PRIVATMEGLEREN

EKEBERGHAGEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

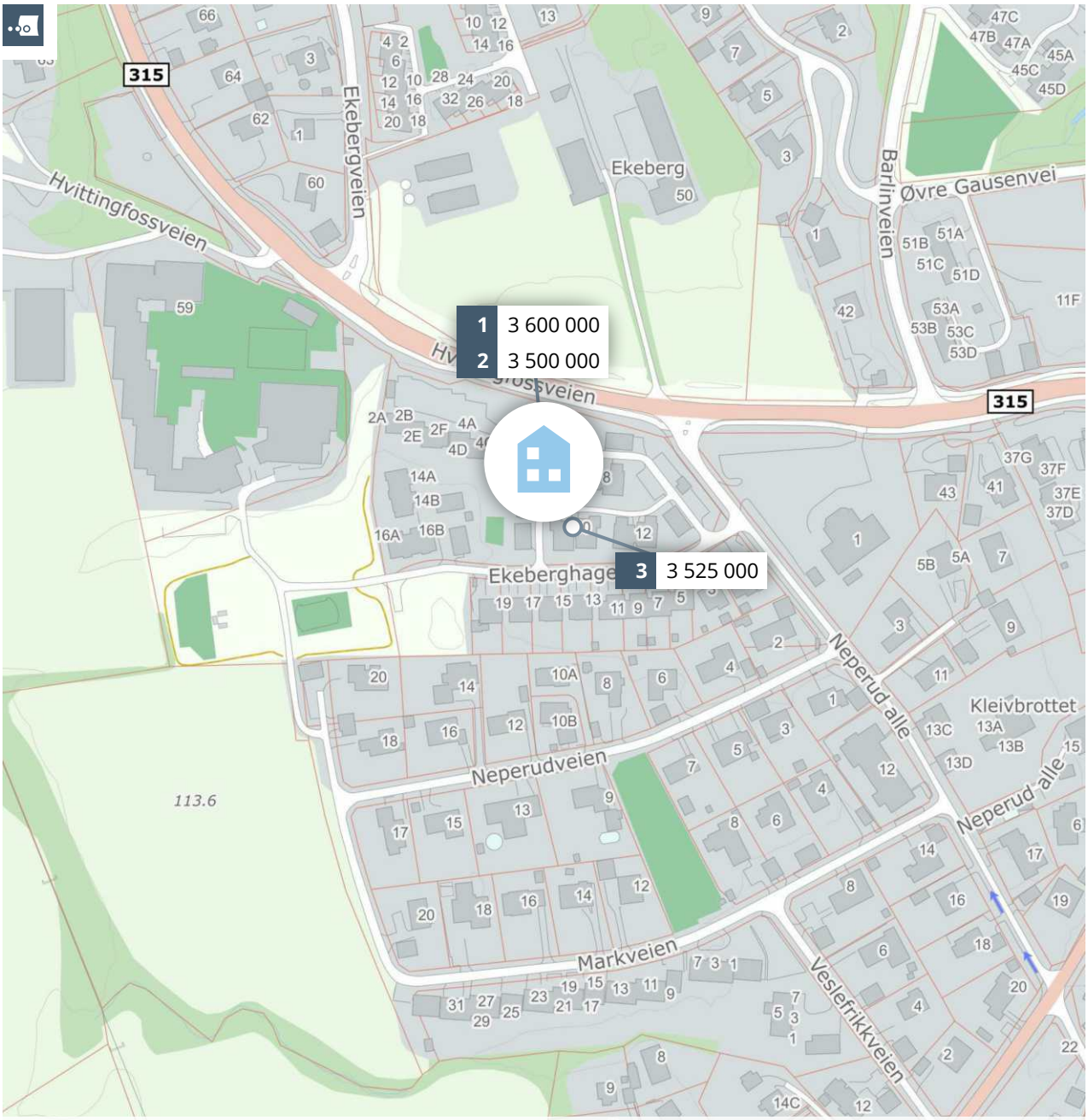
Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EKEBERGHAGEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 06.05.2026

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

Ekeberghagen 6, 3083 HOLMESTRAND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 2 BNR 53 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Neperud

Verdivurdert til

3 650 000

0	3 650 000	38 021
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	6 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	4 470
Formue	28 108
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ekeberghagen 6 96 m² 2005	1. etg	3 sov		11.03.2025	3 650 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**37 500**
2	Ekeberghagen 6 96 m² 2005	2. etg	3 sov		08.08.2024	3 400 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**36 458**
3	Ekeberghagen 10 0 m² 2004	1. etg	- sov		06.11.2025	-	**3 525 000**	-	3 525 000	**-**

Innholdsrik 4-roms selveierleilighet i 2. etasje med stor, solrik balkong på ca. 17 m² og egen garasjeplass. Familievennlig og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde. Steinkast til skole og gode kollektivforbindelser. Kort vei til dagligvare og flotte turområder. Enkel adkomst til E18 og kort kjøretur til togstasjon med hyppige avganger mot blant annet Oslo og Drammen.

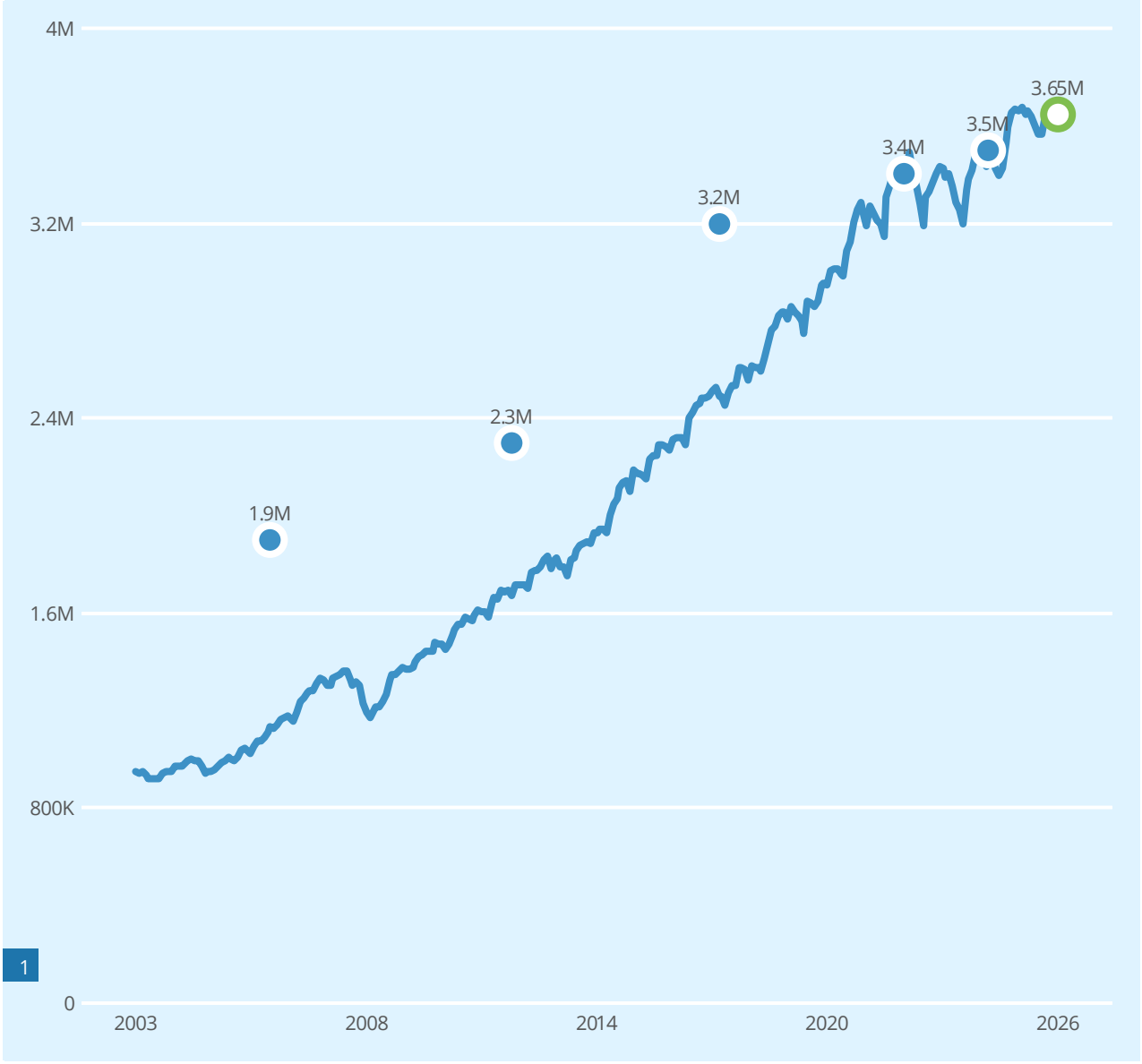
Innhold:
Felles yttergang inn til romslig entré med plass til garderobeløsning. Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og varmepumpe fra 2024. Fra stuen er det utgang til en øst- og sydvendt balkong med god plass til grilling. Kjøkken med hvitevarer og god skap- og benkeplass. Flislagt bad med gulvvarme, dusjhjørne, toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. 3 soverom av god størrelse samt en innvendig bod til f. eks walk-in. Overflater er oppgradert med malte vegger og nye gulv i stue, kjøkken og entré (2024). Sportsbod i 1. etasje på ca. 6 kvm.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.01.2024	08.08.2024	30.08.2024	3 400 000	3 500 000	0	3 500 000
01.06.2021	30.06.2022	13.07.2022	3 440 000	3 400 000	0	3 400 000
25.10.2017		25.10.2017	-	3 200 000	-	3 200 000
10.02.2012	20.07.2012	22.08.2012	2 150 000	2 300 000	0	2 300 000
28.06.2006		28.06.2006	-	1 898 000	-	1 898 000

Leiligheter til salgs i HOLMESTRAND kommune nå

59
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 414 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Leiligheter solgt i HOLMESTRAND kommune siste 3 mnd

56
leiligheter solgt

4.5M
4.4M
4.3M
4 237 000 Prisantydning i snitt
4 154 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
123
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 357 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 3 mnd
48 068 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

38 021 Ekeberghagen 6 Totalpris 3 650 000

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ekeberghagen 6 , 3083 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 2, bnr. 53, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2247 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AW7704

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS

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



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

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.

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 omfatter en selveierleilighet i en firemannsbolig oppført i 2002. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige bygningsdeler er sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert (kan likevel være kommentert).
Leiligheten er kosmetisk oppgradert i senere tid med malte vegger og delvis fornyelse av gulv. For øvrig er overflater i hovedsak fra byggeår, herunder kjøkkeninnredning og baderom. Det er registrert avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det forekommer TG2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og oppgraderingstiltak.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig.

Rapporten oppfyller disse minstekravene, men er ikke utfyllende. Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll, uten fysiske inngrep. NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold.

For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med rapportens innhold og eiendommen.

Selveierleilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et boligsameie med 34 seksjoner, bestående av firemannsboliger over to etasjer og tomannsboliger. Leiligheten er beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med forenklet undertak. Taket er et saltak, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Utgang fra stue til øst og sydvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 17 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset med maling av vegger samt nye laminatgulv i stue, kjøkken og entré i 2024. Arbeidet er utført som egeninnsats. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således aldri vært i bruk. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med rørskap plassert på baderommet, hvor også stoppekranen er montert. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk fra baderom. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2024, plassert i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap er plassert i entré. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

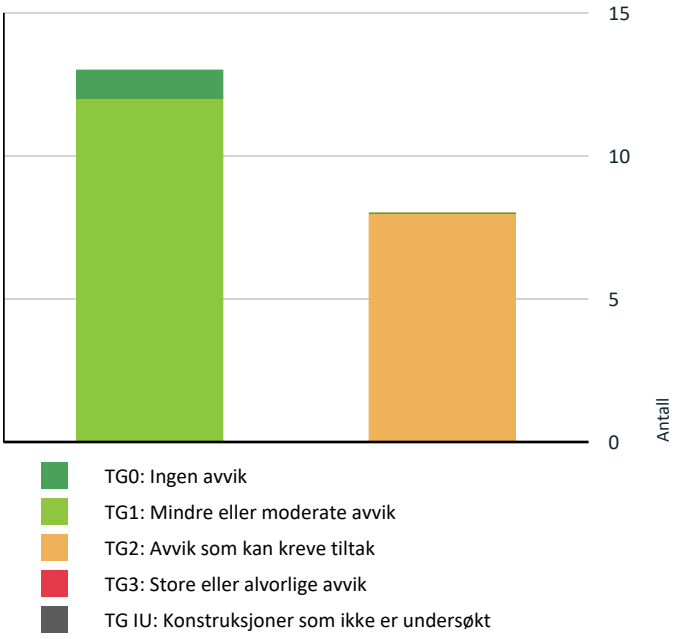
Selveierleilighet

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

Tegninger datert 07.08.2002 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til øst og sydvendt balkong av tre, rekkverk av tre. Areal av balkong er 17 m².

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten ligger i et boligsameie med 34 seksjoner, bestående av firemannsboliger over to etasjer og tomannsboliger. Leiligheten er beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med forenklet undertak. Taket er et saltak, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å sikre systematisk oppfølging av vedlikeholdsbehov.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan medføre at vedlikeholdsbehov ikke avdekkes i tide, med økt risiko for uforutsette kostnader og skader på bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset med maling av vegger samt nye laminatgulv i stue, kjøkken og entré i 2024. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter/retningsavvik på +/- 15 mm i gulvet i stue. Avviket vurderes ikke å indikere svikt i bærekonstruksjonen basert på visuell kontroll. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning og materialbevegelser over tid.

Nivellering er foretatt i stue, kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted og har således aldri vært i bruk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett, servant i baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser og membran er fra byggår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for både tettesjikt og overflater. Det er registrert krakelering i enkelte fliser, hovedsakelig i brystningsfliser.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller fuktavvik ved befaring. Det vurderes likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for tettesjikt og overflatekledning, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av utlevd levetid for fliser, membran og overflater bør oppgradering planlegges for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.



