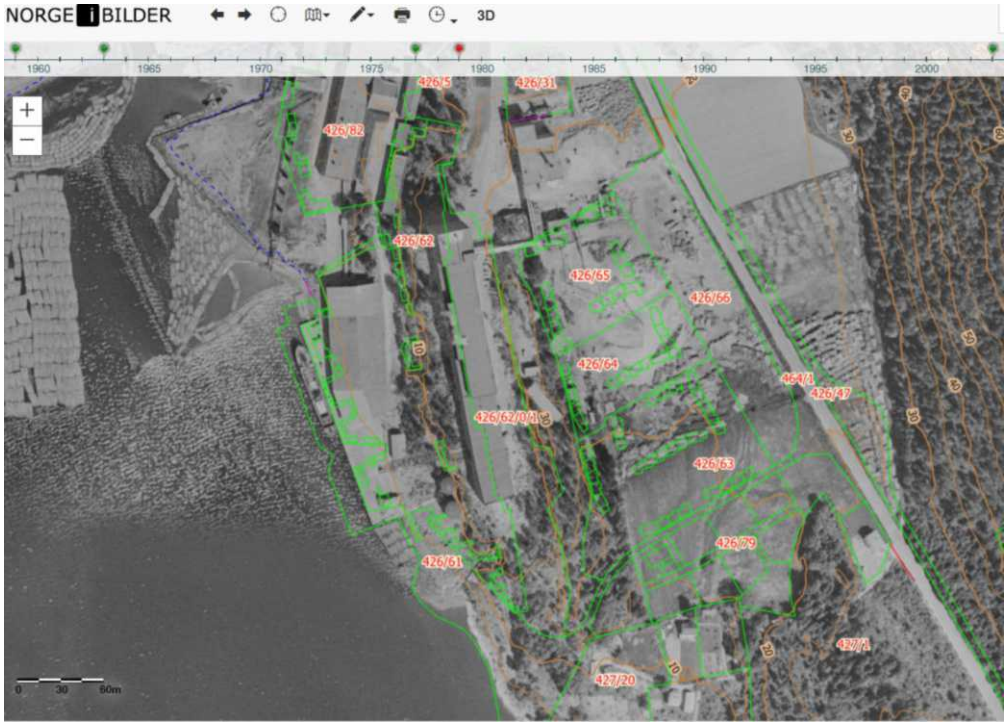
Figur 10 Områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge

Hensikten med områdeplanen var å nedskalere fra tidligere regulering, slik at Nordre Jarlsberg Brygge blir til et hyggelig boligområde med gode kvaliteter for beboere og besøkende, men med mindre by- og sentrumsfunksjoner enn før. Gjeldende detaljplaner/bebyggelsesplaner for Utsikten, Hagebyen og Marinaen ble revidert og integrert inn i områdeplanen. Disse planene hadde vært gjenstand for flere dispensasjonssaker. Det var derfor behov for å samle alle gitte tillatelser innenfor en revidert reguleringsplan som skal legges til grunn for framtidige byggesøknader. Da både Utsikten, Hagebyen og Marinaen var utbygd da arbeidet med planen foregikk, ønsket en å gjøre minst mulig endringer med disse planene. Planene ble derfor stort sett adoptert som de var, slik at gjeldene tenker og intensjoner fulgte med inn i den nye planen. Samtidig ble den tilpasset til dispensasjonene som var godkjent gjennom årenes løp.

Prosjektet forholder seg i all vesentlig grad til vedtatt områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge. Selv om planen er ny, er det allikevel dukket opp noen punkter som ikke ble belyst i plansaken, og som nå utfordrer planen. Bakgrunnen for planinitiativet er å styrke disse detaljene i Områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge. Disse punktene er:

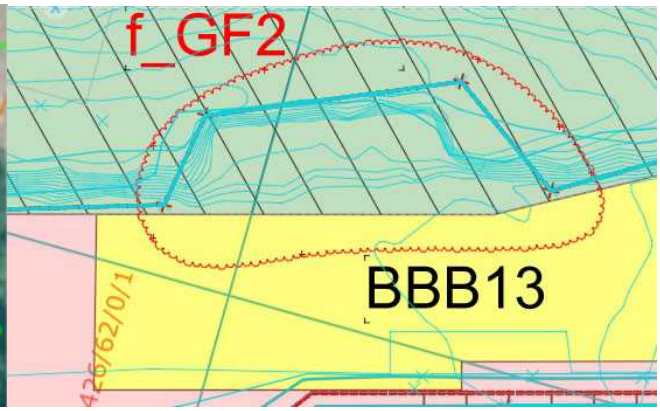
1. <u>Korrigere ugunstige formålsgrenser som ikke tar hensyn til topografi og tomtegrenser.</u>

Det er behov for å gjøre korreksjon i planen etter terrengets faktiske utforming. Dette gjelder for en fjellhylle som ble etablert av Sande Papermill en gang mellom 1979 og 2003.



Figur 11 Historisk flyfoto fra 1979, uten fjellhylle





Figur 12 Historisk flyfoto fra 2003, med fjellhylle. (bilde til venstre)-Figur 13 Nisje i fjell må bearbeides, dette er i strid med regulert formål og hensynssone. (bilde til høyre)

Nisjen merket i figuren over, ligger innenfor areal regulert til friområde o_GF2 og hensynssone landskap H550, som betinger at området ikke skal bearbeides videre. Nisjen er sprengt inn i fjellet på et nivå ca 8-9 meter lavere enn fjellet for øvrig. Dette gjør område uegnet som friluftsområde, da fjellhyllen ligger utilgjengelig på et annet terrengnivå enn kollen. For at dette området ikke skal bli et hull i bakken mellom fjellskjæring og p-kjeller, er det nødvendig å fylle tilbake og bearbeide området. På grunn av

beliggenheten til nisjen, får området sin naturlige tilhørighet til utomhusanlegget for bebyggelsen, og bør etableres som en del av dette.



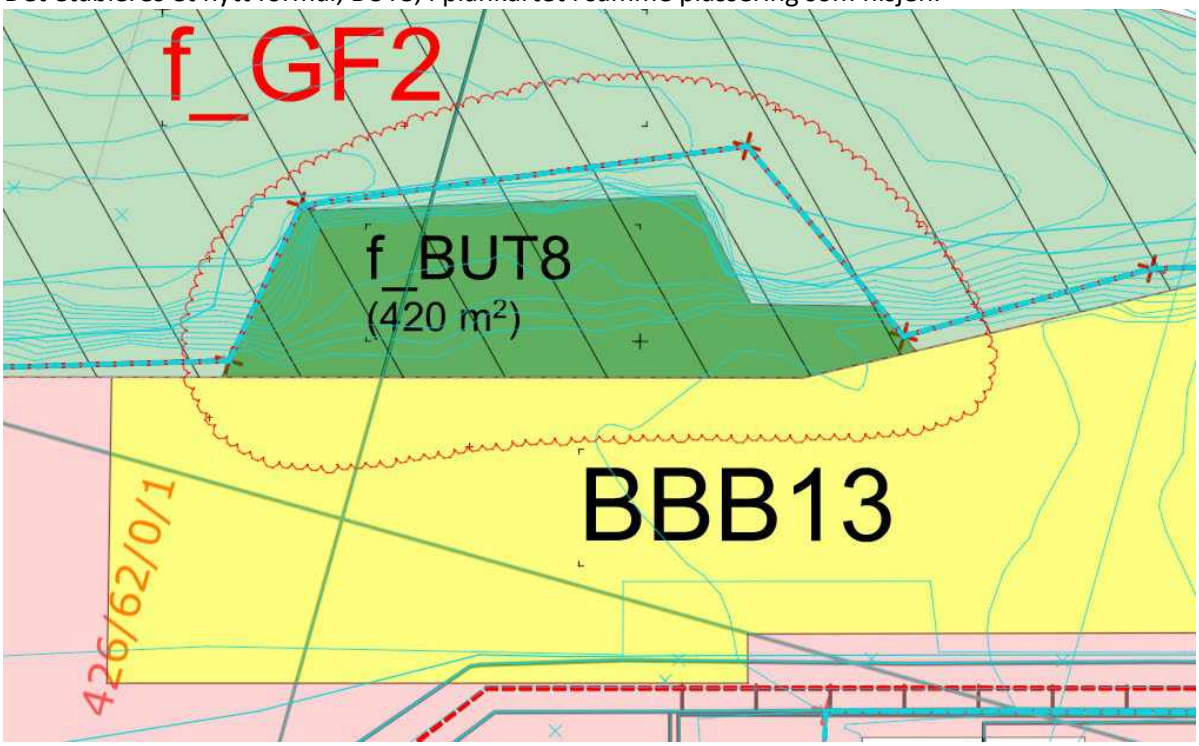
Figur 14 Illustrasjon av bearbeidet fjellnisje. Området må opparbeides for å unngå hull i bakken. (Perspektiv fra sydøst)



Figur 15 Kollen til venstre i brunt, fjellhylle forblendes og integreres i utomhusanlegget til bebyggelsen i Bølgetoppen. Arealet på nedsiden av fjellskjæring utgår som friområde, og erstattes av felles uteoppholdsareal. (Perspektiv fra nordøst)

Endringsforslag:

Det etableres et nytt formål, BUT8, i plankartet i samme plassering som nisjen.



Figur 16 Forslag til endring i plankart, nytt formål f_BUT8

Nye reguleringsbestemmelser:

- BUT8, skal opparbeides som en del av utomhusanlegget til Bølgetoppen.
- Utomhusanlegget til Bølgetoppen skal etableres inn mot fjellskjæring i f_GF2.

2. <u>Tilrettelegge for større parkeringsplassbredde for å imøtekomme nye anbefalinger fra Sintef</u>

I tråd med stadig bredere og større biler, er det felt flere dommer vedrørende bredde og kvalitet på parkeringsplasser. I tråd med denne utviklingen, samt nye anbefalinger fra Sintef, ønsker utbygger å øke bredden på parkeringsplassene i prosjektet. I forprosjektet til områdeplanen lå det til grunn parkeringsplasser med gjennomsnittlig bredde på ca 2,5 meter. Ettersom p-kjeller under Bølgetoppen har søyler mellom mange av parkeringsplassene, skal minste bredde mellom disse økes til 2,8 meter, generell bredde er anbefalt til 2,6 meter, og min 3 meter dersom p-plass tilstøter en vegg. (iht. Sintef sin veiledning 312.130). Med utgangspunkt i at gjennomsnittlig parkeringsbredde pr parkeringsplass, blir på ca. 2,8 meter, medfører dette en økning på 12% i disponert areal pr parkeringsplass. Dette gir et ekstra plassbehov på ca 300m^2. med 1,2 oppstillingsplass pr bolig (100 boliger ligger til grunn).

Antall boliger	P-norm	Minste antall p-plasser
100	1,2	120
120 plasser gir ca 60 p-plasser å hver sin side av kjørebane. (Gjesteparkering plasseres utomhus)		
Beregning av økning i parkeringsareal.		

	Dybdemål	Ekstra bredde	P-plasser pr. rekke	Ekstra arealbehov etter ny norm
P-plasser høyre side	5	0,3	60	90
Kjørebane	7	0,3	60	126
P-plasser venstre side	5	0,3	60	90
Sum	17	0,3	60	306

Figur 17 Utregningen viser utvidet arealbehov når p-plasser utvides med 0,3 m fra 2,5 m til 2,8 m i bredden.

Prosjektet er omtegnet for å tilpasse kjelleren innenfor rammene av eksisterende plan, men det er allikevel nødvendig å gjøre noen tilpasninger for å kompensere for breddeøkningen:

I. Kjeller utvides og areal omdisponeres i størst mulig grad til kun å inneholde parkering for bil.
II. Det etableres punktvise utvidelser utenfor byggegrense for å få plass til boder og sykkelparkering. Dette kombineres med inngangspartier, og integreres grønne skråninger mot gatetunet, med adkomst fra Bølgeveien.
III. Blokkene, som står på søyler mellom parkeringsplassene, er tilpasset nye bredder, slik at bærende akser (vegger) ligger over søylene i p-kjeller. Dette har medført at noen balkonger ligger utenfor byggegrensen, og at del av en gavlvegg kommer i konflikt med regulert høyde.

2.1. Utforming av kjeller.

Kjørebanen er den mest arealkrevende faktoren i en p-kjeller. For å få en mest mulig effektiv bruk av arealet er det etablere tosidig parkering, der så mye av kjørebanen som mulig benyttes til parkering på begge sider. Som et ledd i dette har det vært nødvendig å finne alternative plasseringer for boder og sykkelparkeringer.

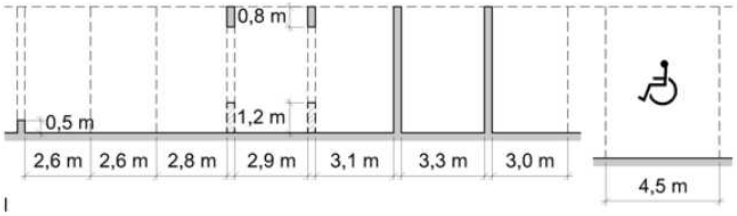
24 Oversikt over breddemål på parkeringsplasser

Tabell 24 viser en oversikt over breddemål på parkeringsplasser i ulike situasjoner. Målene er eksemplifisert i fig. 24.