Krakelering i fliser

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser er fra byggeår, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert forventet brukstid for overflater.

Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaring. Som følge av alder og slitasje foreligger det likevel økt risiko for svikt i tettesjikt og overganger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av passert forventet brukstid for tettesjikt og overflater, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere eller fornye overflater og tettesjikt, da disse har passert anbefalt teknisk levetid.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og synlig banemembran kun ved sluk. Dokumentasjon for tettesjikt på øvrige gulvflater er ikke fremlagt i rapporten. Tettesjiktet på øvrige flater er derfor ikke verifisert ved befaring.

Tilstandsrapport



Synlig banemembran i sluk

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindre krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krakeleringen i servanten er av kosmetisk karakter, men utbedring bør vurderes for å hindre ytterligere forringelse av utseendet og for å redusere risikoen for at skaden utvikler seg og fører til lekkasje eller ytterligere skade på servanten.



Krakelering i servant

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft gir økt risiko for fuktskader og soppdannelse som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med fronter i malt utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med rørskap plassert på baderommet, hvor også stoppekranen er montert. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Tilstandsrapport



Rørskap i baderom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk fra baderom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2024, plassert i stuen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt. I henhold til gjeldende krav skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er et avvik fra dette kravet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Tilstandsrapport



Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt. I henhold til gjeldende krav skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er et avvik fra dette kravet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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.
   2005

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?
   Ukjent

   Samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i selgers eiertid er dokumentert og registrert i boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere informasjon og spesifikasjon av arbeidene. Samsvarserklæring for nyanlegg foreligger ikke og er kommentert i kontroll fra 2007.

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?
   Ja Det er fremvist dokumentasjon på el-kontroll utført i 2007 med anmerkninger.

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

Inntak og sikringsskap

8. 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?
   Ukjent

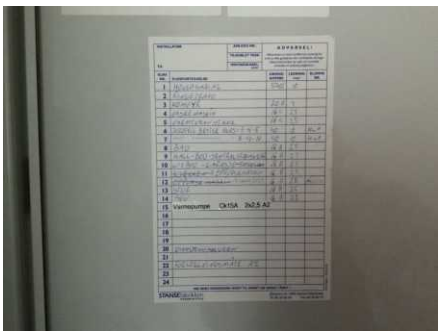
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er fremlagt kontroll at anlegget i 2007 der det er noen mindre avviket, det foreligger ingen dokumentasjon på at disse avvikene er utbedret og på det grunnlaget anbefales det kontroll av el-anlegg.



Sikringsskap i entré


Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier, spesielt for eventuelle utleieenheter hvor det stilles krav til måling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Rekkverket har lavere høyde og/eller større åpninger enn det som er vanlig etter dagens sikkerhetskrav. Dette svekker personsikkerheten og øker risikoen for fall. Det anbefales å oppgradere rekkverkets høyde i tråd med dagens krav/anbefalinger, jf. TEK17, for å redusere risikoen for fallulykker.



Opplysning fra NGU 02/05/2026 viser lav til moderat aktsomhetsgrad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles anlegg. Bygningen er, ut fra visuelle observasjoner og eieropplysninger, fundamentert med betongsåler på løsmasser. Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Taket er tekket med betongstein. Vindskier og takutstikk er utført i tre. Garasjen har leddheisport i stål.

Beskrivelsen er kun en enkel redegjørelse for bygningens konstruksjon og oppbygning, og omfatter ikke vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

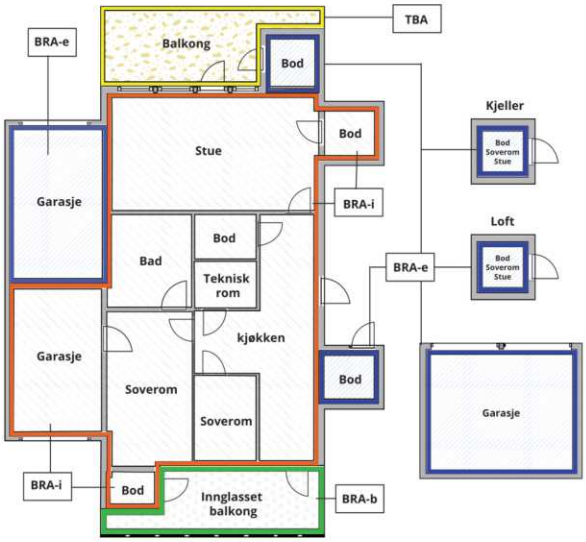
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
2. Etasje	96			96	17
SUM	**96**	**6**			**17**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 07.08.2002 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montering av varmepumpe i 2024, dokumentasjon fremlagt. Det henvises forøvrig til de enkelte bygningsdelene for beskrivelse av utførte håndverkstjenester de siste 5 årene.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Elisabeth Næsgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	2	53		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekeberghagen 6

Hjemmelshaver
Næsgård Elisabeth, Westervoll Sander Hubmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.10.2010		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/AW7704

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Holmestrand	Oppdragsnr.	234260018
Addresse	Ekeberghagen 6		
Postnr.	3083	Sted	HOLMESTRAND
Selgers navn	Elisabeth Næsgård		
Selgers navn	Sander Hubmann Westervoll		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 31. Oktober 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Knif forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet varmtvannstank, dusj og kabinett, blandebatteri og overskap/armatur

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Øyvind Mølmen i Mølmen AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp kurs for varmepumpe, denne ble trukket via loft og ut møne på tak. Samt installert varmepumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Boligmappa med kontrollskjema og rapport for arbeidet

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe i november 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jarlsberg Varmeteknikk i samråd med Alt installasjon, noe dokumentasjon finnes under punktene om el-arbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus i utendørs bod

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.04.2026

Signert av *Elisabeth Næsgård*

Signert av *Sander Hubmann Westervoll*

Initialer selger:
E N
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ekeberghagen 6

Nabolaget Gausen/Neperud - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 108 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Holmestrand	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekeberg Linje 42, 45, 46, 47	1 min 0.1 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	17 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

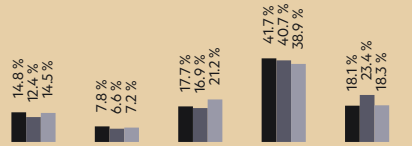
BARNEHAGER

Eikelund barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 73 barn	10 min 0.9 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 77 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kleivbrottet	6 min
Rema 1000 Holmestrand	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gausen/Neperud	1 124	462
Holmestrand	7 341	3 631
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
- Gående

SPORT

Ekeberg skole	3 min
Hvitstein Stadion	7 min
Sporty24 Holmestrand	6 min
MOVA Holmestrand	8 min

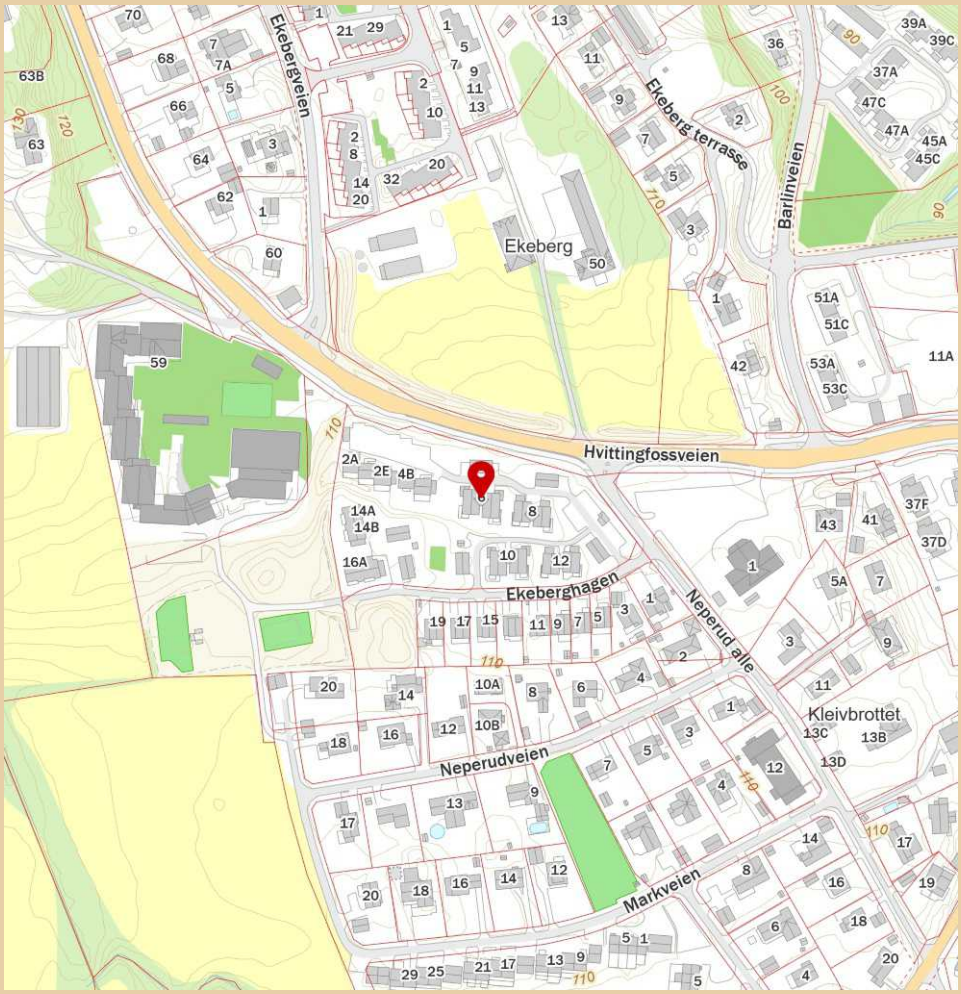
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



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

Energiattest



Adresse	
Ekeberghagen 6, 3083 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287398**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21826375**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
136,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,28 kWh/m²	**13 046 kWh**

Ekeberghagen 6, 3083 HOLMESTRAND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ekeberghagen 6, 3083 HOLMESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
21.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 2 Bnr 53 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Ekeberghagen 6, 3083 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 829 509
Som sekundærbolig:	kr 3 318 037

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Ekeberghagen Boligsameie		Vår ref.:	433/14	Fødselsdato eier:	15.07.1991
Ekeberghagen 6 D		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	27.11.1989
3083 HOLMESTRAND		Eiere:	Elisabeth Næsgård, Sander Westervoll		
Organisasjonsnr:	987 611 391	Seksjonsnr:	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 470

Felleskostnader:	Avsetning fremtidig vedlikehold	665
	Felleskostnader - eierbrøk	1 925
	Felleskostnader - faste	1 331
	TV/bredbånd	549

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Nina Velstadbråten
Adresse:	Ekeberghagen 14A
Postnr/-sted:	3083 HOLMESTRAND
Telefon:	Mob.: 98889372
E-post:	ekeberghagen@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	660
Annen formue:	28 108	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2004		
Gårds/bruksnr:	2/53 - seksjon:14		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11656.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP563616

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	24.05.2006	SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Ekeberghagen Boligsameie	Vår ref.:	433/14	Fødselsdato eier:	15.07.1991
Ekeberghagen 6 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	27.11.1989
3083 HOLMESTRAND	Eiere:	Elisabeth Næsgård, Sander Westervoll		
Organisasjonsnr: 987 611 391				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGHAGEN BOLIGSAMEIE

1. **INNLEDNING**

   Husordensregler gjelder for eiendommen Gnr. 2, Bnr. 53 i Holmestrand kommune, Ekeberghagen boligsameie. Til sameiet er det knyttet 34 boligseksjoner.

   Formålet med husordensregler er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

   Vern om våre felles verdier og interesser. La oss derfor benytte og bruke våre felles arealer fornuftig og ha dem til glede og nytte, uten at de derved forbrukes.

2. **STYRETS ANSVAR**

   Styret skal påse at husordensregler overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

   Henvendelser til styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

3. **BRUK AV EIERSEKSJONENE**

   a) De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.

   b) Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

   c) Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4. **OM INNREDNINGSARBEIDER**

   Utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må godkjennes av styret på forhånd.

5. **SØPPEL**

   a) Det er plasser dunker for søppel i eget renovasjonsområde. Ved plassering av kildesorteringsdunker skal disse benyttes slik at vanlig husholdningsavfall ikke blandes med annet avfall.

   b) Søppel må ikke plasseres utenfor dunkene i renovasjonsområdet, og det må alltid påses at lokkene alltid er tillukket på dunkene. Sørg for å knyte igjen søppelposene.

   c) Annet avfall enn husholdningsavfall, papp/papir, glass/metall og plast må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.

   d) Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i dunkene.

6. FELLESAREALER

a) Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre må ikke hensettes på utearealer, men plasseres i sportsbodene.

b) Oppbevaring av båter, campingvogner og biler som ikke er i bruk må ikke hensettes på utearealer.

c) Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

d) Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende på fellesarealer er ikke tillatt.

e) Navneskilt på postkasser skal være enhetlige, og ved utskifting være av samme type som de opprinnelige.

7. PARKERING

Parkering på parkeringsplassene på fellesområdet er til felles disposisjon. Dersom sameierne ikke blir enige om bruken, utarbeider styret regler for felles bruk som skal følges av sameierne.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

05.02.19 Ekeberghagen boligsameie

VEDTEKTER FOR EKEBERGHAGEN BOLIGSAMEIE

1. **Navn og Formål**

Sameiets navn er "Ekeberghagen Boligsameie"
Sameiet består av 34 boligseksjoner (seksjon 1 – 34) med tilhørende garasjer og parkeringsplasser utenfor boligene beliggende på gnr. 2 bnr. 53 i Holmestrand kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøken er 2530/2530 og er beregnet ut i fra seksjonens bruksareal

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- garasje
- bod

Sameiet har til formål å:
- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse

2. **Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av eierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til eierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 6 uker før møtet.

Ordinært årsmøte skal behandle:
1. Styrets årsberetning
2. Regnskap
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Hvem kan delta i årsmøte

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

Møteledelse og protokoll

(1)Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte

(1) Beslutninger tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Årsmøtet vedtar husordensreglene som krever simpelt flertall av de avgitte stemmene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseier det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

3. Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av eiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 3 medlemmer inklusiv leder og 1 varamedlem. Styreleder skal velges særskilt. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen hvis ikke årsmøte har bestemt noe annet. Varamedlem velges for 1 år av gangen.
Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører kan fungere som sekretær.

I felles anliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

4. Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter eierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Eierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Eierne plikter å følge husordensreglene og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser ovenfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misholder sine forpliktelser ovenfor sameiet, kan styret gi salgspålegge til sameieren med minst 30 dagers varsel, og forlange salg av seksjonen selges i henhold til lov om eierseksjoner.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mishold kan kompenseres i salgssum.

Som vesentlig mishold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett i henhold til § 31 i lov om eierseksjoner som gir sameiet en panterett på 2 x grunnbeløpet i Folketrygden i hver seksjon til dekning av fellesutgifter jfr. til en hver tid gjeldende regler i lov om eierseksjoner. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Ladepunkt for El-bil og lignende

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtaksbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedringa v tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvar for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter at eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan delta i en avstemning om:

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar ovenfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. **Skader - forsikring**
   Sameiet tenger huseierforsikring på vegne av alle eierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

   Den enkelte sameier dekker sin forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

8. **Fellesutgifter**
   Fellesutgifter som kun eller for en vesentlig del gjelder for en eller en del av seksjonene, skal fordeles mellom disse i henhold til sameiebrøken. Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et a konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier.

   Ved fastsettelse av a konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygninger.

9. **Bygningsmessige arbeider**
   Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, oppsetting av antenner etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt årsmøtet. Denne type endringer må være godkjent i henhold til Plan og Bygningsloven.

10. **Boder og garasjer**
    Boder tilhører den enkelte sameier etter fordeling som vist på vedlagte plan, og bruksretten overføres ved salg av seksjon.
    Eier av garasjeplasser er forpliktet til å følge de til en hver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

11. **Lov om eierseksjoner**
    Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

12. Om forståelsen av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler. I de saker ikke vedtektene er utfyllende er det Lov om eierseksjoner som kommer til anvendelse.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltredes av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

05.02.19 Ekeberghagen boligsameie



INNKALLING 2025

Ekeberghagen Boligsameie

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Klubbhuset på Hvitstein Stadion

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset på Hvitstein Stadion

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 44000 godkjennes med følgende fordeling:

Styreleder 20 000 kr.

Styremedlem 12 000 kr pr stk.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Merete Johanne Skogvold

o - Styremedlem - Nina Velstadbråten

o - Styremedlem - Liv Marit Heggelund Andreassen

x - Varamedlem - Linda Åkerholt

5.1 Valg av leder

Merete Skogvold tar gjenvalg som leder.

Forslag til vedtak: Merete Skogvold velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Linda Åkerholt tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Linda Åkerholt velges som varamedlem for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**765 222**	**997 803**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-443 175	-232 581
B. Endring arbeidskapital	**-443 175**	**-232 581**
C. Arbeidskapital	**322 047**	**765 222**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	359 220	828 091
Kortsiktiggjeld	-37 173	-62 869
C Arbeidskapital	**322 047**	**765 222**

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 66 259,-.

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Ekeberghagen Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 251 288	1 139 160	1 251 358	1 387 858
Sum leieinntekt		**1 251 288**	**1 139 160**	**1 251 358**	**1 387 858**
Sum inntekt		**1 251 288**	**1 139 160**	**1 251 358**	**1 387 858**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 358	5 358	5 358	5 358
Styrehonorar	2	38 000	38 000	38 000	38 000
Driftskostnad					
Energikostnad		10 754	9 842	11 000	11 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	280 390	226 588	222 000	260 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	5 938	7 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 505	898	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 014 388	770 641	486 000	583 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		116 114	110 165	117 000	121 000
Andre honorar	7	1 450	2 700	22 000	4 000
Kontorkostnad		4 316	1 376	0	0
TV/bredbånd		100 232	94 792	103 000	104 500
Kontingenter og gaver		0	2 000	2 000	2 000
Forsikringer		129 458	123 057	130 000	144 500
Andre kostnader	8	3 560	2 784	6 000	6 000
Sum kostnad		**1 718 605**	**1 399 768**	**1 156 358**	**1 292 858**
Driftsresultat		**-467 317**	**-260 608**	**95 000**	**95 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		24 143	28 026	0	0
Netto finansposter		**-24 143**	**-28 026**	**0**	**0**
Årsresultat		**-443 175**	**-232 581**	**95 000**	**95 000**
Overført sameiekapital		-443 175	-232 581	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-443 175**	**-232 581**	**0**	**0**

Balanse 2024 Ekeberghagen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 308	0
Andre kortsiktige fordringer		2 709	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 866	39 866
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		305 337	788 225
Sum omløpsmidler		**359 220**	**828 091**
SUM EIENDELER		**359 220**	**828 091**

Balanse 2024 Ekeberghagen Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		322 047	765 222
Sum opptjent egenkapital		**322 047**	**765 222**
Sum egenkapital	**9**	**322 047**	**765 222**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		36 053	61 776
Annen kortsiktig gjeld		1 120	1 093
Sum kortsiktig gjeld		**37 173**	**62 869**
Sum gjeld		**37 173**	**62 869**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**359 220**	**828 091**

Sted:_____ Dato:_____

Merete Johanne Skogvold Styreleder	Nina Velstadbråten Styremedlem	Liv Marit Heggelund Andreassen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 34 seksjoner.

Eiendommen er oppført på g.nr. 2, b.nr. 53 i Holmestrand Kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563616.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 148 472	1 044 096
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	102 816	95 064
Sum	**1 251 288**	**1 139 160**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	38 000	38 000
Sum	**43 358**	**43 358**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	114 265	112 571
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	166 125	114 017
Sum	**280 390**	**226 588**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 505	898
Sum	**2 505**	**898**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	0	4 304
6641 Malerarbeider	1 011 513	253 600
6642 Snekkerarbeid	0	190 696
6643 Glassarbeid/Vindu	906	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	322 041
6648 Vedlikehold dører og porter	1 969	0
Sum	**1 014 388**	**770 641**

Kto. 6641 Kostnader til maling av bygningene.

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	2 700
Sum	**1 450**	**2 700**

Kto. 6714 Kostnader til utarbeidelse forhåndsvarsel årsmøte 2024 og varsel endring felleskostnader.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	400	1 436
7770 Betalingskostnader	943	942
7773 Omkostninger innkreving	2 217	407
Sum	**3 560**	**2 784**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	765 222	-443 175	322 047
Sum opptjent egenkapital	**765 222**	**-443 175**	**322 047**
Sum egenkapital	**765 222**	**-443 175**	**322 047**

Resultat og balanse med noter for Ekeberghagen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberghagen Boligsameie

Styreleder	Merete Johanne Skogvold (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Liv Marit Heggelund Andreassen (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Nina Velstadbråten (sign.)	08.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Ekeberghagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekeberghagen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: JHZ2S-E42F8-DX3XL-46FHU-LEU6A-FFWFO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JHZ2S-E42F8-DX3XL-46FHU-LEU6A-FFWFO

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: JHZ2S-E42F8-DX3XL-46FHU-LEU6A-FFWFO

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.

Årsmelding 2024 - Ekeberghagen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Merete Johanne Skogvold
Styremedlem, Liv Marit Heggelund Andreassen
Styremedlem, Nina Velstadbråten
Varamedlem, Linda Åkerholt

Styret i Ekeberghagen Boligsameie består av 3 kvinner og ingen menn.

Virksomhetens art

Ekeberghagen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ekeberghagen Boligsameie ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 987611391

Ekeberghagen Boligsameie består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ekeberghagen Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563616. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ekeberghagen Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Sameie har i 2024 gjennomført og ferdigstilt vask og maling utvendig av alle hus.

Per Abrahamsen har overtatt jobben med plenklipping og snømåking.

Det er også byttet veranda gulv der det var behov for det.

I 2025 er det ingen planlagte store vedlikehold annet enn vanlig vedlikehold av bygninger.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset på Hvitstein Stadion.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: NANCY M. SØRØY

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: NANCY M. SØRØY

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: INGUNN KREKEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 44 000,- ble godkjent med følgende fordeling:

Styreleder kr. 20000,-

Styremedlem kr. 12000,- pr. stk

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: MERETE J. SKOGVOLD for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: LINDA ÅKERHOLT for 1 år.

Nancy M. Sørøy
Møteleder

Ingunn Kvekerd
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Ekeberghagen Boligsameie

Torsdag 28.08.2025 kl. 18:00
Fellesområdet v/lekeplassen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie

Tidspunkt: Torsdag 28.08.2025 kl. 18:00

Sted: Fellesområdet v/lekeplassen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

2.1 Valg av leder

2.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg

2.1 Valg av leder

Nåværende styreleder Merete Skogvold fratrer sitt verv som leder med umiddelbar virkning pga sykdom. Nina Velstadbråten stiller til valg som styreleder for 1 år(frem til neste ordinære årsmøte)

Forslag til vedtak: Nina Velstadbråten velges som styreleder for 1 år

2.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Martin Svendsby overtar som styremedlem etter Liv Marit Heggelund Andreassen da hun ønsker å fratre som styremedlem siden hun har solgt leilighet og flyttet herfra.

Espen Tangen overtar som styremedlem etter Nina Velstadbråten dersom hun blir valgt som styreleder.

Forslag til vedtak: Martin Svendsby velges som styremedlem for 2 år

Espen Tangen velges som styremedlem for 2 år

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Ekeberghagen Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 28.08.2025 kl. 18:00 - Fellesområdet v/lekeplassen

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Registrering for generalforsamling/årsmøte

Denne brukes kun dersom borettslaget/sameiet selv ønsker det

Eiers navn: _____

Adresse: _____

Navn på borettslaget/sameie: _____

Enhetsnummer: _____

Leveres til styret før møtet

Fullmakt

Leveres til styret før møtet

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være tilstede i generalforsamling/ årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

Eier kan, i henhold til borettslaget/sameiets vedtekter, møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Ønsker du å benytte deg av denne retten, ber vi om at du fyller ut denne fullmakten.

Eiers navn: _____

Adresse: _____

Navn på borettslaget/sameiet: _____

Enhetsnummer: _____

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt

til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den _____.

Sted: _____ Dato: _____

_____

Underskrift

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier
(gjelder ikke sameier)

usbl
For deg og ditt hjem

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Ekeberghagen boligsameie torsdag 28.08.2025 kl. 18:00 – Fellesområdet v/lekeplassen.

1 . Konstituering

1.1 . Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Nina Veldstadbråten

1.2 . Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Martin Svendsby

1.3 . Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Erna Gilbert

1.4 . Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 15

1.5 . Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 . Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg

2.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Nina Velstadbråten for 1 år

2.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Martin Strendsbø for 2 år

Valgt ble: Espen Tangen for 2 år

Nina Velstadbråten
Møteleder

Erna Gjelbert
Protokollvitne

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

21.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	2/53/0/14
Adresse:	Ekeberghagen 6, 3083 Holmestrand
Vann:	Kr 8.818,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 10.839,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 2.751,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 3.967,00 pr år

Gebyr for renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning, samt rabatt for redusert volum på restavfall.

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

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

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

21.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 2/53/0/14 Adresse: Ekeberghagen 6, 3083 Holmestrand

	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

22.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-2/53/0/14
Adresse
Ekeberghagen 6
3083 Holmestrand

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Holmestrand kommune
Plan og bygning

Block Watne AS
Åshaugveien 12

3170 SEM

Saksbehandler: Rune Nilssen tlf.dir.:33 06 41 08

Deres ref.: *Vår ref.:* 10/5510 *Arkiv:* 2/53, L42 *Dato:* 14.10.2010

FERDIGATTEST - EKEBERGHAGEN 6 - GBNR. 2/53 S.NR. 11,12,13 0G 14- BYGNINGSNR. 21826375, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10

Dokumenter i saksmappen

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
18	I	07.10.2010	Block Watne AS	ANMODNING OM FERDIGATTEST - EKEBERGHAGEN 6A - GBNR. 2/53
19	I	07.10.2010	Block Watne AS	ANMODNING OM FERDIGATTEST - EKEBERGHAGEN 6B - GBNR. 2/53
20	I	07.10.2010	Block Watne AS	ANMODNING OM FERDIGATTEST - EKEBERGHAGEN 6C - GBNR. 2/53
21	I	07.10.2010	Block Watne AS	ANMODNING OM FERDIGATTEST - EKEBERGHAGEN 6D - GBNR. 2/53

Tiltakshaver:	Block Watne A/S, Åshaugveien 12, 3170 Sem
Ansvarlig søker:	Block Watne A/S, Åshaugveien 12, 3170 Sem
Godkjent sak:	Sak 112/02 datert 07.08.2002.
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 05.02.2010
Type tiltak:	4 - Mannsbolig

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendte kontrollerklæringer fra ansvarlig søker. Jf. for øvrig Forskrift om byggesak SAK 10, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 112/02, gjelder for GBNR. 2/53 S.nr. 11,12,13 og 14 og for bygnings nr. 21826375.