Tabell 24
Oversikt over breddemål i ulike parkeringssituasjoner

Situasjonsbeskrivelse	Plassbredde (m)
Nabobil på begge sider, ingen sidehindre	2,6
Nabobil på én side, søyle*) på den andre siden	2,8
Søyler*) på begge sider	2,9
Nabobil på én side, sidehinder på den andre siden	3,0
Søyle*) på én side, sidehinder på den andre siden	3,1
Sidehinder på begge sider	3,3
HC-plass, se pkt. 432	4,5

*) Søyle kan gå maks 0,8 m inn fra kanten av manøvreringsfeltet. Søylebredden inngår ikke i plassbredden.



Figur 18 Utdrag fra Sintef detaljblad 312.130 "Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg"

2.2 Sykkelparkering og boder:

Det skal etableres plass til ca. 200 sykler i tråd med områdeplanens bestemmelser. Dette er plasskrevende og utfordrende på den smale tomten til Bølgetoppen. Det er ønske om å levere sykkelparkering med god funksjonalitet og brukbarhet, prosjektet har derfor besluttet at man i størst mulig grad ønsker å tilby innvendige sykkelparkeringsplasser for beboerne. For å spare plass på den trange tomten, vil disse etableres i sykkelstativer med to høyder. For at brukbarheten skal bli god, bør disse etableres i kontakt med Bølgeveien. Ettersom p-kjellerens primærareal må benyttes til biloppstilling, etableres sykkelparkeringen ved å utvide kjelleren punktvis, i kombinasjon med inngangspartier. Inngangspartiene integreres i de grønne skråningene langs p-kjellerens langvegg, i mellomrommet mellom p-kjeller og Bølgeveien. Dette kobler funksjonene sammen, og markerer inngangen til byggene. Inngangspartiene skal kles med tegl, og skal fremstå som bokser i terrenget, de blir som sådan en integrert del av gatetunet.



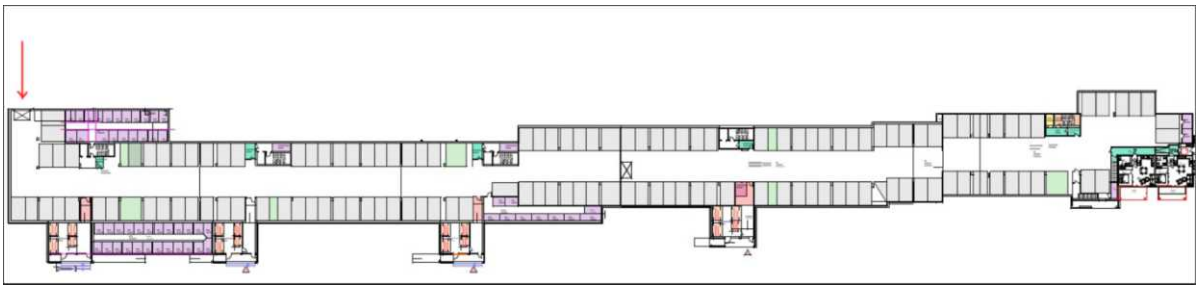
Figur 19 Eksempel på inngangsparti med sykkelparkering, som lager forbindelse mellom Bølgeveien og P-kjeller. i nedgravd skråning. (Perspektiv fra sør)



Figur 20 Eksempel på inngangsparti med sykkelparkering. Areal til boder er lagt tilbaketrukket mellom inngangspartiene med rampe og beplantning i forkant. Løsningen er tilpasset eksisterende renovasjons-stasjon. (Perspektiv fra nordvest)

Reguleringsbestemmelser for utsikten, med fokus på Bølgetoppen, beskriver at sykkelparkering skal plassers ved inngangspartier eller innendørs. Løsningen er i tråd med intensjonen.

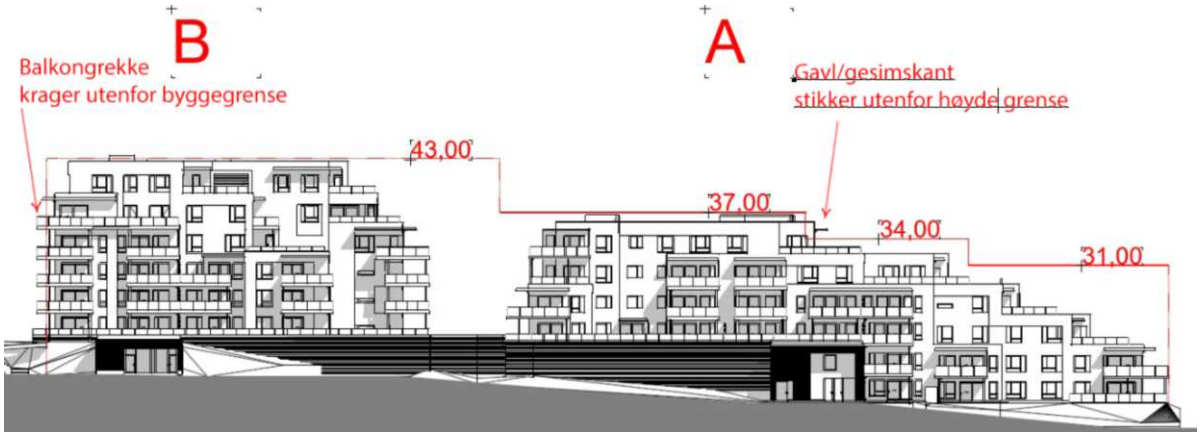
Det er et stort ønske om å holde parkeringskjellerens bredde til et minimum. Dette er nødvendig for å gi plass til grøntanlegget mellom kjelleren og Bølgeveien. Det vil derfor ikke være aktuelt å etablere boder med inngang fra parkeringsplass. Det er gjort flere studier for å finne den beste plasseringen til bodene. Dette er delvis løst ved å utvide U2. Men for å være 1:1 i boder i nordenden av prosjektet er det nødvendig å plassere en del boder i U1. For at disse skal gjøre minst mulig ut av seg har vi valgt å dele bodområdet i 2. En del mellom inngangspartiene til E og D, og en del i en forlengelse av p-kjeller mot øst. Dette grepet frigjør mest mulig areal til grønne lunger og mer "luft" i prosjektet.



Figur 21 Utsnitt av p-kjeller. P-kjeller anvendes i all hovedsak til parkering for bil. Sykkelparkering og boder er trukket på utsiden av kjelleren, kombinert med inngangspartier. (Boder i lilla, og sykkelparkering i aprikos farge.)

2.3 Rokkering i boligblokker, byggegrenser:

Ettersom boligblokkene bæres av søylene mellom parkeringsplassene, er det nødvendig å tilpasse disse til nye parkeringsbredder. Dette gir en "trekkspill" effekt på deler av bebyggelsen. Det er gjort grep for å kompensere for dette, blant annet ved å flytte på byggene, så langt det går innenfor byggegrensene. Endringene har allikevel medført at noen mindre bygningsdeler stikker litt utenfor. Dette gjelder en vertikal rekke med balkonger, og del av en gavlvegg i plan 6 for bygg A.



Figur 22 Fasadeoppriss fra Bølgeveien, tegningen viser planlagte bebyggelse i forhold til regulerte grenser.

Balkongene mot nord, bygg B. Det er mulig å trekke balkongene mot sør, slik at de ikke overskrider byggegrensen. Vår vurdering er at det er en bedre løsning å la de stå i nåværende posisjon. Dette er fordi balkongene benyttes som volumskapende elementer og er et viktig ledd i den arkitektoniske komposisjonen av hjørnet til bygg B, ut mot siktlinje og felles uteoppholdsareal. Nåværende utforming gir kontakt med beboere og skaper liv i fasadene. I tillegg skaper denne utformingen tilhørighet til områdets arkitektur, da man finner lignende utforming av balkonger tett på/kragende utover den samme siktlinjen nedover i hele prosjektet. En tilbaketrekning av balkongene vil forflate den viktige fasaden ut mot fellesplassen.



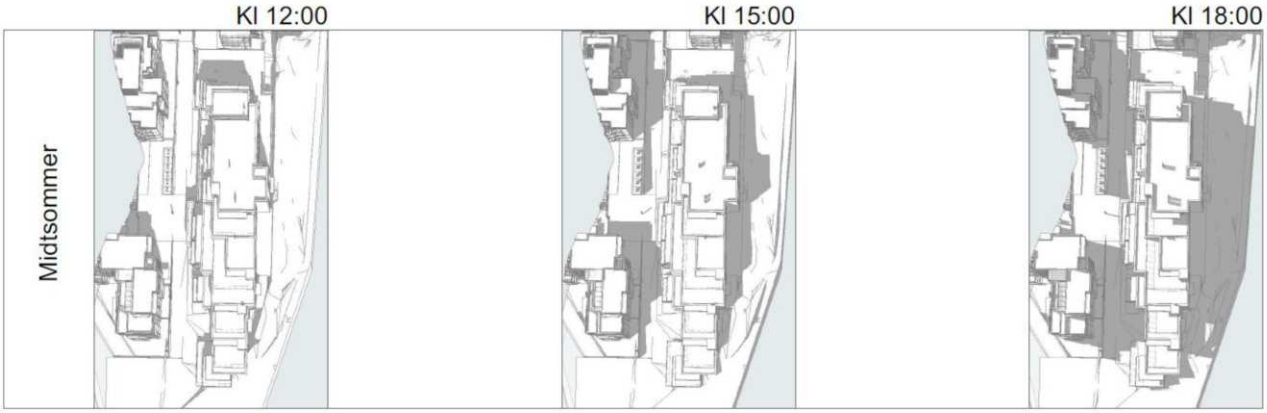
Figur 23 Balkongrekken er et volumskapende element som bryter opp gavlveggen. Balkongene krager utover byggegrensen. Utforming tilsvarer eksiterende bebyggelse langs siktakse ned mot vannet. Balkongene bidrar til å skape liv i fasaden, og er ikke i konflikt med siktakse. (Perspektiv fra øst)

Veggtopp mot syd, over6. etg. bygg A. Bygg A ble opprinnelig planlagt innenfor rammene av områdeplanens bestemmelser, men ved omtegning av bygget oppstod det et lite avvik med behov for tilpasninger i reguleringen. På grunn av at bygget er blitt strukket og og flyttet litt mot syd, havner en del av en gesimskant over 6.etg/topp av vegg i 5 etg, mot syd, utenfor høydegrense. Det planlegges to flotte leiligheter på toppen av bygg A, disse får fantastiske lys og utsiktsforhold. For å få riktige arealer for disse leiligheten er det nødvendig å utfordre byggehøyden slik at størrelsen på disse kan bevares. Den omtalte gesimskanten kommer i forlengelse av sydveggen i 5. etg, og toppen av den ligger ca 1,5m utenfor høydebegrensningen. For å unngå å flytte på veggen i 5 etasje, må høydebegrensningen justeres for å lage plass til gesimskanten/veggtoppen. Veggen er trukket godt inn på taket av 5 etg, og er ikke fremtredende. Bygg A trappes ned mot syd, og er i økende grad planlagt under regulerte høyder, den har som sådan liten betydningen for helhetsintrykket av bygget. Bygget er planlagt lavere enn det som er regulert, og på tross av utvidelsen fremstår bygget som harmonisk og sympatisk med sine omgivelser. Utvidelsen er liten og den ikke har vesentlige konsekvenser for nærmiljø i form av tapt lys, utsikt eller solforhold. Den er ikke relevant for fjernvirkningen, og bygningen ligger innenfor omrammingen av fjellene i bakgrunnen, sett fra fjorden. Intensjonen bak reguleringen påvirkes ikke av endringen, den har allikevel stor betydning for kvaliteten på disse leilighetene, og er derfor en fornuftig og viktig justering.



Figur 24 Gesimskant og takutstikk ligger innenfor trappingen langs horisontlinjen som dannes av høydesprang i reguleringen, markert med rød stiplet linje, og trappingen av bygget, markert med blå stiplet linje. Dette gjør at bygningsdelen ikke fremstår som ruvende eller unaturlig høy sammenlignet med bebyggelsen for øvrig.

Solstudier viser at endringene ikke skaper slagskygger for eksisterende bebyggelse, hverken i Hagebyen eller i eksisterende bebyggelse i Utsikten.