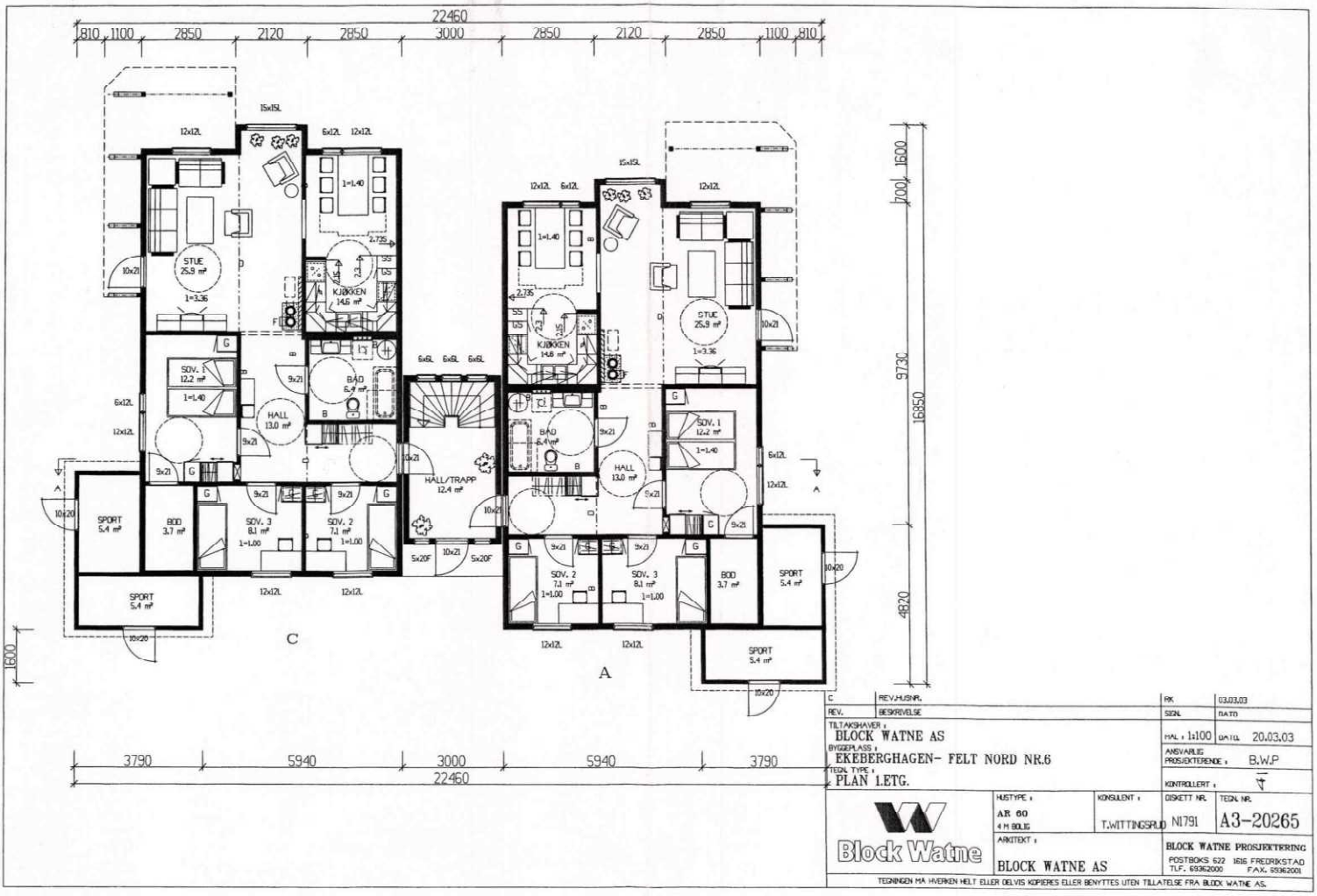
Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

INFORMASJON:
Gebyr faktureres og sendes direkte til tiltakshaver.
Ansvarlig søker må sørge for at de firmaer som er gitt ansvarsrett, blir underrettet om vedtaket.

Med hilsen

Rune Nilssen

Rune Nilssen
saksbehandler plan og bygg



C	REV.HUSNR.	PK	03.03.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

TEGN. TYPE : PLAN 1.ETG.

MÅL : 1:100 DATO 20.03.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

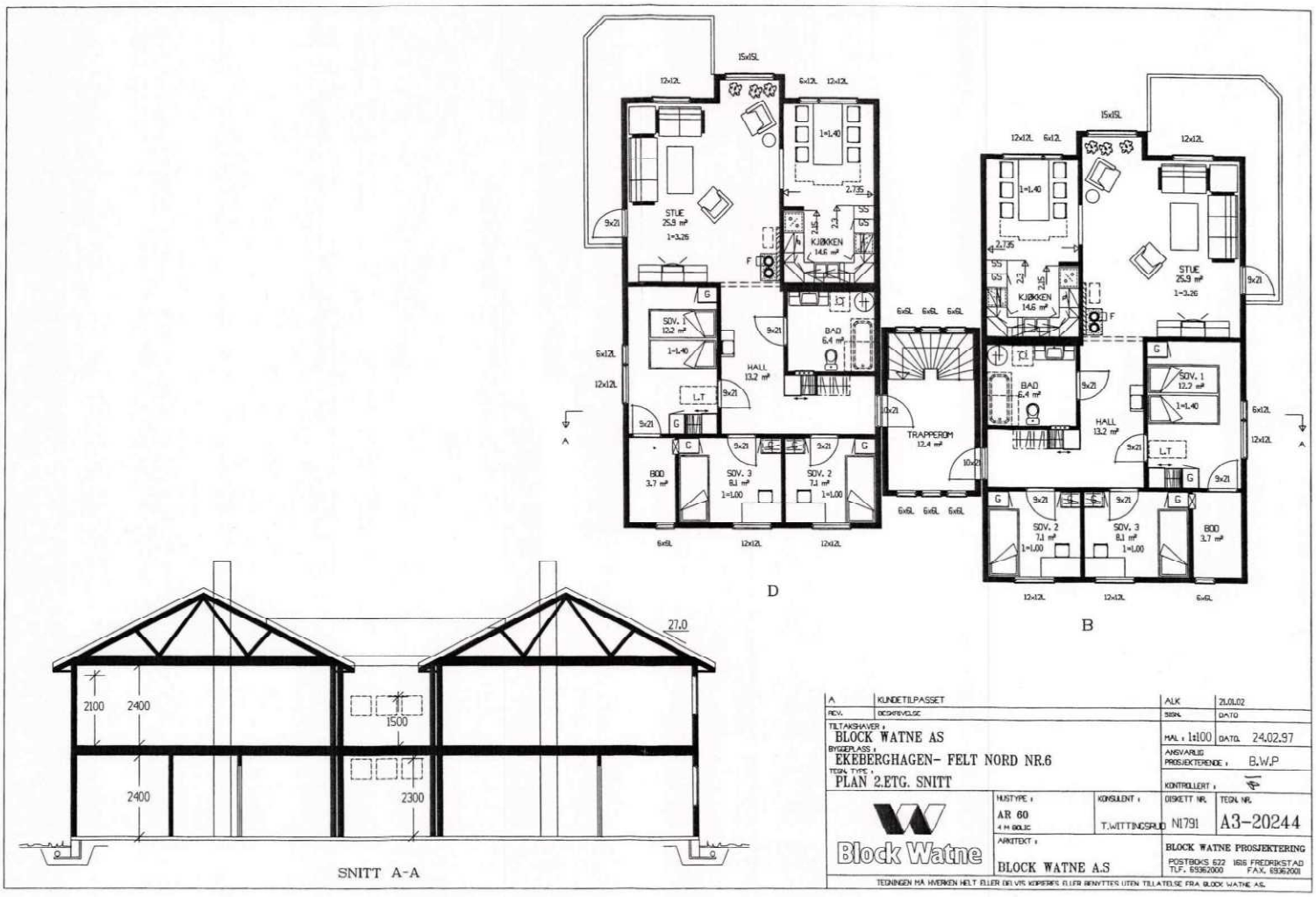
KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BUE	T.WITTINGSRUD	N1791	A3-20265

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A-A

A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 | DATO. 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BOLIG	T.WITTINGSRUD	N1791	A3-20244

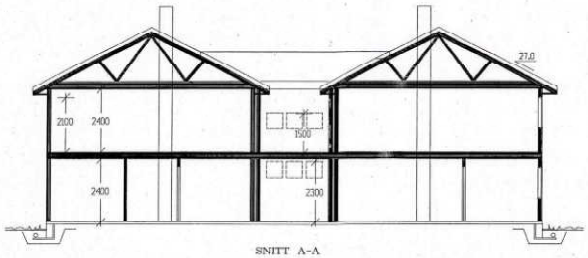
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.







SNITT A-A

UTREGNING	BRA	F	OA
HOVEDPLAN	95,76 m²	1,0	95,76 m²
DEL AV FELLES	6,20 m²	1,0	6,20 m²
SPORTSROM	5,40 m²	0,6	3,24 m²
TOTALT	107,36 m²		105,20 m²

BYA TOTALT= 267 m²

SD = SVM TIL TRAPPER
O = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKEVINDU
F = FAST KARM

C	REVIDERT	RK	03.03.03
B	REVIDERTE ENDRINGER	ALK	26.02.03
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

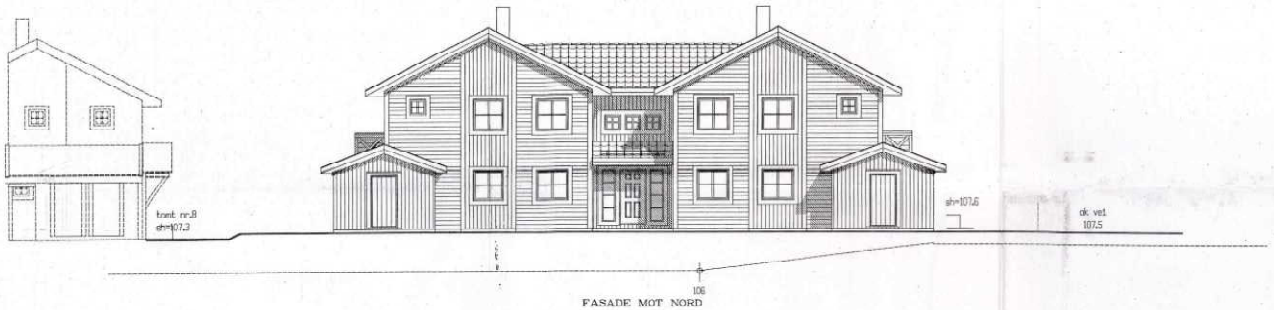
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS:
EIKENØRNEHAGEN- FELT NORD NR.6
TEGN. TYPE:
PLAN / SNITT

MÅL: 1:100	DATO: 24.02.97		
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	H.W.P.		
KONTROLLERT:			
MASTYPE: AS 60 4 M BOLIG	KONSULENT: I.M.D. | INGENIØR	GODKJENT NR: N-731	TEGN. NR: A2-20265

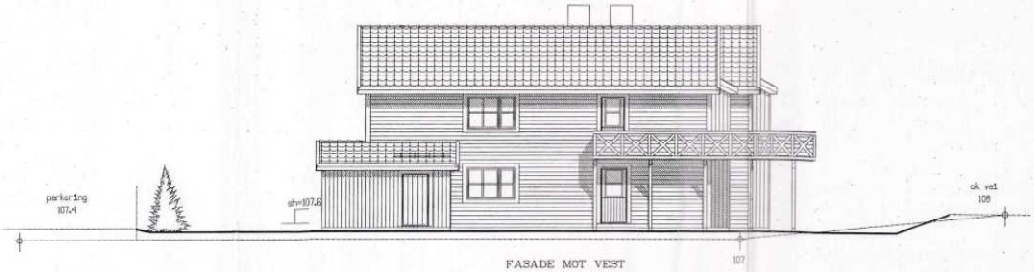
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69363000

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

C	REVIDERT	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	24.02.03
A	KONSEPTUTKAST	ALK	24.02.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

M/L : 1:100 DATO: 24.02.97

BYGGESTED :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN.TYPE :
FASADER

KONTROLLERT :

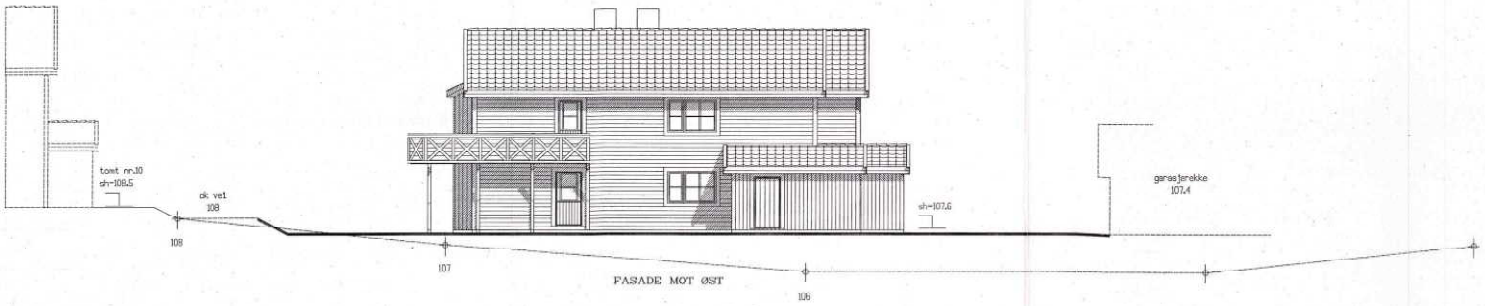
Block Watne	RUSTVE : AR 60 4 H 20 LD	KONSEPT : T.WETTINGSRUD	TEGN. NR. NI791
	ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S		A2-20266

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69350000 FAX.: 69350001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A/S



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

C	REVIDERT	RK	030303
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	240200
A	KUNDETILPASSET	ALK	210200
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

PROSJEKTNAVN : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	OPPDR. NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BOLIG	T.WITTINGRUD	N179	A2-20267

Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1326 FREDRIKSTAD
TLF.: 69320000 FAX: 69320001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Alt Installasjon AS		Firma/Navn:	Sander Westervoll	
Kontaktperson:	Marius Dahl		Kontaktperson:	Sander Westervoll	
Adresse:	Skaugveien 2		Adresse:	EKEBERGHAGEN 6	
Postnr. / Sted:	3178	Våle	Postnr. / Sted:	3083	HOLMESTRAND
Telefon:	33061020		Telefon:	45403533	
E-post:	post@altinstallasjon.no		E-post:		

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	SER132521	Kundenummer:	AN26791

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Sander Westervoll				
Adresse:	EKEBERGHAGEN 6	Hus nr:		Bokstav:	
Postnr. / Sted:	3083 HOLMESTRAND	SSB-nummer:	2		

Rapportens omfang

☐	Hele anlegget	☐	Anleggsdel:

Sjekkpunkt

Risikovurdering		Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑	
Visuell kontroll		**Kommentar**
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☑	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	⊘	
Ta bilde av tilkoblet jordelektrode	⊘	Ikke aktuelt
Ta bilde av utjevning hovedvannkran	⊘	Ikke aktuelt
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☑	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☑	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☑	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	⊘	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☑	

Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	☑	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☑	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☑	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	⊘	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert?	☑	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☑	
Er brukerveiledning for jordfeilbryter montert i sikringsskap?	☑	
Er brukerveiledning for overspenningsvern montert i sikringsskap?	☑	
Er tavler tydelig merket med fordelingssystemet(ene), merkedriftsspenningen(e)? (Blått skilt 230V IT, Rødt skilt 400V TN-C-S/TN-S)	☑	
Ta bilde av åpent sikringsskap med merking	☑	
Ta bilde av kursfortegnelse	☑	

Måling/prøving		Kommentar	Verdi
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☑	0,05Ohm til jording varmepumpe	0,05Ohm til jording varmepumpe
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑	>999Mohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	⊘		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☑	460A kortslutningsmålt	460A kortslutningsmålt
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	⊘		
Er det målt gulv- og veggresistans?	⊘		
Er det kontrollert spenningsfall?	☑		
Er anlegget funksjonstestet?	☑		
Er det foretatt polaritetskontroll?	⊘		

Besvarelser: ☑ = Ja, ⊗ = Nei, ⃠ = Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kontrollert av:			
Navn:	Hans Christian Eriksson		
Dato:	06.11.2024	Sertifikatnr.:	

Signatur:



Sikringskap



Kursfortegnelse

AEG
Varmepumpe
2x2,5 A2
STANKE

Kanal med kabelen i



Varmepumpen og sikkerhetsbryteren

Panasonic

Megge resultat



Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Alt Installasjon AS		Firma/Navn:	Jarlsberg Varmeteknikk	
Kontaktperson:	Marius Dahl		Kontaktperson:	Jarlsberg Varmeteknikk	
Adresse:	Skaugveien 2		Adresse:	Hvittingfossveien 153	
Postnr. / Sted:	3178	Våle	Postnr. / Sted:	3086	Holmestrand
Telefon:	33061020		Telefon:	97987873	
E-post:	post@altinstallasjon.no		E-post:	granli@javatek.no	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	SER132521	Kundenummer:	AN26700

Anleggsadresse					
Firma/Navn:	Sander Westervoll				
Adresse:	EKEBERGHAGEN 6		Hus nr:	Bokstav:	
Postnr. / Sted:	3083	HOLMESTRAND	SSB-nummer:	2	

Rapportens omfang			
☐	Hele anlegget	☐	Anleggsdel:

Sjekkpunkt

Risikovurdering		Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☑	
Visuell kontroll		**Kommentar**
Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☑	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☑	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☑	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	⊘	
Ta bilde av tilkoblet jordelektrode	⊘	Ikke aktuelt
Ta bilde av utjevning hovedvannkran	⊘	Ikke aktuelt
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☑	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☑	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☑	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	⊘	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☑	

Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstopp og nullspenningsutløser?	☑	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☑	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☑	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☑	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☑	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	⊘	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☑	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert?	☑	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☑	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☑	
Er brukerveiledning for jordfeilbryter montert i sikringsskap?	☑	
Er brukerveiledning for overspenningsvern montert i sikringsskap?	☑	
Er tavler tydelig merket med fordelingssystemet(ene), merkedriftsspenningen(e)? (Blått skilt 230V IT, Rødt skilt 400V TN-C-S/TN-S)	☑	
Ta bilde av åpent sikringsskap med merking	☑	
Ta bilde av kursfortegnelse	☑	

Måling/prøving		Kommentar	Verdi
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	☑	0,05Ohm til jording varmepumpe	0,05Ohm til jording varmepumpe
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☑	>999Mohm	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	⊘		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☑	460A kortslutningsmålt	460A kortslutningsmålt
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	⊘		
Er det målt gulv- og veggresistans?	⊘		
Er det kontrollert spenningsfall?	☑		
Er anlegget funksjonstestet?	☑		
Er det foretatt polaritetskontroll?	⊘		

Besvarelser: ☑ = Ja, ⊗ = Nei, ⃠ = Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kontrollert av:			
Navn:	Hans Christian Eriksson		
Dato:	06.11.2024	Sertifikatnr.:	

Signatur:



Sikringskap



Kursfortegnelse

AEG
Varmepumpe
2x2,5 A2
STANKE

Kanal med kabelen i



Varmepumpen og sikkerhetsbryteren

Panasonic

Megge resultat



NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

ALT INSTALLASJON

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	Alt Installasjon AS	
Kontaktperson:	Marius Dahl	
Adresse:	Skaugveien 2	
Postnr. / Sted:	3178	Våle
Telefon:	33061020	
E-post:	post@altinstallasjon.no	

Oppdragsgiver (Kunde)

Firma/Navn:	Sander Westervoll	
Kontaktperson:	Sander Westervoll	
Adresse:	EKEBERGHAGEN 6	
Postnr. / Sted:	3083	HOLMESTRAND
Telefon:	45403533	
E-post:		

Ordre

Ordrenummer:	SER132521

Kunde

Kundenummer:	AN26791

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Sander Westervoll				
Adresse:	EKEBERGHAGEN 6		Hus nr:		Bokstav:
Postnr. / Sted:	3083	HOLMESTRAND	SSB-nummer:	2	

Anlegg - Kontaktperson

☑ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	45403533
Navn:	Sander Westervoll		E-post:	

Anleggsbeskrivelse

Nyanlegg ☐	Utvidelse ☐	Endring ☑	Målernummer:	7359992902153262
Utført iht:	☑ NEK 400 Utg:	2022	Type anlegg:	Boligblokker
	☐ Annet Beskr:			
Arb. beskrivelse:	06.11.2024 - Ny kurs til varmepumpe. Ny sikring i skap,trekt kabel opp på loft og ned på yttervegg i kanalen til varmepumpe rørene. satt sikkerhetsbryter opp ved pumpe			

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

medlem av nelfo

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anlegges levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

GARANTI

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Kontrollert av:

Navn:	Hans Christian Eriksson
Dato:	06.11.2024 12.55.18
Signatur:	

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Risikovurdering

Sjekkliste for risikovurdering før planlegging og prosjektering

ALT INSTALLASJON

Installatør			Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Alt Installasjon AS		Firma/Navn:	Sander Westervoll	
Kontaktperson:	Marius Dahl		Kontaktperson:	Sander Westervoll	
Adresse:	Skaugveien 2		Adresse:	EKEBERGHAGEN 6	
Postnr. / Sted:	3178	Våle	Postnr. / Sted:	3083	HOLMESTRAND
Telefon:	33061020		Telefon:	45403533	
E-post:	33061020		E-post:		

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	SER132521	Kundenummer:	AN26791

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Sander Westervoll				
Adresse:	EKEBERGHAGEN 6		Hus nr:		Bokstav:
Postnr. / Sted:	3083	HOLMESTRAND	SSB-nummer:	2	

Anlegg - Kontaktperson

☑ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	45403533
Navn:	Sander Westervoll		E-post:	

Sjekklistens omfang

☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	Ny kurs varmepumpe

Sjekkpunkt *) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates

Anleggssikkerhet		Kommentar	Ok?
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☑		☐
Har du nødvendig informasjon om spenningsnivå, fordelingssystem og kortslutningsverdier i installasjonen?	☑		☐
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☑		☐
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☑		☐
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☑		☐
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	⊘		☐
*Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av skjult varme?	☑		☐
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult Andre målinger varmeinstallasjon?	☐		☐
*Skal oppdraget gjennomføres uten installasjoner i våtrom eller badstu?	☑		☐
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☐		☐
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐		☐

*Skal oppdraget gjennomføres uten installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☑		☐
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐		☐
Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☑		☐

Personsikkerhet		**Kommentar**	**Ok?**
Kan oppdraget utføres uten spesielle HMS-prosedyrer?	☑		☐
Anleggssikkerhet		**Kommentar**	**Ok?**
Er det utarbeidet nødvendig dokumentasjon for utførelsen av installasjonen?	☑		☐
Kompetanse		**Kommentar**	**Ok?**
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☑		☐
Informasjon		**Kommentar**	**Ok?**
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☑		☐

Besvarelser: ☑ = Ja, ⊗ = Nei, ⃠ = Ikke aktuelt, ☐ =Ikke besvart

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Risikovurdert av:			
Navn:	Hans Christian Eriksson		
Dato:	06.11.2024	Sertifikatnr.:	
Signatur:			

Eier/bruker:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**2**	**53**	**0**	**14**	Ekeberghagen 6, 3083 HOLMESTRAND

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)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	11655.77m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	10448.19m^2
Samlevei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 3048	Ekebergsfeltet (22.6.1999)	Annen veigrunn	176.15m^2
3903 3048	Ekebergsfeltet (22.6.1999)	Boliger	10704.38m^2
3903 3048	Ekebergsfeltet (22.6.1999)	Felles lekeareal	616.3m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Ekeberghagen 6 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

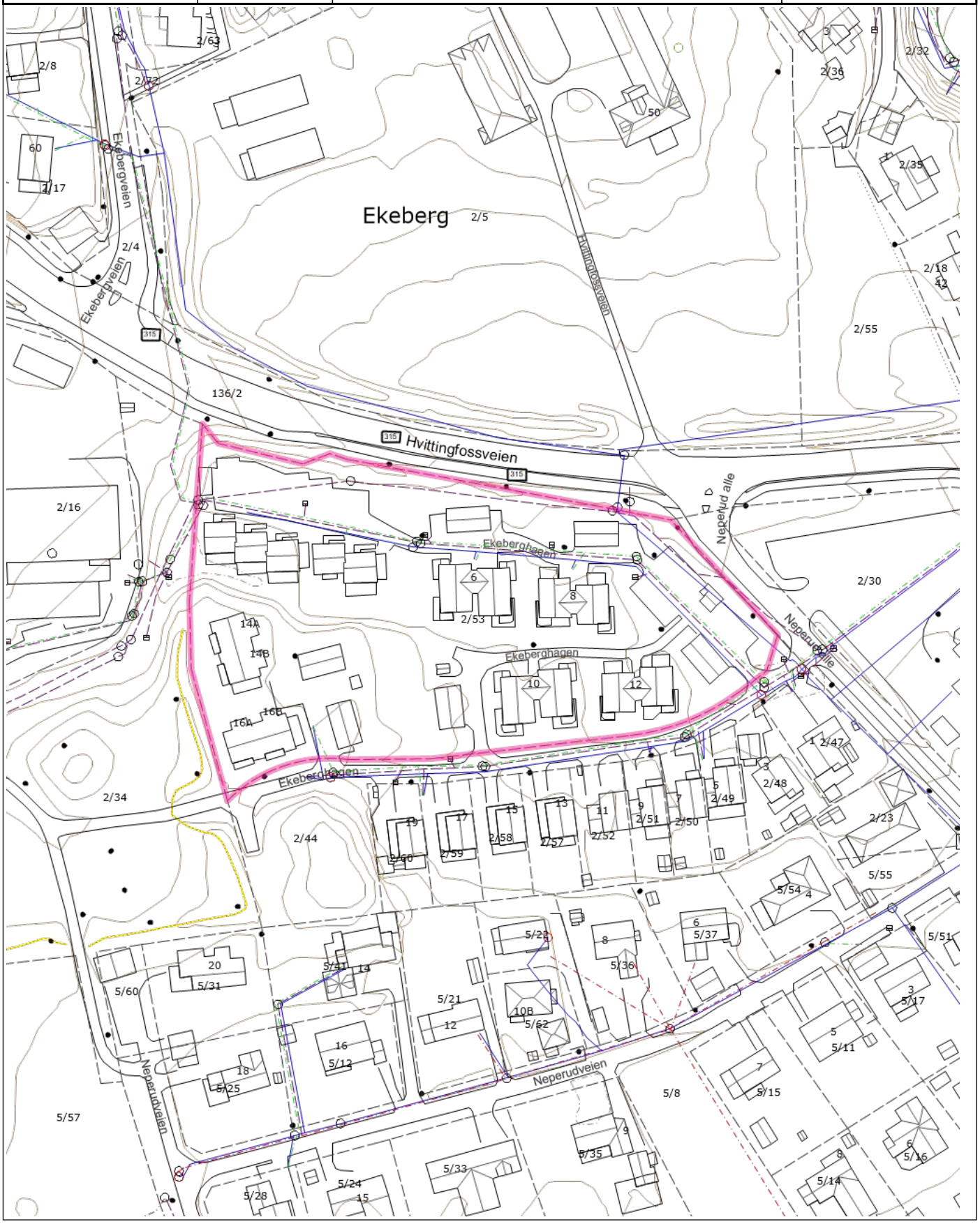
Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Bygg og anlegg	Samferdsel
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Annen næring	Steingjerde	Annet gjerde
Idrettsanlegg	MurFrittstående	Loddrett mur
Voll	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Sti/traktorveg med belysning
Tank	Skrå forstøtningsmur	Svømmebasseng
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Forsenkningskurve
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Ekeberghagen 6 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