Figur 25 Solstudie bygg A, ved midtsommer. (Nord er opp i bildet)



Figur 29 Solstudie bygg A, ved høstjevndøgn. (Nord er opp i bildet)



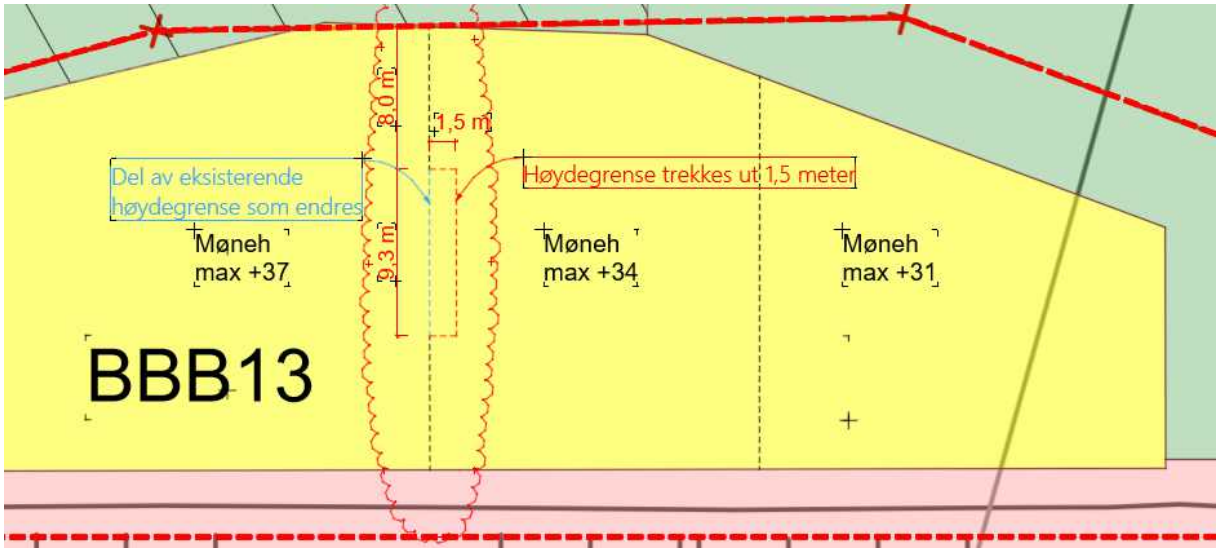
Figur 26 Solstudie bygg B, ved midtsommer. (Nord er opp i bildet)



Figur 27 Solstudie bygg B, ved høstjevndøgn. (Nord er opp i bildet)

Endringsforslag:

Høydegrense i BBB13 justeres i tråd med bygningsdelen.

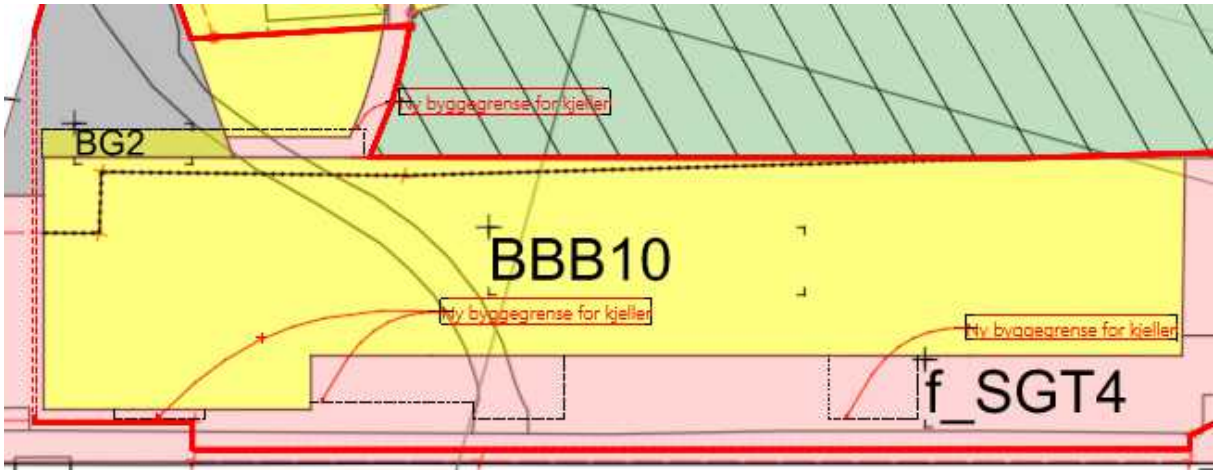


Figur 28 Forslag til endring i plankart.

Nye reguleringsbestemmelser:

- Takutstikk tillates utkraget inntil 1,2 meter utenfor byggegrense, og min 5 m over gateplan.
- Balkonger/terrasse tillates etablert inntil 1,5 meter utenfor BBB13 sin byggegrense mot nord.

Det etableres nye byggegrenser og formål for p-kjeller.



Figur 29 Forslag til endring i plankart



Figur 30 Forslag til endring i plankart

Nye reguleringsbestemmelser:

- Innenfor byggegrenser i f_SGT4 tillates etablert inngangspartier, sykkelparkering eller boder uten at det regulerte formålet etableres over tak. Maks gesimshøyde innenfor byggegrensen er c+23,5. Bygningsdelene skal inngå som en del av kjeller, og integreres som en del av gatetunet å grønne skråninger og grønnstruktur.
- Innenfor byggegrenser i BG2 og f_SGG2-3 tillates kjeller utvidet med maks gesimshøyde c+24.

3. <u>Grensesnitt mellom Utsikten og Hagebyen, adkomst og renovasjon for Bølgetoppen.</u>

Hagebyen er et ferdigstilt delområde øst for kollen. Hagebyen møter Utsikten i sitt nordvestre hjørne, ved innkjøringen til den fremtidige p-kjelleren til Bølgetoppen. Det er regulert inn en gangvei som slår seg inn langs boligformålet, og ender i veien. Plankartet til Hagebyen, ble basert på reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge, fra 2006. I denne planen var det planlagt et torg i dette området. Dette torget ble flyttet og slått sammen med trappedraget i ny områdeplan. Denne gangveien er i nåværende situasjon uten særlig funksjon, og ender i garasjeport og renovasjonsområde for Bølgetoppen. Vi ser derfor et behov for å stramme opp detaljene i plankartet for dette området.

Vi ønsker å etablere en trinnfri adkomst fra parkeringen f_SPP8, og opp på lokket til Bølgetoppen. I den forbindelse ser vi at det vil være en fordel om gangveien til hagebyen og denne rampen etableres i felleskap. Løsningen gir både Hagebyen og Bølgetoppen god passasje til gjesteparkeringen i f_SPP8. Grepet lager en "snarvei" mellom delområdene, slik at beboere og barn fritt kan bevege seg imellom områdene. Dette er i tråd med, og legger til rette for, en av områdeplanens hovedprinsipper, som er sambruk av fellesarealer på tvers av "grensen" mellom delområdene.

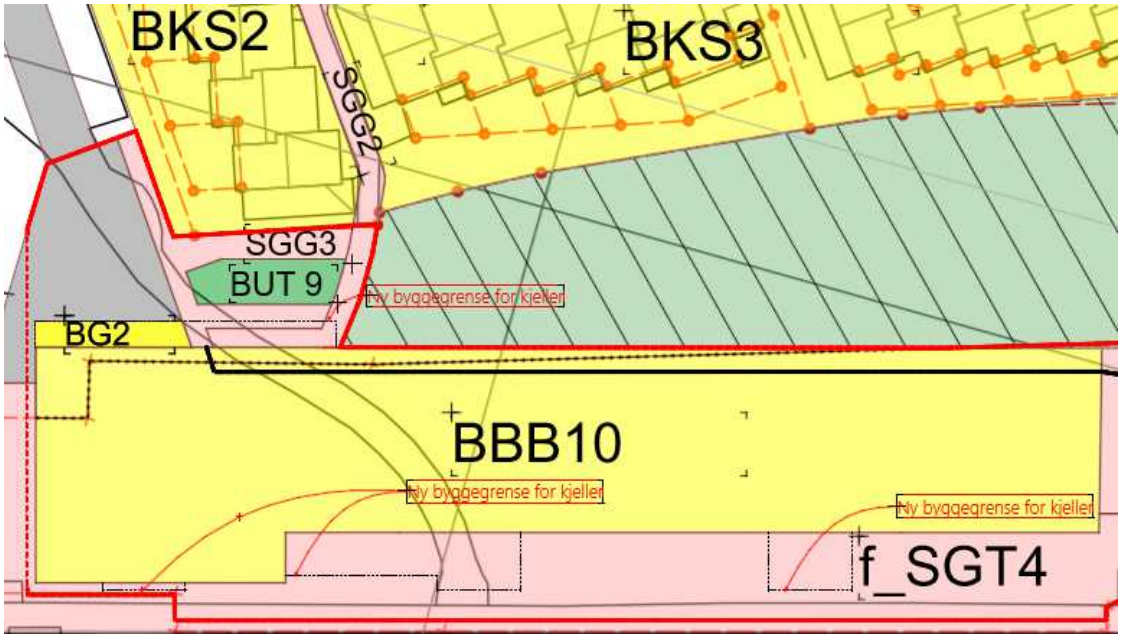


Figur 31 Perspektiv sett mot sørvest, fra f_SPP8. Trinnfri gangvei markert med rød pil, renovasjon plasseres i hjørnet inn mot gangvei. Gangvei benyttes til å forblende/grave ned kjeller, og avslutter eksisterende terreng på en ryddig måte inn mot Bølgeveien. (Bildet sett fra f_SPP8 mot sørvest)

Løsningen rydder opp i atkomstsituasjonen inn i p-kjeller for Bølgetoppen slik at kjellerens bakside mot øst i større grad blir liggende nedgravd i terrenget, og fremstår mindre mastodont. Nedgravde renovasjons- beholdere plasseres langs rampen ved siden av garasjeporten. Dette gir enkel adkomst for renovasjonsbil og beboere uten å være til sjenanse for omgivelsene.

Endringsforslag:

Det reguleres inn en ny gangvei f_SGG3, i enden av BKS2



Figur 32 Forslag til endring i plankart

Nye reguleringsbestemmelser:

- Det skal etableres en trinnfri adkomst fra gjesteparkering f_SPP8 og Hagebyen, opp til BBB10
- Det skal etableres en gangforbindelse mellom f_SGG3 og f_SGT4, slik at det blir sammenhengende gangvei fra Hagebyen og bort til trappeaksen mellom BBB10 og BBB13.

- Det tillates plassert oppsamlingsenheter for renovasjon i f_SKV1, plasseringen skal ikke være i konflikt med trafikkmønster.
- Det tillates beplantning og grønnstruktur i forkant av p-kjeller innenfor f_SKV1, beplantningen og grønnstruktur skal ikke være i konflikt med kjøremønster.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Planinitiativet er en endring av områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge. Denne planen er av nyere dato og alle detaljer i planen er godt forankret gjennom høring til alle statlige, regionale og lokale parter. Endringene som foreslås rokker ikke ved hovedprinsipper i planen eller interessene til noen av disse partene.

I. Samfunnssikkerhet

Forslaget endrer ikke på samfunnsikkerhetsprinsipper i planen.

J. Samarbeid og medvirkning

For å sikre medvirkning skal planendringen sendes på varsling, slik at berørte parter/naboer kan komme med innspill. I prosessen skal det i tillegg annonseres i lokalavisen, på Holmestrand kommunes hjemmeside, og det skal legges ut informasjon på nabosameiers informasjonsportaler.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Konsekvensutredningen som fulgte plandokumentene til vedtak i 2006 er fremdeles grunnlag for vurderinger gjort i forbindelse med dette planarbeidet, men det ble gjort noen supplerende vurderinger av det endrede plangrepet til områdeplanen fra 2021.

Det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under krav til konsekvensutredning, jf. ny Forskrift om konsekvensutredninger, da tiltaket er i samsvar med overordnede planer, jf. forskriftens §§ 3 og 4 og vedlegg II, og det er ikke sannsynlig at planen vil komme i konflikt med punkter nevnt i vedlegg III.

L. Dokumentasjon av fagkyndighet

Planinitiativet er utarbeidet av Delta arkitekter AS på vegne av Nordre Jarlsberg Brygge AS. Ansatte i Delta arkitekter har deltatt i utviklingen av NJB siden 2009. Delta arkitekter har siden 2016 Stått for det meste av planlegging av området, både som ansvarlig søker, ansvarlig arkitekter og som arkitekt for områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge.

Holmestrand kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Formannskapet 24.05.2023
Formannskapet 01.02.2024
Formannskapet 29.05.2024
Kommunestyret 19.06.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6) 6
§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8) 6
§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5) 6
§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6) .. 7
§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6) 7
§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1) 8
§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1) 9
§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2) 10
§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3) 10
§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4) 12
§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5) 12
§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5) 14
§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6). 17
§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7) 19
§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8) 20

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9) 22
§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE 22
§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE 25
§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL 26
§ 2.4 FORRETNINGER 27
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 28
§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL 28
§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE 29
§ 2.8 IDRETTSANLEGG 31
§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG 31
§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL 32

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR. 3) 34
§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE 34
§ 3.2 HAVN 34

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5) 35
§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2) 35
§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1) 35
§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN 35
§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1) 35
§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET 35
§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN 35
§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD) 36
§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN 37
§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET 37
§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1) 37
§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2) 40

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3) 41

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6) 42

§ 5.1 FELLESBESTEMMSELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5) 42

§ 5.2 BRYGGER 42

§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ 42

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM (PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3) 43

§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (PBL § 11-9, NR. 5) 44

§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5) 47

§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5) 44

§ 6.4 FUNKSJONER 47

§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6) 47

§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6) 48

§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6) 48

§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6) 49

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7) 49

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING 50

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.) ... 52

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91) 52

7. HENSYNSONER (PBL § 11-8) 54

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A) 54

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C) 58

7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d) 60

§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E) 61

1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6)

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

§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8)

Byggegrense mot sjø er fastsatt i plankart i byggeområder.

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

§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommunedelplan bysentrum 90001
Kommunedelplanens plankart er et «hjelpekart» som detaljerer arealbruk og områdeinndeling innenfor bysentrum (avgrenset av planområdet til kommunedelplanen).

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

§ 1.5.1 Hovedregel

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

§ 1.5.2 Unntaksregel

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

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

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

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

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

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

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

§ 1.7.1 Innenfor byggeområder for boligbebyggelse nåværende

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

a) ikke inngår i hensynsoner:
   - H110 nedslagsfelt drikkevann
   - H310 ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire
   - H320 flom
   - H390 forurenset grunn
   - H570 bevaring kulturmiljø

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

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

Til pkt. h): Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.
Til pkt. i) Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan:

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

§ 1.7.2 Innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse nåværende

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

§ 1.7.3 Offentlig infrastruktur

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

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

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

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

§ 1.9.1 Vei, vann og avløp

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

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

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

§ 1.9.2 Tilknytning til vann og avløp

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

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

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

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

§ 1.9.3 Overvannshåndtering

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

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

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

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

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

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

§ 1.9.4 Vannbåren varme

Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m² bør det legges til rette for vannbåren varme. Kommunens kommunedelplan for klima, energi og miljø skal legges til grunn for energispørsmål etter plan- og bygningsloven.

§ 1.9.5 Solceller og solfangere

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

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

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

- Barnehage og skoletilbud
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer
- Tilgang til lekeplasser dokumentert
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst for alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført
- Samfunnssikkerhet og naturfare, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning
- Tilstrekkelig og tilfredsstillende avløpsløsning og vannforsyning, herunder slokkevann
- Overvannshåndtering

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

§ 1.11.1 Byggegrenser mot vei

<u>Kommunal vei</u>
Byggegrense mot uregulert kommunal veg er 15 meter fra veiens senterlinje.

Retningslinje:
Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesims 3 m, og som ikke brukes til beboelse, kan ved søknad om dispensasjon tillates plassert i en avstand av minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

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

§ 1.11.2 Byggegrenser mot jernbane

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

§ 1.11.3 Byggegrenser mot offentlig vann- og avløpsnett

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

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

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

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

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

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

§ 1.11.5 Byggegrense mot hovedvannledning

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

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

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

§ 1.12.1 Universell utforming

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

Retningslinje:
Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivaretatt. Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

§ 1.12.2 Krav til uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m². Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper skal avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m. Restarealer rundt bolig medregnes ikke.

§ 1.12.3 krav til parkering

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

§ 1.12.4 krav til sykkelparkering

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

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

Funksjonskrav (pbl § 11-9, pkt. 5)
Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde	Maks antall boenheter større enn 40 m² BRA	Minimum størrelse på lekeområdet	Økning pr. boenhet hvis det er etablert flere boenheter enn maks antall
Nærlekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år)	50 m	6-12 boenheter	200 m²	10 m²
Kvartalslekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 6-13 år)	250 m	6-50 boenheter	1500 m²	15 m²
Områdelekeplass/ballplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 13-18 år)	500-1000 m	50-200 boenheter	5000 m²	10 m²

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

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

Miljø- og kvalitetskrav (pbl § 11-9, pkt. 6)
For egnede arealer gjelder følgende krav:

Arealene skal avsettes på bakkenivå. Det stilles krav til en kvalitet på beliggenhet, topografi, solforhold og utforming som gir størst mulig bruksverdi for alle brukergrupper og formål både sommer og vinter. Arealene skal tilpasses brukerne. Hellende terreng og akebakker skal ikke inngå/regnes med som del av lekearealet, men kan komme i tillegg. Innenfor et utbyggingsområde skal utearealene etableres der solforholdene er best.

Minimumskravet er at det skal være sol på 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Lekeområdene skal ha trafikksikker adkomst og være skjermet mot forurensning, trafikkfare, støy, ulykker og annen helsefare. Maksimal støybelastning skal ikke overskride 55LdB. Der det ikke finnes naturlig skjerming, skal lekeplassene ha vegetasjonsfelt eller bygde konstruksjoner for å skape lune og behagelige områder.

Nærlekeplasser skal som et minimum utstyres med sandkasse, benk og noe fast dekke og ellers være utstyrt slik at de stimulerer til barnas fysiske utfoldelse og fantasi.

På kvartals- og områdelekeplasser skal mest mulig av natur bevares, eksempelvis eksisterende bunnvegetasjon, store steiner, og trær som er egnet til å klatre i.

Kvartalslekeplassene skal utstyres slik at det for eksempel gis muligheter for aktiviteter som ball-lek, sykling, skating, paradis- og tauhopping og eventuelt aking og skiløping om vinteren.

Områdelekeplassene skal gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, skileik og skating. Minst halvparten av arealet bør ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Om nødvendig må verdifulle naturelementer gjerdes inn for å hindre skadelig kjøring, graving og lagring under anleggsperioden.

§ 1.12.6 Barn og unges oppvekstmiljø

1. Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:

   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter.
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet.

2. I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

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

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

§ 1.12.7 Hybler

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

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

Retningslinje:
Hybel omfatter:

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

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

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

§ 1.13.1 Landskap og estetikk

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

Byggeskikk
Ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende skal annen eksisterende bebyggelse, det stedlige byggemønster, den opprinnelige landskapssilhuetten, terrenget og vegetasjonen bevares. Eiendommen og landskapets eksponeringsgrad skal vektlegges.
Betydelige terrenginngrep i form av fyllinger, skjæringer og unødvendige støttemurer tillates ikke i forbindelse med vanlig boligbebyggelse. Høy kvalitet skal etterstrebes.

Byggeskikk og miljøkvaliteter
Utvendig lagring og midlertidige tiltak tillates ikke i friområdene. I øvrige byggeområder kan utvendig lagring eller oppføring av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg kun tillates dersom det ikke er til vesentlig sjenanse eller i strid med annet regelverk. I LNF-områdene forutsettes i tillegg at tiltakene er knyttet til nødvendig landbruks-virksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

§ 1.13.2 Garasjer

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

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

Retningslinje:
Garasjer bør ikke overskride:

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

§ 1.13.3 Stier- og gangforbindelser

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

§ 1.13.4 Høyspent/Elektromagnetiske felt

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

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

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

§ 1.13.5 Plassering av mobilmaster/- sendere

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides.

Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

§ 1.13.6 Lysforurensing

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

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

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

§ 1.14.1 Kulturminner

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

Ved tilbygg til- eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak som visuelt berører og/eller er i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningenes verneverdi ikke forringes. Tiltak i nærheten av bygninger fredet etter kulturminneloven vil kun tillates når tiltaket er tilpasset den fredete bygningen og det tilliggende miljøet.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med verneverdige kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak.

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

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

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

1.14.2 Kulturhistoriske kirker og deres omgivelser

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

Kirkene i Holmestrand er:

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

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

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

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

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

§ 1.15.1 Stormflo og økt havnivå

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

§ 1.15.2 Grunnstabilitet og skredfare

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

Retningslinje:
Registreringer publisert på NVEs nettsider og andre tilgjengelige forum skal undersøkes. Der skredutsatte områder skal sikres, må den geotekniske vurderingen også besvare hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en forsvarlig måte ved hjelp av konkret angitte avbøtende tiltak.

§ 1.15.3 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget ved jordflytting brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

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

§ 1.15.4 Støy

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

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

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

§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE

§ 2.1.1 Byggegrense Øvre Rove – Rove

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

§ 2.1.2 Boligtetthet i områder for fremtidig boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§ 2.1.3 Krav til utbygging i områder for fremtidig boligbebyggelse

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

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

<u>Skafjellåsen* (412/10 m.fl.)</u>

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

<u>Galleberg (365/5 m.fl.)</u>

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

<u>Bølumkollen (359/51 m.fl.)</u>

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

<u>Kløvstad (390/3)</u>

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

Rydningen (gnr/bnr 224/1)

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

Grellandsfeltet* (gnr/bnr 124/1)

Arealet skal bebygges med frittliggende enebolig. Minimum 1,0 boenhet/daa. Feltet organiseres i adskilte boliggrupper. Grønnstruktur, herunder lekeområder vises i overordnet reguleringsplan sammen med annen infrastruktur, bl.a. vegløsning, før enkeltfelter kan behandles. Avkjørsel til feltet legges fra felles planlagt lokalvei til knutepunkt ved E18 på Grelland, som vist på plankartet.

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

Forslag til reguleringsplan for Grellandfeltet i Hillestad kan ikke tas opp til 1. gangs politisk behandling før behovet for ny gang- og sykkelvei mellom Islandskrysset og krysset Hvittingfossveien/Odderudveien er vurdert. Kommunen kan kreve at reguleringsarbeidet for Grellendfeltet også omfattet ny gang- og sykkelvei på hele eller deler av nevnte strekning.

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

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

Søndre Kleivan (gnr/bnr 71/16)

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

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

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

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

> *«Område Nordre Kleivan*
> *Innsigelse fra Miljødirektør hos Statsforvalteren knyttet til SPR-BATP. Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune med bakgrunn i retningslinje R1, R3 og R13 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA Vestfold).*
>
> *Løsning*
> *Innsigelsene frafalles under følgende forutsetninger:*

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

Bilet 50 (gnr/bnr 128/65)

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

§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

§ 2.2.1 Maksimal grunnflate og gesimshøyde

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

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø

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

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m2.
- Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- Maksimal fasadelengde eksponert mot sjøen er 12 meter.
- Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep, silhuettvirkninger eller andre fjernvirkninger.
- Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning, og utvidelse av eksisterende bygninger skal ikke skje i retning mot sjøen.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Retningslinje:
Grunnlaget for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i pbl § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m² til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett. Søknad om dispensasjon forutsetter dokumentasjon på at hensikten bak bestemmelsen ikke tilsidesettes. I vurderingen vil det legges vekt på hvorvidt situasjonen for natur- og friluftslivet forbedres som følge

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

Ved søknad om dispensasjon som medfører naturinngrep i 100-metersbeltet på land eller i sjøen skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

§ 2.2.3 Byggeområder for fremtidig fritidsbebyggelse

Ødegården* (gnr/bnr 302/16)

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

Smørstein* (gnr/bnr 74/1)

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

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

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

§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL

2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål

Senterinndeling

Retningslinje:

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

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

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

Holmestrand: Holmestrandstoppen og Kleivbrottet

Retningslinje:

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

2.3.2 Innenfor områder for sentrumsformål fremtidig

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

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan etter føringene som er lagt til grunn for mindre senter, jf. § 1 og retningslinje 6 i RPBA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbl § 20-1 om endret/utvidet bruk. Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes.

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

§ 2.4 FORRETNINGER

§ 2.4.1 Byggeområder for fremtidig forretninger

Gutugata (gnr/bnr 389/1)

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

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

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

§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 2.5.1 Innenfor områder for fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting

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

Barnehagetomt Knutseskogen* (gnr/bnr 1/340, 1/2 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 8-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Barnehagetomt Ekeberg*
Retningslinje:
Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Gjøklep ungdomsskole* (gnr/bnr 2/1)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende Gjøklep ungdomsskole utvides.

Botne kirke* (gnr/bnr 61/29 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan funksjoner knyttet til Botne kirke utvides. Det stilles krav til at arealet inngår i reguleringsplan før utbygging eller større endring i arealbruk finner sted.

Grelland-Hillestad/Grelland fengselstomt (gnr/bnr 124/1, 122/1 og 122/2)
Retningslinje:
Området kan benyttes til framtidig fengsel for «Kriminalomsorgen region sør», og skal tilbakeføres til LNF hvis dette ikke skulle bli noe av. Trasé for atkomst fra Hvittingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 2.6.1 Innenfor særskilte områder for nåværende fritids- og turistformål

Holm brygge (gnr/bnr 303/3), Holmåsen (gnr/bnr 303/1) og Holmsryggen camping (gnr/bnr 302/31)
På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

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

§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 2.7.1 Byggeområder for fremtidig næringsbebyggelse

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

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

Hanekleiva «BN6» (gnr/bnr 305/1 m.fl.

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

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

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

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

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

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

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

Rønningen (gnr/bnr 250/2)

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

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

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

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

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

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

Barstad-Myhre* (gnr/bnr 58/1 og 2
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

Guran-Bekk* (59/6 m.fl.)
Retningslinje:
Ved regulering av området avsatt til fremtidig næringsbebyggelse ved Guran – Bekk, skal planområdet også omfatte~~t~~ eksisterende tilgrensende næringsareal. Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

Bentsrud (gnr/bnr 11/1, 12/3 m.fl.)
Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Bentsrud (markert med 2 i kommuneplankart, gnr/bnr 11/1, 12/1-m.fl.)
Ved regulering av område Bentsrud syd, jf. pbl § 11-9, nr. 6, skal følgende etableres og ivaretas:

- 100 m byggegrense målt fra senter av sørgående felt
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- støyskjerming mot E18

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

Gjøklep-Speira/Industriområde på Vesthøy* (gnr/bnr 64/3)
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

Island-Hillestad (gnr/bnr 44/1)
Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. Arealet kan bare utvikles dersom den nye kollektivterminalen etableres. Nye tiltak innenfor områder kan ikke tas i bruk før ny kollektivterminal ved Islandkrysset er etablert.