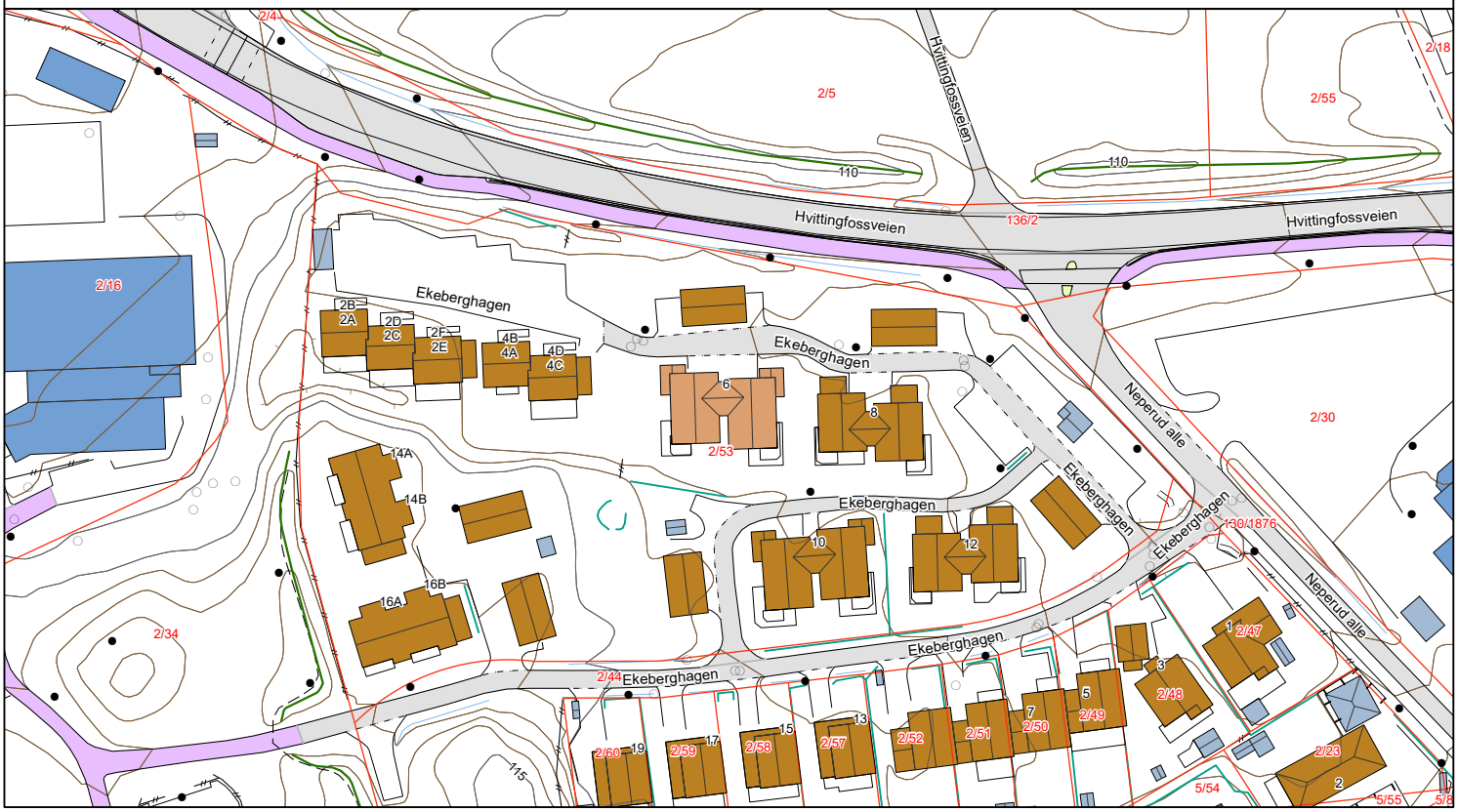
Brannventil	Kran	Septiktank
Kum - annen eier	Sluk	Avløp felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Bygg og anlegg	Samferdsel	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Sti/traktorveg med belysning
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Oversiktskart

Adresse: **Ekeberghagen 4A, 3083 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/2/53/0/14**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11656 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N



Matrikkelkart

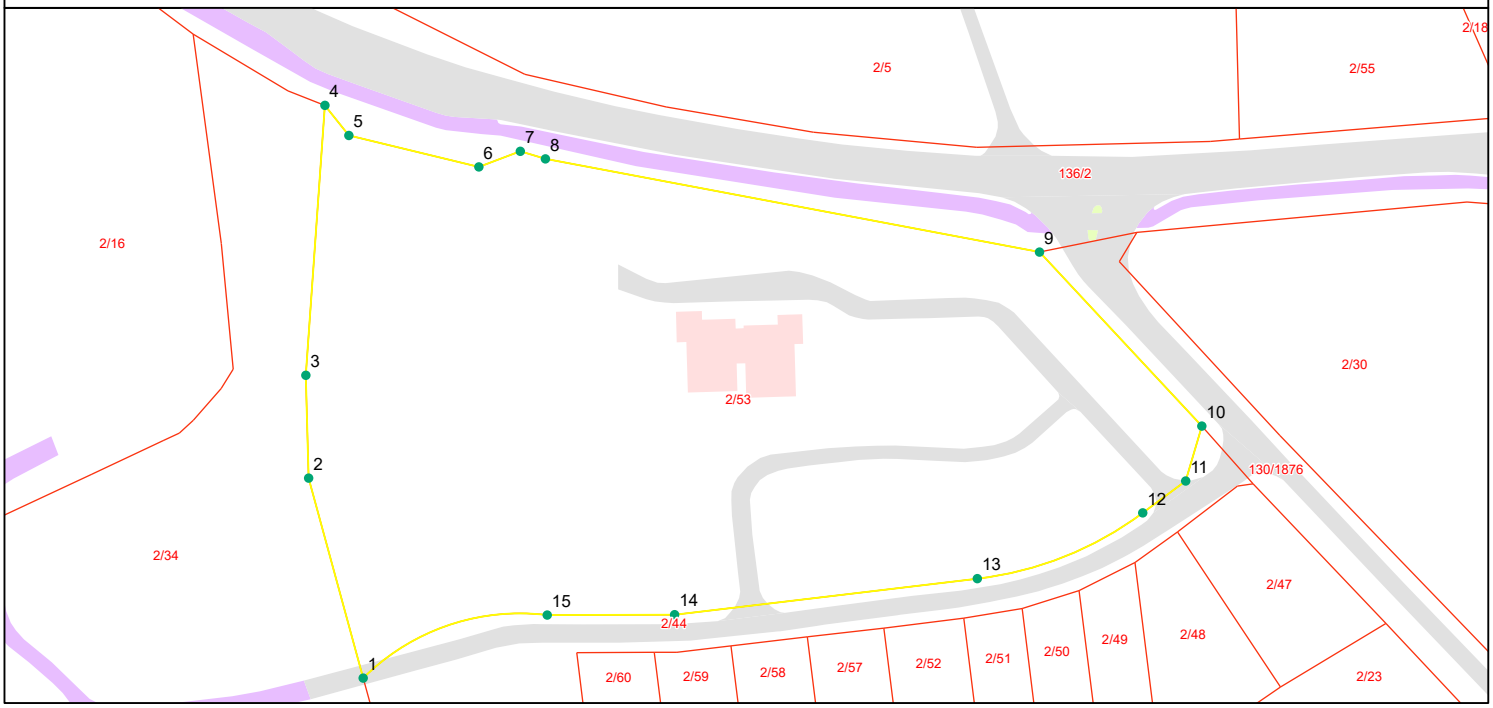
Adresse: **Ekeberghagen 4A, 3083 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/2/53/0/14**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11656 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

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: 11656 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6594101.67	574180.34	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	38.79	0
2	6594139.07	574170.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.25	0
3	6594158.3	574169.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	50.65	0
4	6594208.78	574173.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.19	0
5	6594203.15	574177.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	24.99	0
6	6594197.27	574201.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	8.28	0
7	6594200.19	574209.67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	4.9	0
8	6594198.77	574214.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	93.95	0
9	6594181.34	574306.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	44.5	0
10	6594148.8	574336.9	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	10.71	0
11	6594138.53	574333.89	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	10	0
12	6594132.57	574325.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	33.65	0
13	6594120.27	574294.99	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	56.96	0
14	6594113.53	574238.48	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	23.8	0
15	6594113.46	574214.7	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	37.63	41.481

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.04.2026 11:10

Eiendom 3903-2/53/0/14

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	22.12.2003	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	53	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	14	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ekeberghagen 6	3083 Holmestrand	Neperud	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.12.2003	Seksjonering	3903-2/53	Mottaker	0
		3903-2/53	Avgiver	0
01.01.2018	Omnummerering	3903-2/53	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-2/53	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-2/53	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	21826375			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.08.2002	Areal, bolig (bruk/brutto)	428/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	428/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	226/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	107	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	107	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	107	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	107	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

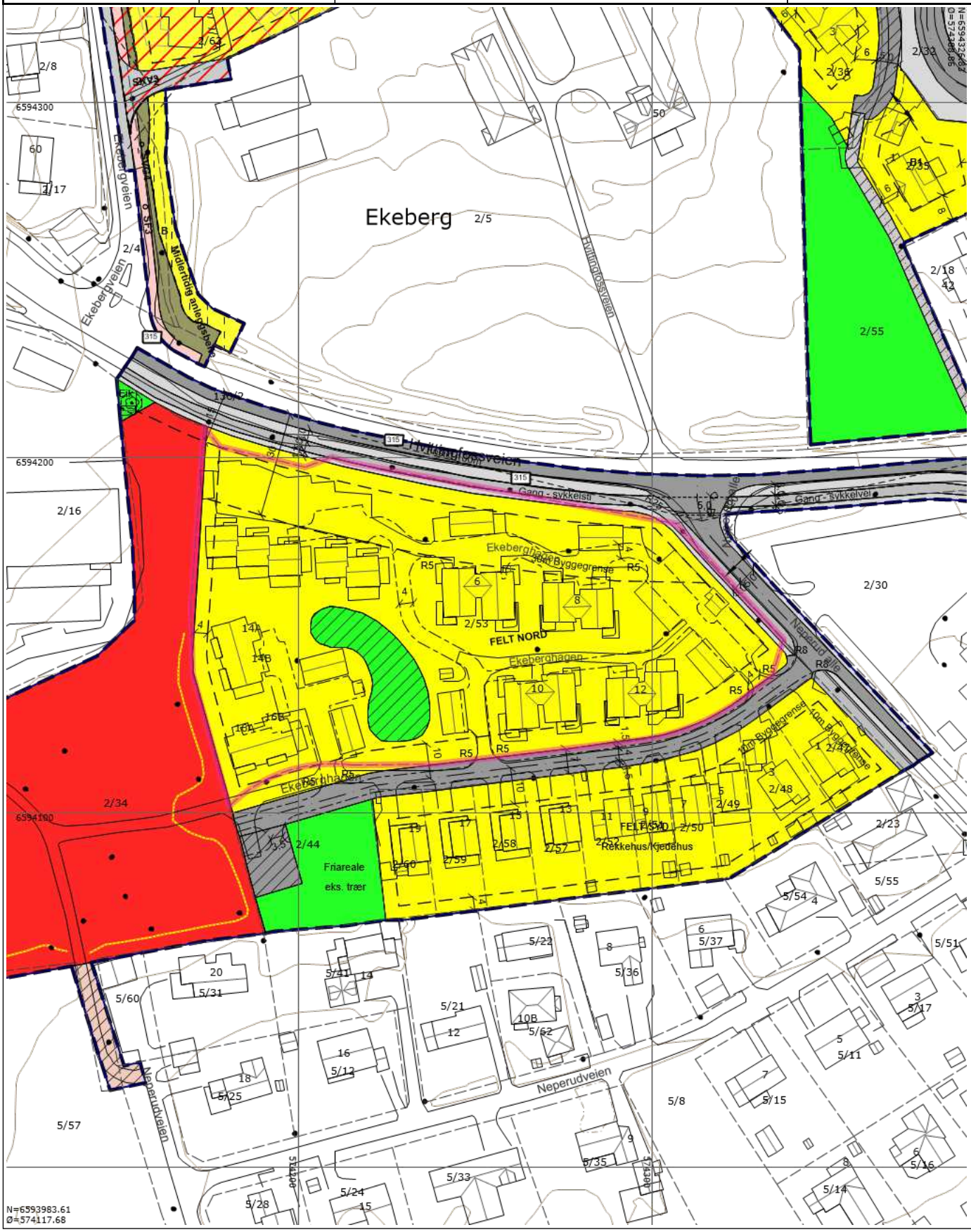
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	225/0	0/0	225/0
H02	Hovedetasje	2	203/0	0/0	203/0