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

Retningslinje:
I reguleringsplanprosessen skal en ta særskilt hensyn til landskapspåvirkning- og tilpasning.
Endelig avgrensing mellom næringsarealet og kollektivterminalen fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

§ 2.8.1 Innenfor byggeområder for idrettsanlegg fremtidig

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

Sundbyfoss* (gnr/bnr 255/12)

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

Hvitstein stadion* (gnr/bnr 1/3)

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

§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

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

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

Haslestad (gnr/bnr 246/1)

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

Knattåsen-Greaker (gnr/bnr 30/1)

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

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

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

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

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

Hillestad (gnr/bnr 122/2)

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

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

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

§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje:
Området benyttes til kombinert bebyggelse næring/bolig. Det forutsettes høy utnyttelse (blokkbebyggelse) for den del av området som bebygges med boliger. All utbygging må ta hensyn til

Hagemannsparken bl.a. gjennom landskapsmessig tilpasning. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.

Sørbyen-Blekvollen (gnr/bnr 134/1)

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

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

Mossåsen (gnr/bnr 274/1)

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

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

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

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

§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

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

§ 3.2 HAVN

Havneområdet i Holmestrand sentrum*

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

Retningslinje:
Området for fremtidig havn markert med stjerne, er videreført fra tidiligere kommuneplan.*

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

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

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

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

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

§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1)

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN

Retningslinje:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1–3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt. 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: Dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområdet. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1. Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

1) *Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging, - utearealet, - tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).*
2) *Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:*
    - *Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter*
    - *Kommuneplanens utbyggingsstrategi/arealstrategi*
    - *Trafikksikker adkomst, kfr. «Rammeplan for avkjørsler» pkt. 1.3*
    - *Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier*
3) *Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.*

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

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

<u>Vann</u>
I en avstand på 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom vann og vei er mindre enn 100 meter, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt.

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

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

For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring gjelder det samme i en avstand på 20 meter eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv/bekk og vei er mindre enn 20 meter. Innenfor byggegrensen langs vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

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

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

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom de særlige hensynene ivaretas kan nødvendige bygninger, infrastruktur og mindre anlegg samt opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt og unntatt plankrav, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET

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

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

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

§ 4.10.1 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

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

- Tilbygg og påbygg på bestående godkjent boligbebyggelse til maks. 300 m² BRA.
- Riving og oppføring etter brann eller annen skade.
- Frittliggende bod, uthus, garasje og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
- Arealoverføring som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.10.2 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse nåværende

Hulebak (gnr/bnr 248/9 m.fl.), Hostvedt (gnr/bnr 272/2 m.fl.) og Vassås (gnr/bnr 289/10 m.fl),
I områdene avsatt til LNF spredt boligbebyggelse skal søknadspliktig anlegg/utbedring av adkomstvei eller fradeling til slikt formål ikke tillates før anlegget med tilhørende tomteinndeling inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også fradeling av tomterekke eller klynge når det dreier seg om flere enn to eneboligtomter tilknyttet eksisterende adkomstvei.

For spredt utbygging gjelder:

1. En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelser pr. bolig fra 1 til 2,5 daa.
2. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.
3. Arealet skal være egnet til boligformål (VA-løsning, støy, risiko og sårbarhet, soleksponering, lokalklima, terrengforhold). Området skal lokaliseres i tilknytning til trafikksikker avkjørsel, og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Avkjøring skal ikke skje fra fylkesvei, men hhv.30/50 meter fra fylkesvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 30/50 meter.
4. Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
5. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum og form.
6. Bygninger og adkomstvei skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap.
7. Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100 metersonen langs vann og elver.
8. Det tillates ikke å bygge på dyrket mark. Utenfor tomteområdet skal det være en buffersone på minst 10 meter mot dyrket mark og 10 meter mot skog i sør og vest.
9. Driftsveier i landbruket må ligge utenom tomtearealet. Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter. Lokale terrengforhold, framherskende vindretning og lignende skal inngå i vurderingen.
10. Utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse må være renset i henhold til forurensningsloven.
11. Sperring av turveier tillates ikke. Viktige lekeområder for barn tillates ikke nedbygd.

Omfang: Omfanget av spredt utbygging i hvert enkelt av områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås fram til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 8 boliger, totalt 24 boliger for nevnte områder samlet.

A - Eplerød-Auerød (del av gnr/bnr 111/1, 112/1, 108/1 m.fl.), B - Løken (gnr/bnr 117/1, 117/3 m.fl.), C – Bergan-Hillestad (gnr/bnr 120/5, 120/3 m.fl.), D - Soa (del av gnr/bnr 91/3, 91/4 m.fl.) E - Gjøgri (gnr/bnr 95/1, 96/41 m.fl.), F - Hallingsrud (del av gnr/bnr 85/1, 86/6 m.fl.)

Spredt utbygging av boliger er tillatt innenfor avmerkede soner/områder A-F vist på plankartet, totalt inntil 40 boliger i planperioden (12 år). Innenfor Hillestad nord (1) og Hillestad sør (2) tillates det planlagt inntil 10 boliger i hver fireårsperiode regnet fra vedtak av kommuneplanen. Nye boliger lokaliseres til områder der det allerede er bebyggelse, men må ikke forstyrre opplevelse og

drift av nærliggende gårdstun og jordbrukslandskap. Dersom det etableres flere nye boliger i samme område, skal de organiseres i klynge. Innenfor avmerket sone A, D, E, F kan det tillates etablert inntil 5 boliger i samme klynge, supplering av eksisterende husklynge (3) med inntil 3 nye boliger, og frittliggende enkelthus.

Innenfor avmerket sone B og C tillates henholdsvis 2 og 3 nye boliger (enkeltstående hus) i planperioden. Det stilles strenge krav til landskapstilpasning.

Ny spredt utbygging og fradeling til formålet krever reguleringsplan. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.

En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelse pr. bolig fra 1 inntil 2,5 daa.

For spredt utbygging gjelder:

- Området skal være egnet til boligformål (soleksponering, terrengforhold, støy m.v). Området skal lokaliseres i tilknytting til trafikksikker avkjørsel og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 50 meter
- Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
- Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum, form og farge.
- Bygningene skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap. Særlig innen sone B og C må bebyggelsen ikke plasseres i eller eksponeres mot det åpne jordbrukslandskapet (dyrket mark/innmarksbeite). Dokumentasjon kan kreves.
- Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100m-sonen langs vann eller 50m-sonen for andre vassdrag.

Innenfor soner med mulighet for spredt utbygging, kan det på dette grunnlag gis anledning til fradeling av inntil 5 nye boliger fra samme gårds- og bruksnummer i planperioden. Boligene skal primært planlegges under ett.

Retningslinje:
Bestemmelsen er videreført fra kommunedelplan for Hillestad. Til områdebetegnelsene Hillestad nord (1), Hillestad sør (2) og begrepet husklynge (3) siktes det til:

- *Hillestad nord (1) = avmerket sone for spredt utbygging i området Hillestad – Eplerød (sone/område A, B og C).*
- *Hillestad sør (2) = avmerket sone for spredt utbygging i området sør for Kronlia (sone/område D, E og F).*
- *Husklynge (3) = gruppe med 3 eller flere bolighus, utenom stedbunden næring.*

§ 4.10.3 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse fremtidig

Sjue (del av gnr/bnr 288/1 og 288/4)
For utbygging av området skal de samme krav som for områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås, jf. § 4.10.2, legges til grunn. Omfanget av spredt utbygging i området Sjue frem til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 6 boliger.

§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2)

§ 4.11.1 Spredt fritidsbebyggelse for innenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren

Eksisterende fritidsbebyggelse i tidligere områder for bebyggelse og anlegg i gamle Hof kommune er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt fritidsbebyggelse i LNF). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Bod/uthus og tilbygg til bestående godkjent fritidsbebyggelse innenfor en ramme på samlet maks. 120 m^2 BYA for hele eiendommen. Ny bebyggelse skal vende bort fra vann, elv eller bekk. Tilbygget kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Rivning og oppføring etter brann eller annen skade.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.11.2 Særskilte områder for LNF spredt fritidsbebyggelse nåværende

Killingholmen (gnr/bnr 444/22, 444/141 m.fl.)
Killingholmen er avsatt som LNF-område med bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse fordi man i hovedsak ønsker å bevare eksisterende bebyggelsesmønster slik det er. Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjø og skal oppleves som mer spredtbygd og bedre tilpasset terreng og natur i forhold til den øvrige bebyggelsen.

Ovenfor byggegrensen mot sjø kan nødvendig infrastruktur og andre mindre tiltak tillates uten krav om reguleringsplan.

Fritak fra plankravet forutsetter at tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål, at øvrige bestemmelser er overholdt og at det ikke kan medføre vesentlige negative konsekvenser for samfunn og miljø. Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen. Tiltak som medfører økt BYA på eiendommen tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbygg på inntil 6 m2 til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter. Det tillates ikke vesentlige eller sjenerende terrenginngrep eller fjernvirkninger.

Retningslinje:
Ved vurdering av tilpasning og utforming settes følgende rammer:

- *Mindre tiltak kan blant annet være påbygg, tilbygg, fasadeendring, terrasse, riving, bruksendring i tråd med kommuneplanens formål, mindre nærmiljøanlegg, mindre endringer med mer. Begrepet mindre tiltak er benyttet i teknisk forskrift (TEK17) § 6-4.*
- *Som vesentlige negative konsekvenser kan relevante merknader, fagutredninger og lignende anføres.*
- *Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser mest mulig. Silhuettvirkning og vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger. Fjernvirkning fra sjøen skal hensyntas.*

- *Gesims- og mønehøyde skal beregnes i henhold til § 105 om høyde på s. 44 i veileder H-2300 om grad av utnytting.*
- *Tiltak som øker eiendommens privatiserte areal som for eksempel tunløsninger, frittstående tiltak eller innhegning tillates ikke.*
- *All motorferdsel utenfor godkjent bilvei krever tillatelse fra kommunen, også i forbindelse med oppføring av tiltak.*

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3)

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

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

§ 5.1 FELLESBESTEMMSELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5)

a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
b) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
c) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring og mudring innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn kan tillates. Det må kunne dokumenteres at tiltaket ikke er en førstegangsmudring og konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
e) Flytende konstruksjoner, eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

Retningslinje:
Til punkt e): Flytende konstruksjoner, som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.

§ 5.2 BRYGGER

Retningslinje:
Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon. Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slitedeler, som for eksempel toppdekke.

§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftsinteressene.

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM
(PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3)

§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (§ PBL 11-9, NR. 5)

For bolig skal følgende krav for parkering oppfylles:

- minimum 0,3 bilparkeringsplass for leiligheter mindre enn 50 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 0,5 bilparkeringsplass for leiligheter fra 50-70 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 1 bilparkeringsplass for leiligheter over 70 m², og 2 plasser for sykkel.

For forretning/kontor/tjenesteyting skal følgende krav til parkering oppfylles:

- minimum 1 bilparkeringsplass/ 150 m² BRA og 2 plasser for sykkel/ 100 m² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Etter avtale med kommunen kan bilparkeringsplasser frikjøpes eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet.

Utbyggingsprosjekter for bolig, - forretnings-/kontor- og næringsbygg skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal- og anlegg. For nye utbyggingsprosjekt bør parkering løses under bakkenivå.

§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5)

Retningslinje:
På sikt skal det etableres felles anlegg for parkering i bysentrum. Fellesanlegg for parkering gir fordeler ved reduserte etableringskostnader og mer effektiv arealbruk. Det anbefales ikke parkeringsløsninger som arbeides frem løsrevet i det enkelte utbyggingsprosjekt.

I videre utvikling av byen er det viktig å etablere felles parkeringsanlegg med god tilgjengelighet og kapasitet i kort avstand til kollektivterminal og sentrumsfunksjoner. Lokalitetene tett ved nordre og søndre stasjonsinnganger peker seg ut som egnede lokaliteter med kort avstand til togstasjon og bussterminal.

Aktuelle lokaliseringer for fremtidig anlegg er følgende:

- *Område S8 og S34: areal ved søndre stasjonsutgang vist med formål sentrum, veg og kollektivknutepunkt nåværende.*
- *Område S35: Innenfor transformasjonsområdet Nordbyen*

For utvikling av nevnte områder skal fellesareal- og anlegg for parkering være prioritert hovedfunksjon. Fellesareal- og anlegg for parkering kan kombineres med andre funksjoner som bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

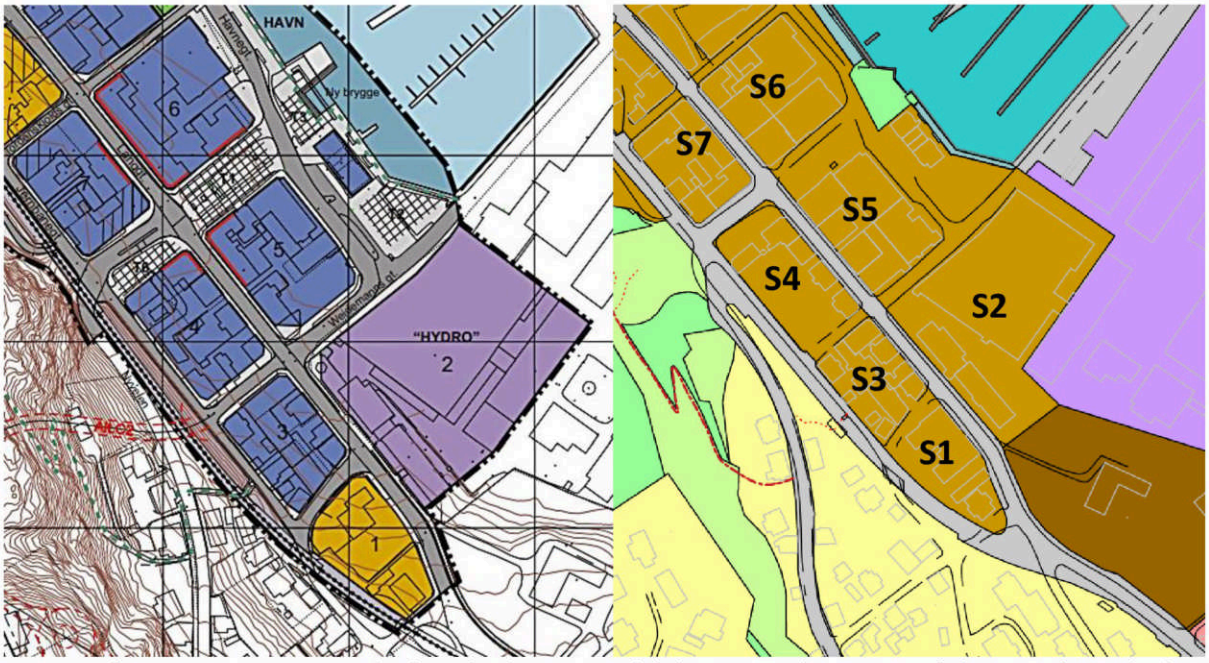
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

Byggehøyder skal vurderes ut fra landskapshensyn og tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal etterstrebes variasjon i høyder, for å best mulig utnytte tomtenes egnethet og egenskaper. Byggehøyder, oppgitt i påfølgende paragrafer, er retningsgivende. Endelige byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 6.3.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, S3, S4 og S7: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Mot langgaten kan etasjehøyde være opp til 5. etasjer. Mot fjellet kan etasjehøyde være opp til 6. etasjer.
- Del av område S2, Langgaten 45: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S5: Det kan tillates byggehøyder høyere enn 7. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S6: Det kan tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.



Figur 1: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

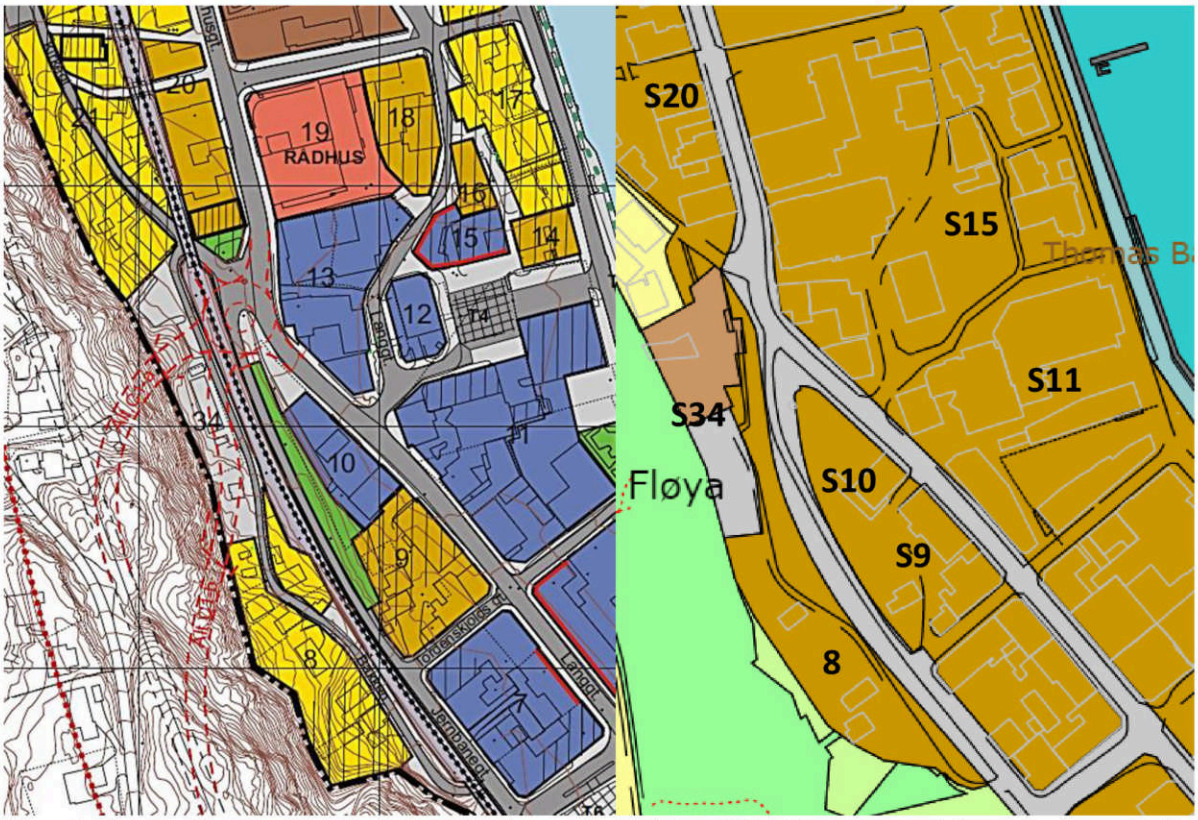
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

Backergården og Bakgaten i område 9, søndre stasjonsinngang i område 34 samt den gamle politistasjonen i område 20, Kirkegaten.

- Område S11, nord-Bachekvartalet: For område 11 i nordre del av kvartalet, gnr/bnr 127/34 og 17, kan det tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. I søndre del av kvartalet, gnr/bnr 127/55, videreføres dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S15: For område 15 kan det tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område S8 og S34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7. etasjer. Bebyggelse på områdene skal kombineres med parkeringsanlegg for byen.



Figur 2: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

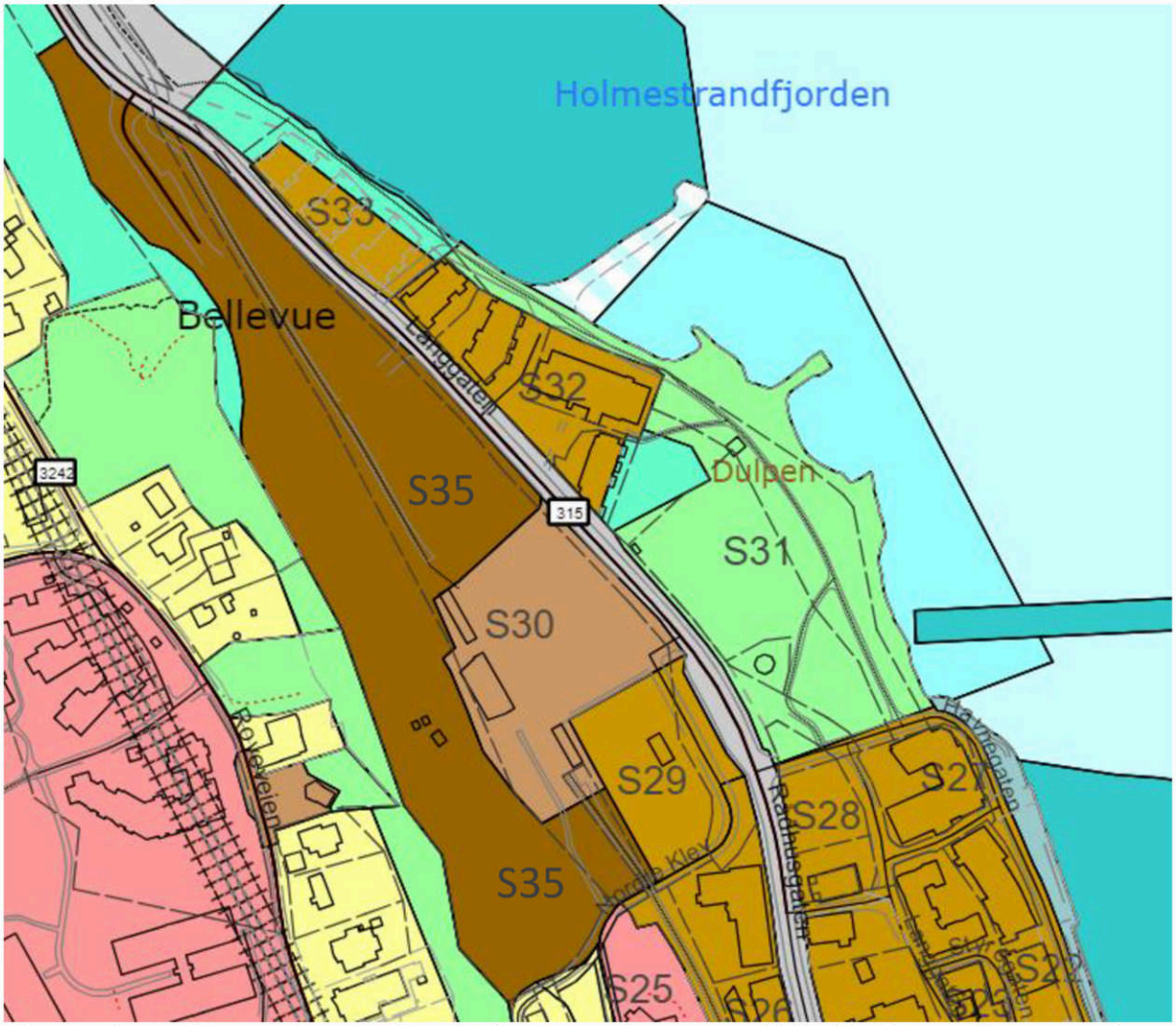
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: På eiendommen kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet knyttet til gamle festiviteten (gnr/bnr 127/84) samt park- og rekreasjonsområdet på Dulpen i område 31 (gnr/bnr 127/71 m.fl.).

§ 6.3.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende byggehøyder i kan tillates:

- Område S29: På verkstedtomta kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til kirken (gnr/bnr 126/81), Nordre klev og nordre stasjonsområde.
- Område S35 (inkludert vegareal for gamle E18 gnr/bnr 126/87 og eiendommene gnr/bnr 80/1, 30, 37 og 38 på fjellskrenten): Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7 etasjer. Bebyggelse på området skal kombineres med parkeringsanlegg for byen og stasjonen. Området skal planlegges helhetlig under ett.
- Område 30: Arealet skal nyttes til funksjoner tilknyttet kollektivknutepunktet Holmestrand stasjon i form av beredskapsplass, stasjonsinngang, kollektivterminal og drosjeholdeplass.



Figur 3: Illustrasjon som viser plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 med nummerering av områder.

§ 6.4 FUNKSJONER

§ 6.4.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende funksjoner i sentrumskvartalene skal prioteres innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, del av område S2 (Langgaten 45), S3, S4, S5, S6 og S7: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 6.4.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende funksjoner innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S9, S10, S11 og S15: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område 8 og 34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Prioritert hovedfunksjon for området skal være parkeringsanlegg, jf, kommuneplanens bestemmelse og retningslinje om parkering §§ 6.1 og 6.2.

§ 6.4.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet offentlig eller privat tjenesteyting eller boligbebyggelse.

§ 6.4.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende funksjoner tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område 29: På verkstedtomta skal hovedfunksjonen være publikumsrettet virksomhet innen offentlig/privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablering av boligbebyggelse på området.

§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6)

Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen, og gjennom utforming og plassering bidra til at det skapes gateløp og byrom og plasser med klare adkomst- og trafikkforhold. Viktige byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Kulturminner og bygningsmiljø med kulturhistorisk verdi skal tas hensyn til. Ny bebyggelse skal ta hensyn til målestokk, struktur og arkitektur i omgivelsene. Hjørnene på kvartalenes fasader kan markeres spesielt, i tråd med tradisjonen i Holmestrand (brutte hjørner).

Bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon, kan tillates å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Retningslinje:
Med bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon siktes det blant annet til rådhus, politistasjon, skole, kollektivterminal/stasjonsanlegg, helseinstitusjon og kulturhus.

§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6)

Det er et overordnet prinsipp for utviklingen av byen at Holmestrandfjellet-fjellskrenten skal tas hensyn til og ivaretas som landskapselement.

Stykkevis nedbygging av terrenget, vegetasjonen og det sammenhengende grøntbeltet på Holmestrandsfjellet-fjellskrenten skal unngås.

Retningslinje:
Holmestrandsfjellet-fjellskrenten er et tydelig identifiserende landskapselement og en kvalitet i Holmestrand bysentrum- og område. Arealene som det er særlig viktig å ta hensyn til, er vekselvis vist med formål blå/grønn struktur, LNF og friområde i kommuneplan samt hensynsoner for landskap.

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter og siktlinjer. Dette gjelder både bygninger og anlegg på fjellskrenten og i bysentrum. Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten og styrker kommunikasjonen mellom fjellskrenten og byen, så fremt tiltaket tilpasses landskapet, kan tillates.

Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten kan eksempelvis være etablering av park, stier, turvei og utsiktspunkt. Et element i denne sammenheng er utvikling «heis-tomta» som en attraksjon. Med kommunikasjon mellom fjellskrenten og byen siktes det til utvikling av eksisterende, herunder Nordre sikksakk, Søndre sikksakk og Nordre Klev, samt fremtidige forbindelser og ferdselsårer i form av eksempelvis stier, veier og heis.