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

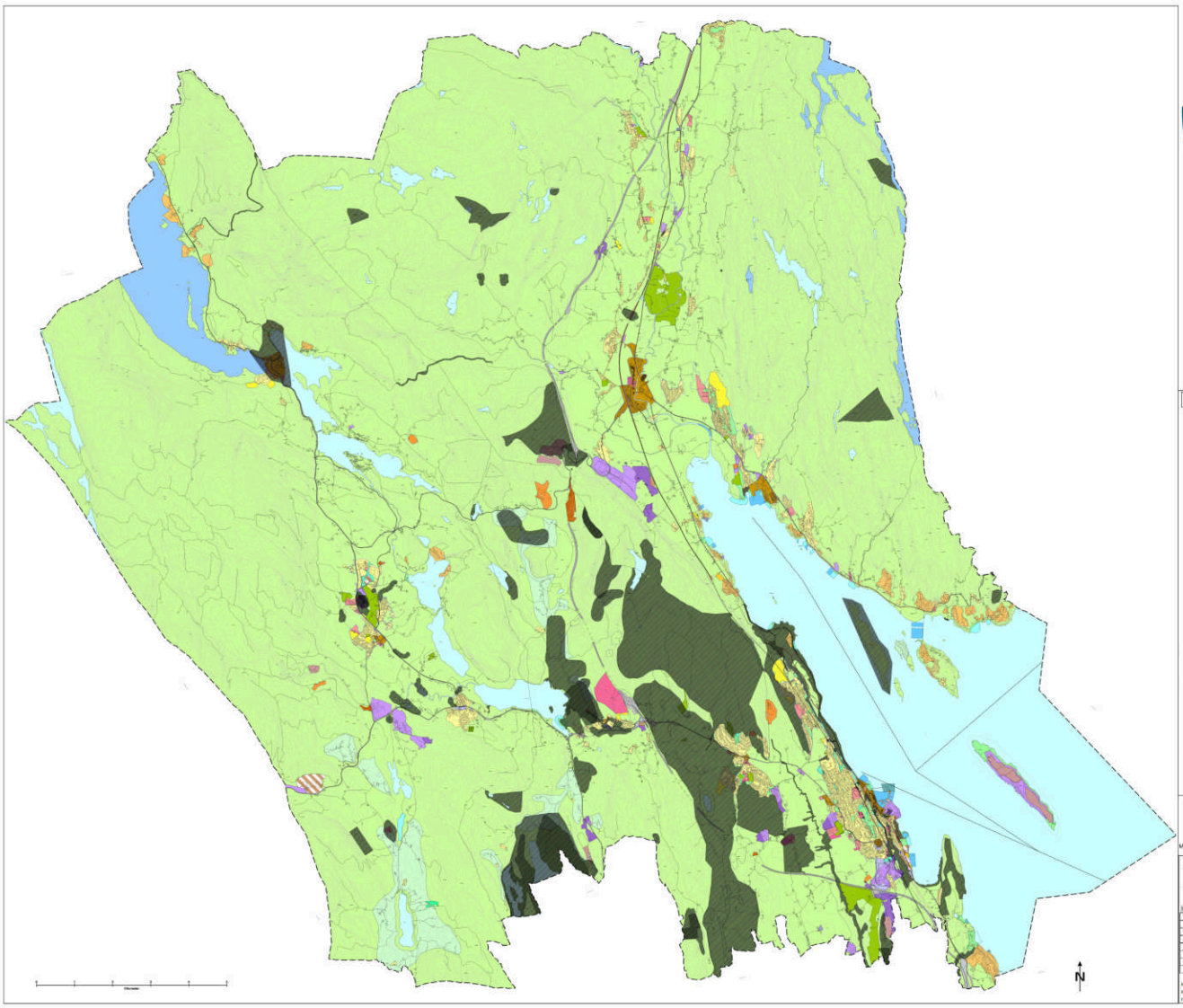
Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Ekeberghagen 6 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:	Ekebergsfeltet			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- A Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Boligområde
- Offentlig bygg - undervisning
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Annen fare
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING

Målestokk 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

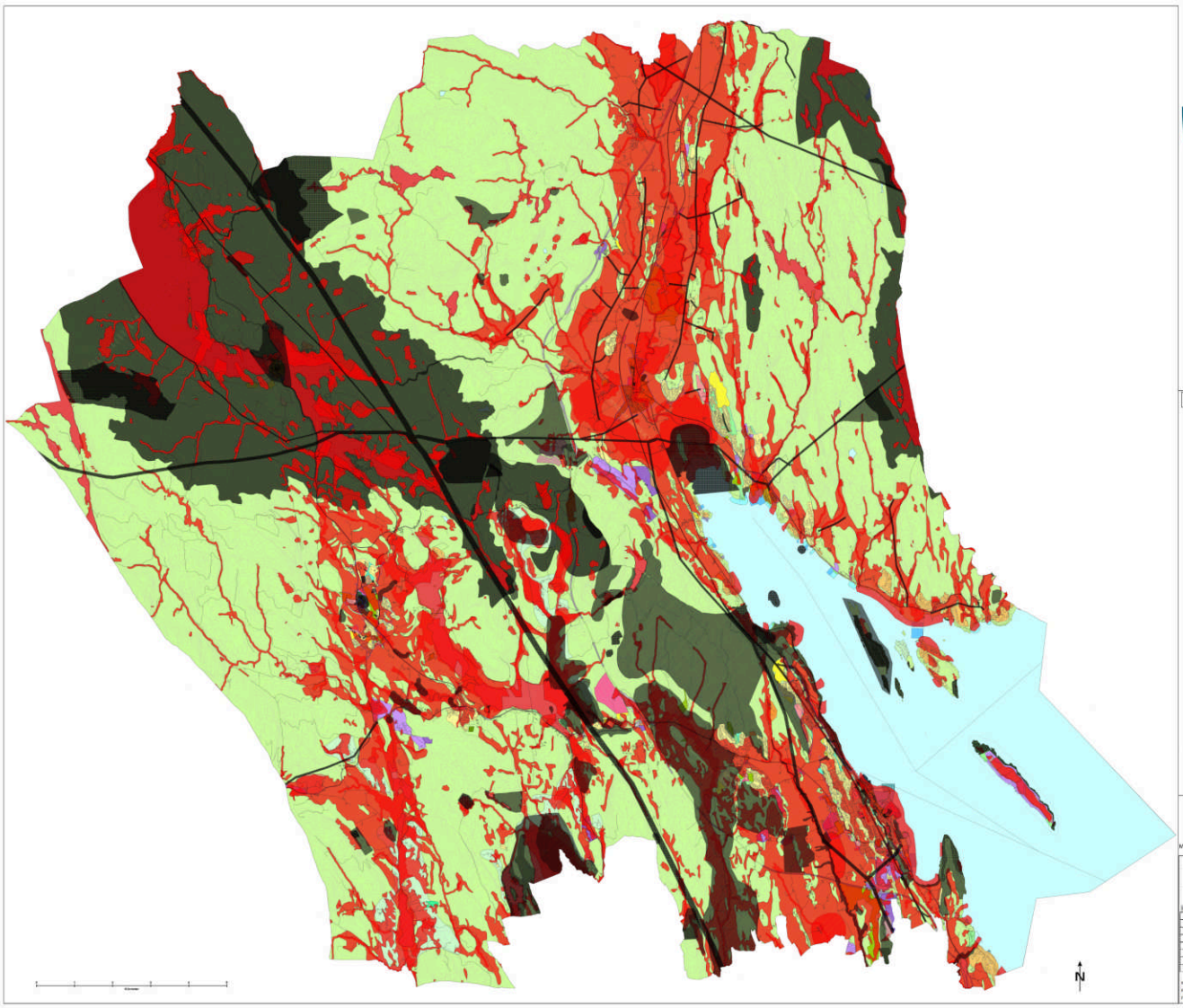
Holmestrand kommune

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 1:31500

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 2, BNR. 3, 5 M. FLERE, "EKEBERGFELTET", HOLMESTRAND KOMMUNE.

Forslag til reguleringsplan er datert 26.09.97. skrevet av Mesterconsult AS og Revidert 18.12.98 av Bjørn Haugstad AS for ny innsendelse til 1. gangs behandling.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan.

Området reguleres til:

Byggeområder
- Felt syd - område for bolighus.
  2 etasjer - 1 familiehus (Rekkehus - kjedehus mm.)
- Felt nord - område for konsentrert småhusbebyggelse -
  2 etasjer - 4 mannsboliger (Type A og B)
- Skoletomta
  område for offentlige formål/skole

Offentlige trafikkområder
- kjørevei med fortau
- boligvei
- kjørbar gang- og sykkelvei

Friområder

Spesialområder
- område for bevaring

Fellesområder
- lekeområde
- felles parkering

§ 1 BYGGEOMRÅDER

Boligområde for rekkehus - kjedehus. FELT SYD

Tillatt bebygget areal, BYA = 20 %. I bebygget areal (BYA) medregnes i tillegg til selve boligen også utvendig bod og garasje. I området kan det oppføres bolighus inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde 4,0 m og mønehøyde maks. 7,5 m. Boliger skal plasseres innenfor byggegrensene.

Boligene planlegges som rekkehus eller kjedehus med variert møneretning. Hus, garasjer og uteboder skal gis et felles arkitektonisk utrykk. Bygninger kan være frittstående eller sammenbygget som illustreres i en helhetlig plan.

Garasjer/uthus kan oppføres i 1 etasje med en grunnflate på maks. 40 m2.

Garasjenes form, matrialvalg og farge skal tilpasses bolighuset.

Garasjer kan oppsettes inntil 1 m fra nabogrensen dersom den etter bygningsrådets skjønn ikke virker sjenerende for naboen. Plasseres garasjene med port mot vei, skal de plasseres minst 5,0 m fra tomtegrensen mot vei. Plasseres de parallelt med veien skal avstanden være minst 2,0 m. I tillegg til 1 garasjeplass pr. bolig skal det være 0,5 biloppstilligsplass.

Område for konsentrert småhusbebyggelse **FELT NORD**

Tillatt bebygget areal, BYA 25 %.

I området kan det oppføres firemannsboliger i 2 etasjer med maks. gesimshøyde 6.0 m og mønehøyde 8,5 m

Fellesarealene skal stå ferdig samtidig med tilhørende boliger tas i bruk.

Garasjer - uthus skal oppføres i 1 etasje på felles garasje- og parkeringsplasser. For hver boenhet skal det være plass til 1 garasje og minst 0,5 parkeringsplass.

Det skal opparbeides plasser - miljøstasjoner som skal benyttes til oppsetting av beholdere for felles kildesortering. Plasser skal opparbeides før tilhørende boliger tas i bruk. Brukerne må selv sørge for nødvendig rydding og renhold av beholderne.

I området, ved offentlig vei, skal det i samråd med Nord-Jarlsberg Energi AS settes opp en nettstasjon.

Før utbygging starter skal det utarbeides en detaljert plan som skal godkjennes av kommunen.

Planen skal fastlegge arealbruk og bygningers utforming, og blant annet vise:
- bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform
- veier for kjøre- og gangtrafikk
- parkeringsplasser, garasjer
- plasser for renovasjon og kildesortering
- uteoppholdsareal for aktivitet m. m.

Prinsippene i illustrasjonsplan av 26.09.97 (Revidert 18.12.98) som viser 7 firemannsboliger (Type A og B) skal legges til gunn for utbyggingen.

Område for offentlig formål **SKOLETOMTEN**

Området skal benyttes til uteaktiviteter og undervisning ~~for Ekeberg skole~~.

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei med fortau.

Veien, her ment Grefsrudveien, skal utbedres og benyttes som kjørevei til det nye boligområde og til menighetssenteret. Veien skal utvides til toveiskjøring fram til det nye boligområdet.
Likeledes skal krysset ut mot Hvittingfossveien utbedres i henhold til planforslaget og dette før en hver utbygging i boligområdet påbegynnes.
Krysset og veien skal være oversiktlig, trafikksikker og frisiktområder skal være samsvar med frisiktkrav i reguleringsplan.

Boligvei

Vei i boligområde skal benyttes som adkomstveier til boliger og friområdet. Boligveien skal være klar for asfaltering før boligene kan taes i bruk.

Gatelys skal oppsettes samtidig med opparbeidelsen av veiene.
Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre.

Kjørbar gang- og sykkelvei

Området skal benyttes til gang- og sykkelvei for Hvittingfossveien og kjøreadkomst til tilgrensende eiendommene på sydsiden øst for Grefsrudveien.
Kjørbar gang- og sykkelvei skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen før det tillates ytterligere utbygging av tilgrensende tomteareal på sydsiden øst for Grefsrudveien.

§ 3 FRIOMRÅDE

Området skal være offentlig friområde. Rydding og felling av busker og trær i området kan ikke utføres uten Holmestrand kommunes skriftlige godkjennelse.

§ 4 SPESIALOMRÅDE

Område for bevaring

Området settes av for å bevare et gammelt eiketre. Holmestrand kommune er ansvarlig for nødvendig skjøtsel.

§ 5 FELLESOMRÅDE

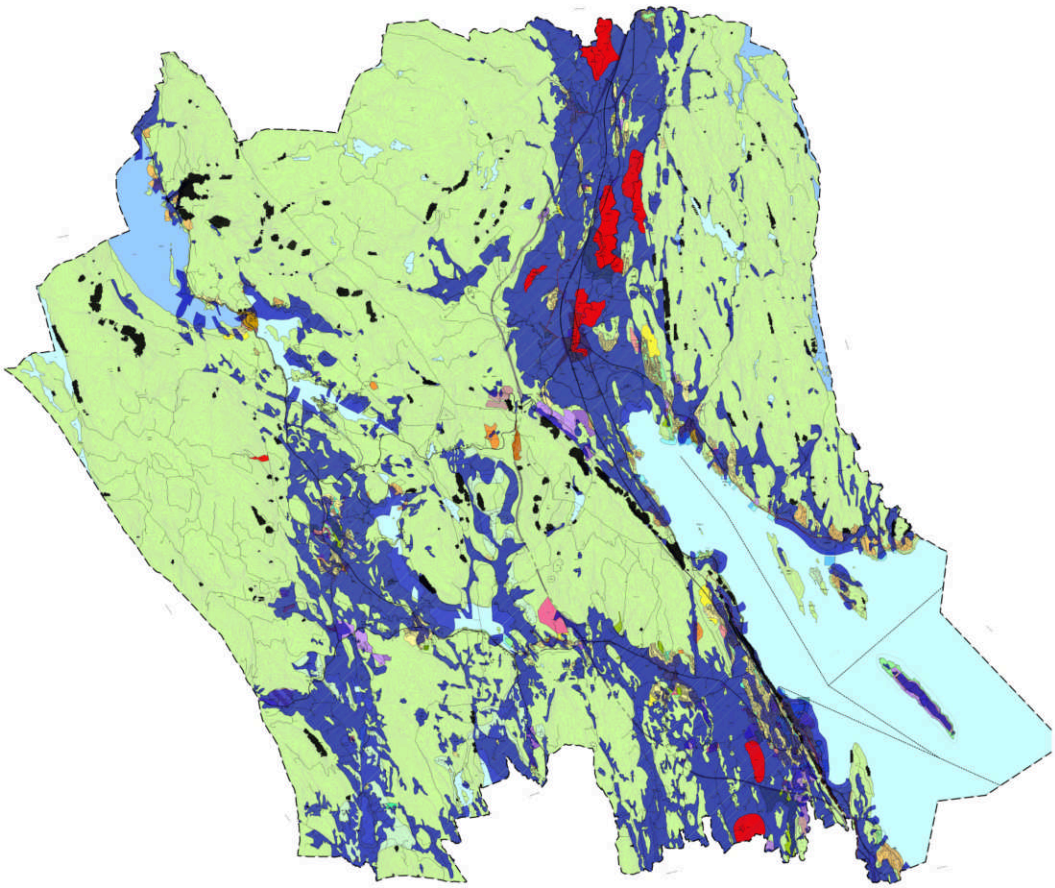
Lekeområde
Området opparbeides til lekeplass med sandkasse, huske og benk. Området skal ferdigstilles samtidig med boligene i området. Området vil være til fri benyttelse for alle. Det vil være opp til brukerne å sørge for et nødvendig vedlikehold. (LP1 og LP 2)

Felles parkering

Området opparbeides til felles parkering for boligfelt syd. Brukerne må selv sørge for nødvendig vedlikehold og snørydding.