§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6)

Sjøfronten og strandlinjen skal holdes åpen og være tilgjengelig for allmennheten. Nedbygging av sjøfronten og strandlinjen, med havne- og strandpromenade samt kyststien, skal unngås.

Retningslinje:
Havne- og strandpromenaden, kyststien og parkområder utgjør en sammenhengende tverrforbindelse fra sør til nord i gjennom hele byen. I kommuneplankartet er tverrforbindelsen hovedsakelig vist som gangveg og gang- og sykkelvei, noen steder med formål friområde eller LNF. Den samme tverrforbindelsen utgjør også et viktig byrom i alle delene av byen som både sikrer og kobler sammen allmenn ferdsel, opphold og aktiviteter tilknyttet sjøen. Dette er en kvalitet som både skal tas hensyn til og aktivt brukes i byutviklingen, og skal sikres i byggesakssammenheng og reguleringsplanarbeid. Det vises til byggegrense til sjø markert i kommuneplankart.

Tiltak som fremmer allmennhetens tilgjengelighet til sjøfront og strandlinje samt trivsel, kan tillates. Slike tiltak kan eksempelvis være knyttet til utvikling av nye eller eksisterende parkområder og ferdselsårer, samt aktiviteter som ferdsel, opphold, fiske, bading m.m

§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6)

Byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Viktige byrom og fellesarealer skal tas hensyn til i fremtidig utbygging ved at de holdes åpen, tilpasset og tilgjengelig for allmennheten. Særlig viktige områder innenfor bysentrum er:

- Park og friområdet Dulpen (område S31)
- Dr. Graaruds plass (område T1)
- Fiskebrygga med kaiområde langs Havnegaten (område T2)
- Havne- og strandpromenaden
- Holmestrandsfjellet og fjellskrenten
- Tverrforbindelsene mellom sentrum og Holmestrandfjellet:
  - Nordre sikksakk og Bellevue (ved område S30)
  - Søndre Sikksakk og utsiktspunktet Lallahompen (ved område S3)
  - Nordre Klev (ved område S25 og S30)

Retningslinje:
Med viktige byrom og fellesarealer siktes det i denne sammenheng til en rekke områder som kjennetegnes av ulike grønne, blå eller grå kvaliteter, herunder; parker, friområder, grøntområder, stier- og gangforbindelser, torg, gatetun, gateløp, havne- og strandpromenade, lekeplasser o.l.

Hensikten ved at byrom og fellesarealer ikke skal bygges ned er å sikre muligheten for allment opphold og aktivitet sentralt i byen, samt at tverrforbindelser som kobler byrom og bydeler i sammen holdes åpen og tilgjengelig.

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7)

Områder og enkeltbygninger med bevarings- eller verneverdi er markert med båndleggingssoner H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) og hensynsoner h570 (bevaring kulturmiljø) i plankartet. Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares.

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares så langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, taktekking, fargebruk, osv.

Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader og lignende, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler. Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming/opprinnelig byggestil.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp/gaterom.

Bygninger innenfor bevaringsområdene kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes til kulturminnemyndigheten for uttalelse før vedtak fattes.

Retningslinje:
Følgende kulturmiljøer i bysentrum har regional og nasjonal verneverdi: Leira (område S14, S16, S17, S18, S22 og S23) Kirkegata-Nordre Kleiv (del av S20, S21 og S25), Backergården og Bakgaten (område S9). Andre enkeltstående fredede kulturminner er vist med båndleggingssone h730, herunder Holmestrand politistasjon og fattighuset. Kommunalt verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer er vist med hensynsone h570 i plankartet.

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Det stilles krav til områdereguleringsplan for område omfattet av hensynsone H810 Nordbyen (gnr/bnr 127/94, 136/1 m.fl) før det kan vedtas detaljreguleringsplaner eller godkjennes rammesøknad innenfor området (jfr. pbl. 11- 9, nr. 1).

I områdereguleringsplanen skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem, parkering og kollektivbetjening for området avklares. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling.

Det skal stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelsystemet, felles byrom og øvrig infrastruktur som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal tas inn i senere arbeid med detaljreguleringsplaner dersom det stilles krav til dette. Ytterligere krav til innhold i planarbeidet, inkludert tema som skal inngå i konsekvensutredning og ROS-analyse skal defineres nærmere i eget planprogram for områdereguleringsplanarbeidet. Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

Det er unntak fra krav til områderegulering dersom:

- arealet allerede er regulert sentrumsbebyggelse eller
- arealet inngår i et pågående reguleringsplanarbeid.
- Tiltaket på arealet er knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av funksjoner knyttet til kollektivknutepunktet som beredskapsplass, stasjonsinngang, parkeringsplass for biler for togpendlere, drosjeholdeplass, og kollektivterminal.

Retningslinje:
Områdereguleringsplanen skal konkretisere et godt byplangrep hvor følgende forarbeider legges til grunn: Byarealstrategien og Utviklingsstrategi for Holmestrand Nordbyen.

Holmestrand Nordbyen skal utvikles til en aktiv og klimasmart bydel med funksjoner som supplerer, uten å konkurrere med Holmestrand sentrum. Området bør utvikles med en variasjon av funksjoner og en god del boliger. Følgende utbyggingsformål er aktuelle (jfr. pbl. § 12-5): Bebyggelse og anlegg (blandet formål), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utbyggingsområder (felt) i områdereguleringsplanen bør utformes, på en slik måte at arealene utnyttes godt uavhengig av eksisterende tomtegrenser.

Som en del av planarbeidet skal det utvikles et miljø- og kvalitetsprogram som definerer ønskede kvaliteter og funksjoner i området. Dette bør f.eks. omhandle funksjoner som kan etableres tidlig i området / lavthengende frukter, uteområder / byrom, arkitektur / bygningstypologi, forbindelselslinjer for gående og syklende – inkludert kyststi / allment tilgjengelig sjøfront.

I bydelen bør det legges til rette for nye boformer og med boligstørrelser og boligkonsept som legger til rette for delekultur og mange ulike husholdningsstørrelser og livsfaser.

Hele sjøfronten skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal legges til rette for universell utforming.

Det skal utvikles attraktive byrom i bydelen for besøkende og innbyggere i alle livsfaser. På viktige plassdannelser skal det være en aktiv førsteetasje i bygningsmassen med funksjoner som henvender seg til allmenheten. Bydelen skal ha en middels til høy utnyttelse med varierende høyder.

Det skal tas hensyn til omkringliggende eksisterende bebyggelse. Det skal utvikles sammenhengende gang- og sykkelforbindelser gjennom området, både langs turvegsystem / kyststi langs sjøfronten og i tilknytning til øvrig infrastruktur for gående og syklende i Holmestrand sentrum og i retning nord.

Det bør søkes å utvikle fellesanlegg for parkering i bydelen som gir stordriftsfordeler og som bidrar til å redusere kostnader for å bygge parkeringsplasser. Samtidig bør det utvikles framtidsrettede mobilitetsløsninger som reduserer behovet for eget bilhold og som i stedet fremmer kollektivtransport, sykkel og gange. Bussterminalen bør på sikt reduseres i størrelse og / eller transformeres til en gateterminal.

Det skal søkes å utvikle bebyggelse og infrastruktur med et lavt klimafotavtrykk; dvs. fokus på klimavennlig materialbruk, energiløsninger og mest mulig fossilfrie byggeplasser. «Grønne anskaffelser» bør vektlegges i gjennomføringsfasen.

I Holmestrand Nordbyen vil det være aktuelt å ha en høyere detaljeringsgrad i planen der det er «modne» prosjekter for gjennomføring på kort sikt. Dette kan bli aktuelt i kvartaler lengst i sør eller f.eks. for prosjekter ute i sjøarealer. I deler av området vil det derfor være naturlig med krav om detaljregulering, mens i andre delområder kan prosjekter realiseres gjennom byggesøknad.

Det vil være aktuelt å definere rekkefølgekrav til områdereguleringsplanen som knyttes til en utbyggingsavtale.

I arbeidet med områdereguleringsplanen skal det legges særlig til rette for gode prosesser og bred medvirkning med innbyggere, næringsliv, politikere og organisasjonsliv.

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.)

Retningslinje:
Havneområdet Hakan-Krana er ansett som et fremtidig transformasjonsområde i den videre utvikling av Holmestrand sentrum. Fremtidig utvikling av Hakan-Krana bør ikke skje uten forankring i en samlet/felles plan som gir grunnlag til å utvikle havneområdet/transformasjonsområdet innenfor en helhetlig ramme. Utviklingen bør ikke skje stykkevis i form av mindre og løsrevede detaljreguleringsplaner. Kommunen avgjør hvilken plantype som er best egnet for videre prosess. I den videre plan- og utviklingsprosessen for Hakan-Krana bør byarealstrategien og Mulighetsstudie Hakan-Krana legges til grunn.

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91)

Innenfor byggeområde sentrumsformål fremtidig

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert.

På arealet tillates det funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Sentrale utrednings- og avklaringspunkt i reguleringsplan er knyttet til naturmangfold, herunder registrert naturtype parklandskap utforming alléer, samt kulturminner/kulturmiljø knyttet til eiendommen.

Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes den eksiterende bebyggelsen på eiendommen i plassering, høyde samt arkitektur, utforming og materialbruk.

Retningslinje:
Nedre Gausen gård med hageanlegg er vedtaksfredet, mens døveskolen er forskriftsfredet. Det forutsettes at en fremtidig utvikling av arealet skjer etter de premisser som følger av den enkelte fredning på eiendommen.

De delene av eiendommen som er vedtaksfredet og forskriftsfredet inngår i hensynsone h730 – bevaring etter annet lovverk (kulturminneloven). Dette gjelder også mesteparten av hageanlegget (vist med formål park).

Innenfor område formål park

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor Nedre Gausen hageanlegg inkludert parkallé. Nødvendig skjøtsel og parkmessig vedlikehold er tillatt.

Retningslinje:
Arealet som omfatter hageanlegg inkludert parkallé, er vist med formål park i kommuneplankartet. Arealet inngår i kulturmiljøet Nedre Gausen. Deler av hageanlegget og parkalléen omfattes av fredningsområdet Nedre Gausen og er vist med hensynsone h730. Parkarealet bør sikres som et allment tilgjengelig byrom/grøntareal i Holmestrand bysentrum.

Parkalléen er registrert som naturtype parklandskap – en naturtype med med svært viktig verdi, jf. Miljødirektoratets Naturbase.

Skjøtsel og parkmessig vedlikehold av hageanlegget og parkalléen tillates så fremt det ikke er i konflikt med den enkelte fredning på eiendommen.

Parkmessig opparbeiding av de delene som ikke inngår i areal med formål park, kan tillates. Parkmessig opparbeiding skjer i samråd med kulturminnemyndighetene.

7. HENSYNSONER
(PBL § 11-8)

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A)

§ 7.1.1 Hensynsone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Røysjø (H110_1), Blindevann (H110_2 og H110_4) og Borgelangevann (H110_3)

1) Det er forbudt å forurense drikkevann. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann/drikkevannsforskriften av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. I vanntilsigsområdene kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikke forurenser drikkevannet.

Retningslinje – Røysjø (H110_1):
I Røysjø med nedbørfelt foreligger det i tillegg klausuleringsbestemmelsene fra skjønnet (23.11.1957) og restriksjoner for allmennheten som følge av Mattilsynets godkjenning 02.03.2010.

Klausuleringsbestemmelsene og Mattilsynets godkjenning er fastsatt gjennom egne prosesser uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere klausuleringsbestemmelsene og mattilsynets godkjenning er å opplyse om de restriksjoner gjelder i Røysjø med nedslagsfelt.

Fra det privatrettslige skjønnet i 1957 er det lagt følgende servitutter på eiendommene i nedbørfeltet til Røysjø:

a) *Det er forbudt å nytte eiendommene på annen måte enn til alminnelig skogsbruk og beiting. Ved utnyttelse må ikke drikkevannet forurenses.*
b) *Eiendommene må ikke utparselleres eller utleies eller bortfestes til bebyggelse, teltleirer eller lignende og må overhodet ikke bebygges. Unntatt fra forbudet mot bebyggelse er skogshusvær som er nødvendig for skogsdriften, og som Helserådet godkjenner. Hus må ikke i noe tilfelle uten Helserådets godkjennelse oppføres nærmere vann enn 100 m og ikke nærmere bekk enn 50 m. Det må ikke legges ledninger for kloakkvann til vann eller bekk, liksom binger og priveter må anordnes slik at det ikke voldes fare for forurensning ved tilsig til vann eller bekk. Til priveter må brukes bøtter, og innholdet må etter hvert besørges nedgravet på en betryggende måte.*

Fra Mattilsynets godkjenning i 2010 er følgende restriksjoner for allmennheten lagt til grunn (vann i feltet er: Røysjø, Langevann, Nordre og Søndre Øksnevann, Tørrfløt, Nordre og Midtre Svanevann og Veslevann. Veslevann er unntatt pkt. 1 og 2):

1) *Bading er forbudt i vann og bekker.*
2) *Det er forbudt med bruk av kano og andre båttyper i vannene i nedbørsfeltet*
3) *Leirslagning er forbudt i nedbørsfeltet.*
4) *Det er ikke tillatt å arrangere stevner/samlinger og lignende i nedbørsfeltet.*

5) *Fritidsfiske med stang og håndsnøre er tillatt mot løsning av fiskekort. Fiskekonkurranser og lignende er ikke tillatt.*
6) *Det er ikke tillatt å kaste fiskeslo, død fisk og agn i nedbørsfeltet.*
7) *Alt avfall skal tas med ut av feltet.*
8) *Organisert ridning og tilrettelegging for slik aktivitet i nedbørsfeltet er forbudt.*
9) *Alle veier inn til nedbørsfeltet skal ha låst bom. Allmennhetens bruk av motorisert kjøretøy i nedbørsfeltet er forbudt.*

Retningslinje – Blindevann (H110_2 og H110_4):
I Blindevann foreligger det i tillegg en godkjenning fra Fylkesmannen/Statsforvalteren i Vestfold 28.10.1999 med restriksjoner og beskyttelsestiltak. Denne godkjenning er fastsatt gjennom egen prosess uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere godkjenningen er å opplyse om de restriksjoner og beskyttelsestiltak som gjelder i Blindevann med nedslagsfelt.

Følgende restriksjoner og beskyttelsestiltak i Blindevann med nedslagsfelt lagt til grunn:

1. *Hytter og hyttetoalett: Hyttetoaletter skal være utført som biologisk klosett, tett type. Valg av løsning, oppfølging av driften samt kontroll, foretas etter regler fastsatt av kommunene.*
2. *Innlagt vann: Innlagt vann er forbudt i all bebyggelse i nedbørsfeltet. Vann ført til hyttevegg er tillatt*
3. *Nybygging: Nybygging i nedbørsfeltet er forbudt. Nåværende hytter kan bli stående. Tilbygg på eksisterende hytter på inntil 30 m2 samt ombygginger godkjennes innenfor de generelle rammer som følger av kommunenes bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven. Gjenoppbygging av hytter etter brann er tillatt.*
4. *Bruksendring: Bruksendring for bebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også endring fra privathytte til foreningsvirksomhet eller tilsvarende. Eksisterende stallbygninger i nedbørsfeltet tillates bruksendret til hytter under forutsetning av at dette ikke strider mot kommunenes generelle regler i henhold til plan- og bygningsloven.*
5. *Bomveier: Alle veier inn i nedbørsfeltet skal ha låst bom. Nøkkelbom settes opp på Blindevannsveien på anvist sted utenfor nedbørsfeltet. Parkeringsplass opparbeides for inntil tyve biler ved bommen. Blindevannveien Veiforening disponerer bomnøkler til bruk for hytteeiere og grunneiere. Ved drift av skog i bommens umiddelbare nærhet kan bommen stå åpen så lenge skogsdriften pågår, dog slik at den skal låses ved avsluttet arbeid hver dag. Hytteeiere kan låne ut nøkkel til andre hyttebrukere.*
6. *Bading: Bading i Blindevann er tillatt. Blindevannverket skal sette opp skilt med oppfordring til å vise hensyn.*
7. *Telting og leirslaging: Telting og leirslaging innenfor 100 meter fra Blindevann er forbudt. Stevner, konkurranser og lignende arrangementer som involverer mer enn femti personer, kan ikke avvikles uten Blindevannverkets godkjenning uansett hvor i nedbørsfeltet arrangementet finner sted.*
8. *Motorisert ferdsel i og på vannet: All motorisert ferdsel med kjøretøy på isen og med båt på vannet er forbudt. Motorisert ferdsel på isen i forbindelse med skogsdrift og tømmertransport kan tillates når isen er tilstrekkelig sikker for den planlagte transport. Blindevannverkets godkjenning av slik motorisert ferdsel skal innhentes på forhånd. Blindevannverket kan gi dispensasjon for bruk av andre motorkjøretøy eller motorbåt. Bruk av elektrisk båtmotor er tillatt.*
9. *Beiting: Beiting i nedbørsfeltet er forbudt. Blindevannverket har rett til å sette opp beitegjerder dersom dette viser seg nødvendig.*

10. *Olje og oljeprodukter: Lagring av olje, oljeprodukter og kjemikalier er forbudt i nedbørsfeltet. På hytteeiendommene kan parafin lagres i bærbare kanner. For skogsdrift-produkter, inklusive drivstoff, gjelder følgende regler for oppbevaring i nedbørsfeltet: Slike produkter kan ikke lagres nærmere Blindevannet med oppstrøms vassdrag enn 50 meter. Blindevannverket kan i samarbeid med skogsentreprenør anvise lagringsplasser for oppbevaring av drivstoff mv. hvor eventuell lekkasje ikke vil medføre direkte avrenning til Blindevann. Tanker større enn 100 liter skal ikke ha tapping. Drivstoffet skal overføres med pumpe til maskinene.*
11. *Plantevernmidler mv.: All bruk og lagring av plantevernmidler i klassene X, A og B er forbudt. Bruk av midler i klasse C er tillatt. Bruk av andre slike midler er ikke tillatt uten Blindevannverkets godkjenning. Dette gjelder selv om midlene er godkjent av andre instanser. Blindevannverket kan nekte sprøyting av lagret tømmer i nedbørsfeltet.*
12. *Nydyrking: All nydyrking i nedbørsfeltet er forbudt. Ny grøfting og drenering kan bare utføres etter skriftlig samtykke fra Blindevannverket.*
13. *Nye veier: Anlegg av alminnelige kjøreveier er forbudt. Anlegg av skogsveier er tillatt.*
14. *Avfall og slam: Deponering av slam og avfall er forbudt. Deponering av hygienisert toalettjord fra hyttene tillates etter retningslinjer fastsatt av Blindevannverket.*
15. *Fiske: Fiske fra land er tillatt. Fiske fra båt/isen er forbudt i området inntil 100 meter fra vanninntaket. Organisering av fiskekonkurranser er forbudt uten samtykke fra Blindevannverket.*
16. *Bruk av båt: Bare grunneiere og hyttebrukere har rett til å legge båt ved vannet. Bruk av båt i forbindelse med turisme er ikke tillatt.*
17. *Gjødsling av skog. Skogen tillates gjødslet under forutsetning av at dette ikke skader drikkevannskvaliteten. Gjødsel basert på kloakkslam tillates ikke. Blindevannverket kan forby gjødsling dersom Statens institutt for folkehelse anser at gjødslingen medfører fare for drikkevannskvaliteten.*

Eikeren-Bergsvannet (H110_5)

1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.

2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra retningslinje 12 i RPBA.)

§ 7.1.2 Hensynsone H190– andre sikringssoner

Traséer for jernbanetunneler – Holmestrandfjellet-Kleiverud-Skjervik samt Åshaugen

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190, som inkludert sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (Bane NOR) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 7.1.3 H210 og H220 – Støysoner

Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.
Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 7.1.4 H310 - Ras- og skredfare

Ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire

Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Snøskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred, skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Retningslinje:
Hensynsoner H310 ras- og skredfare er inndelt og vist som følgende kategorier i plankartet til kommuneplanen (se særskilt plankart «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3» for lokalisering av kategoriene av H310 ras- og skredfare):

- *H310_kvikkleire aktsomhetsområde/marin avsetning/marin leire (markert med blå farge)*
- *H310_kjent kvikkleiresone (markert med rød farge)*
- *H310_skred i bratt terreng (markert med svart farge og blokkmessig utforming)*



Figur 4: Bilde av tegnforklaring i plankartet «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3».

§ 7.1.5 H320 - Flom

Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom, er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tids utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 7.1.7 H360 - Skytebane

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 7.1.9 H390 – Annen fare – forurenset grunn

Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid i nærhet til lokaliteten før forurensningen er utredet og det eventuelt foreligger en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C)

§ 7.2.1 Hensynsone H530 - hensyn friluftsliv

H530

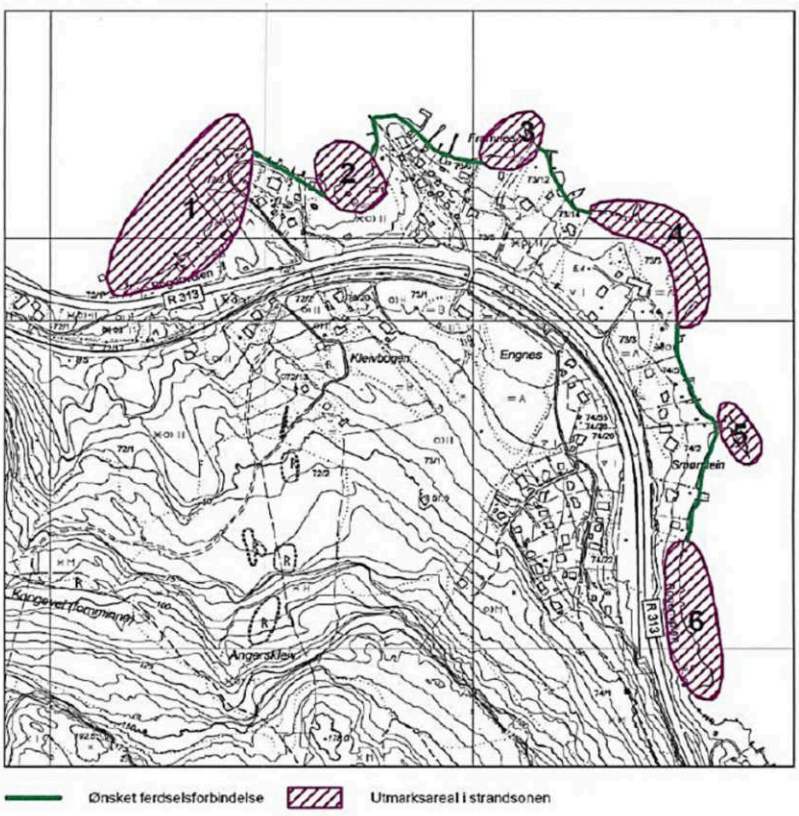
Retningslinje:

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter pbl bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 35 db bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T – 1442 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

H530 – Smørstein (gnr/bnr 71/3 m.fl)

Retningslinje:

Smørsteinsområdets attraksjon er knyttet til sjøen og strandområdene. Fastboende og ferierende på begge sider av riksveien, veifarende og allmennheten generelt har interesse av tilgang til strandsonen. Det forutsettes derfor at reguleringsplanlegging på Smørstein også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



§ 7.2.2 Hensynsone H540 - hensyn grønnstruktur

H540_1 (Holmestrandfjellet-Kleivan)
Retningslinje:
Innenfor sonen kan det kan ikke påregnes tillatelse til utbygging eller inngrep som kan komme i konflikt med berørte hensyn.

H540 (Hillestad-Reidvintunet-Hillestad kirke)
Retningslinje:
Området skal ikke bebygges, men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

§ 7.2.3 Hensynsone H550 - hensyn landskap

Retningslinje:
Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordner seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

§ 7.2.4 Hensynsone H560 – bevaring naturmiljø

Retningslinje:
Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

§ 7.2.5 Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø

H570 - Generelt
Retningslinje:
Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter pbl bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi

ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

H570 – kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi
Retningslinje:
I Holmestrand er følgende kulturmiljø med regionalt og/eller nasjonal verdi, markert med hensynsoner, h570:

- Eidsfoss
- Hanekleiva
- Nordre Kleiv og Kirkegaten
- Langgaten, Styregaten og Leira
- Prestegårdsalleen i Sande
- Guåker
- Holmesvannet og Revåvannet
- Vesetrene
- Backergården og Bakgaten
- Skolegaten

Innenfor kulturmiljøene nevnt ovenfor, gjelder følgende:
Veier, steingjerder, hustufter, merkesteiner, krigsminner mm skal bevares. Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming. Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke.

§ 7.2.6 Hensynsone H590 – Hensyn mineralressurser

H590 Mineralressurs av nasjonal betydning – Hanekleiva (gnr/bnr 316/1, 316/5 m.fl.)
Retningslinje:
Hensikten med hensynsonen er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Ved Hanekleiva, innenfor h590_1, er det registrert forekomst av pukk og grus med verdi av nasjonal betydning. Det er ikke tillat å igangsette utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av den mineralske ressursen.

7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d)

§ 7.3.1 Hensynsone H720 – båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter lov om forvaltning av naturens mangfold, Jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

§ 7.3.2 Hensynsone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner

Det er forbudt å gjøre inngrep i et automatisk fredet kulturminne uten tillatelse fra fylkeskommunen. Det gjelder også for midlertidige eller reversible tiltak, som for eksempel graving, planering, oppføring av byggverk, anlegg eller gjerder, fjerning av vegetasjon eller jordarbeid.

§ 7.3.1 Hensynsone H740 – båndlegging etter energiloven

Høyspenttraseer markert med hensynsone h740. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier/ledningseier.

§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E)

§ 7.4.1 Hensynsone H810 – Krav om felles planlegging

H810 Transformasjonsområdet Nordbyen
Til opplysning: det vises til kommuneplanens bestemmelse § 6-10 med tilhørende retningslinje for krav for utbygging knyttet til transformasjonsområder Nordbyen.

Holmestrand kommune

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Arild Wahlstrøms vei 138A, 3077 Sande I Vestfold
Gnr. 426, Bnr. 63, Snr. 2, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Nikolai Nordqvist

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 955 24 457

E-post: nikolai.nordqvist@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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