Slutt 18.12.98

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

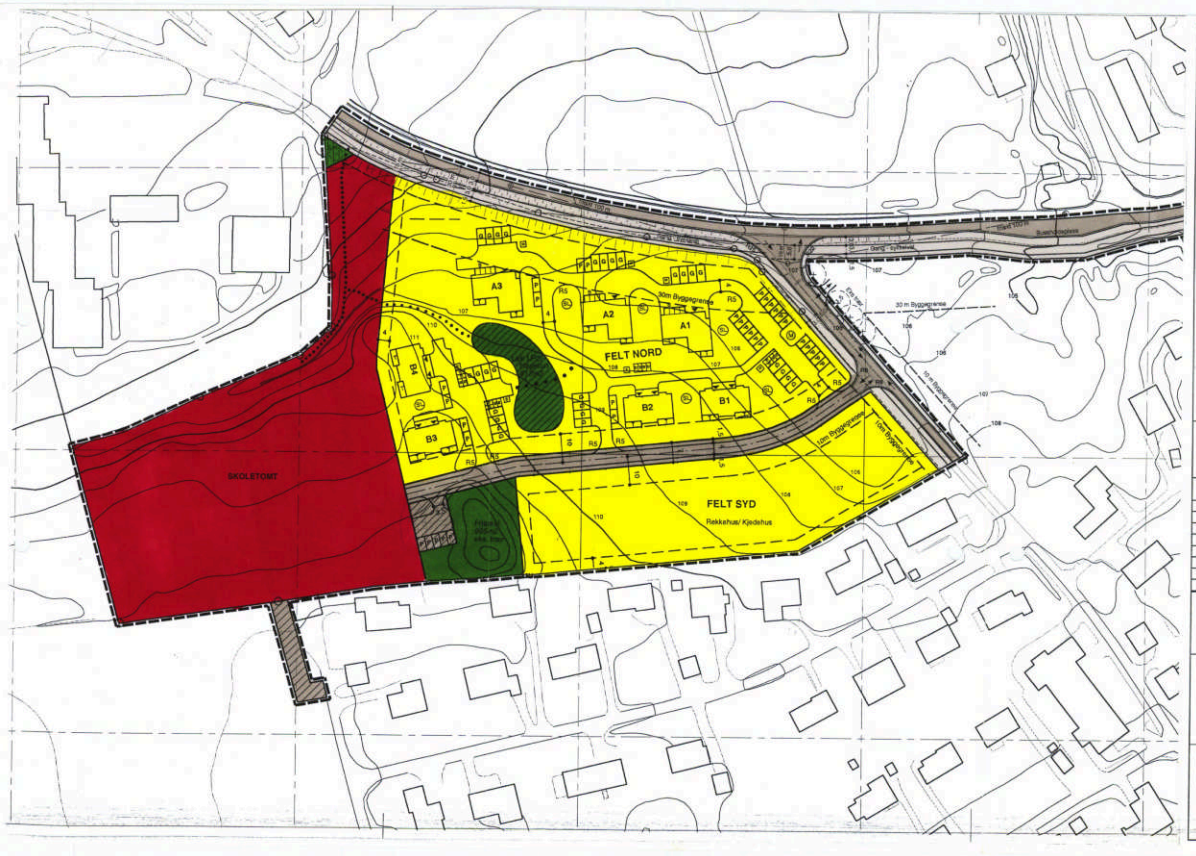
Målestokk 1:31500

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



TEGNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - OFFENTLIG FORMÅL / SKOLE
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEI / BOLIGVEI
   - KJØRBAR / GANG OG SYKKELSTI / FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - OFFENTLIG FRIAREAL
6. SPESIALOMRÅDER
   - OMRÅDE FOR BEVARING
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES LEKEAREAL FOR BARN
   - FELLES PARKERING
   - FELLES ADKOMSTVEI

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENES BEGRENSNING
- GRENSE REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE REGULSERT VEI
- XX.X MÅLE OG AVSTANDSLINJE
- FRISIKTLINJE

T TERRASSE
G GARASJE
SH SOKKELHØYDE - VEILEDENDE
TRAFO
(M) FELLES MILJØSTASJON

N
NORDPIL

Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1 : 1000

10 0 m 50 m 100 m

REGULERINGSPLAN - ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

EKEBERGFELTET

Kartblad
Kartmodusent

REVISJONER :	DATO	SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :		
1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRADET OPPSTART SAKSNR. 8/97	27.1.97	DAR
FORVARSEL		
2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRADET SAKSNR. 4/99	21.4.99	DAR
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRADET SAKSNR.		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK. (EGENGODKJENNING) SAKSNR. 51/99	22.6.99	DAR
KUNNGJORING		

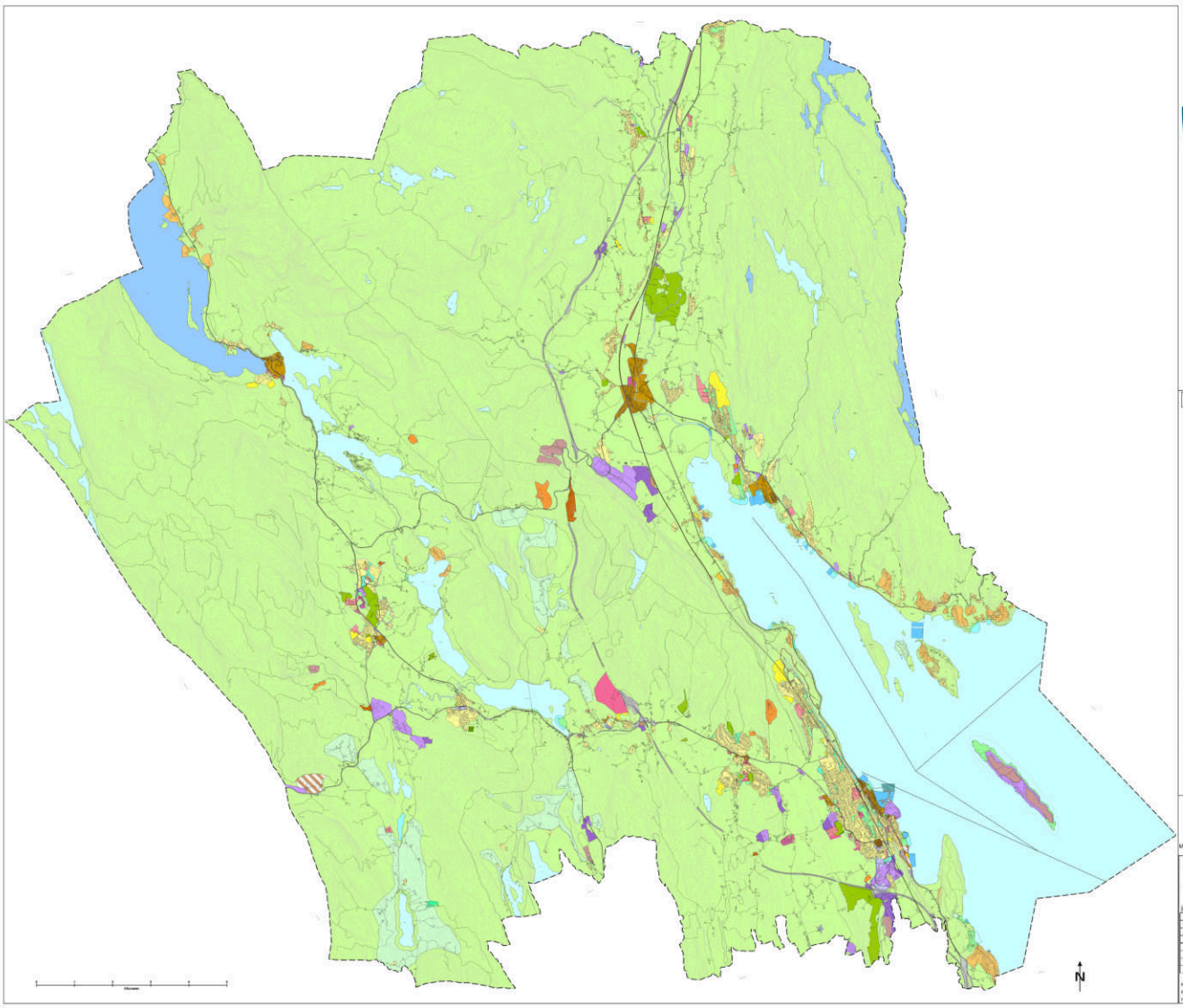
PLANEN ER UTARBEIDET AV :	SAK NR	T. NR	SAKSBEH.
ARKITEKTHUSET TØNSBERG BJØRN HAUGSTAD SIV. ARK. MNAL NPA A : 18.12 - 98			

MERKNADER :
Reguleringsforslaget er basert på tidligere innsendt forslag 18.12.98
Adkomstvei fra Hvittingfossveien er øket til 5 m veibredde.
Parkering ved friareal i sydvestre hjørne er endret. Friareal øket.
Lek LP1 utgår. Adkomstvei fra Neperud til parkering ved felt syd.

EKEBERGFELTET REGULERINGSPLAN

REV : B : 09.04 - 99
MÅL 1 : 1000
DATO : 26.09 - 97
T.NR. 01B

ARKITEKTHUSET TØNSBERG
ST. OLAVSGT. 8 3110 TØNSBERG
BJØRN HAUGSTAD SIV. ARK. MNAL NPA
FAX : 33 31 16 98
TLF : 33 31 22 90



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

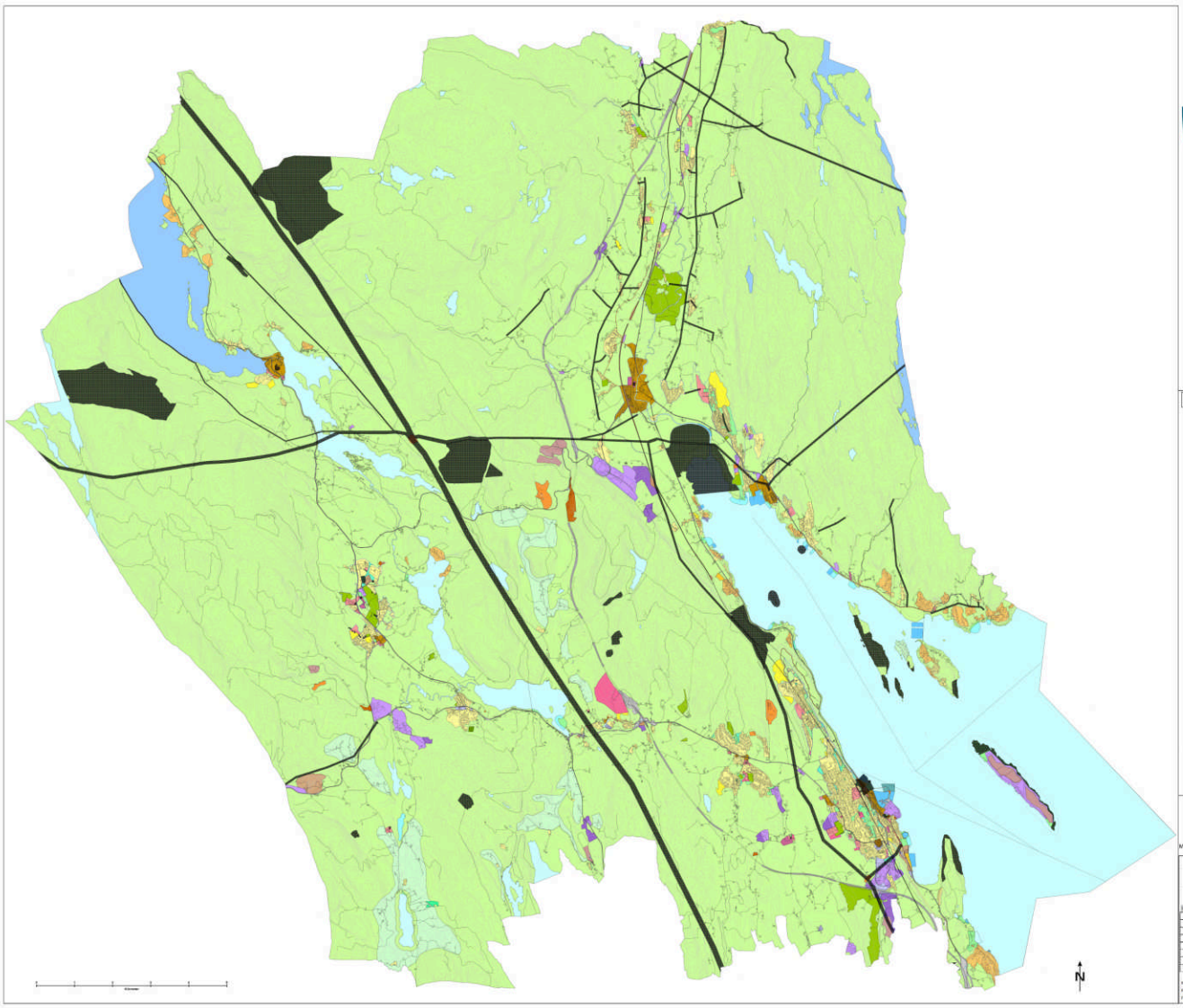
Målestokk 1:01500

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
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

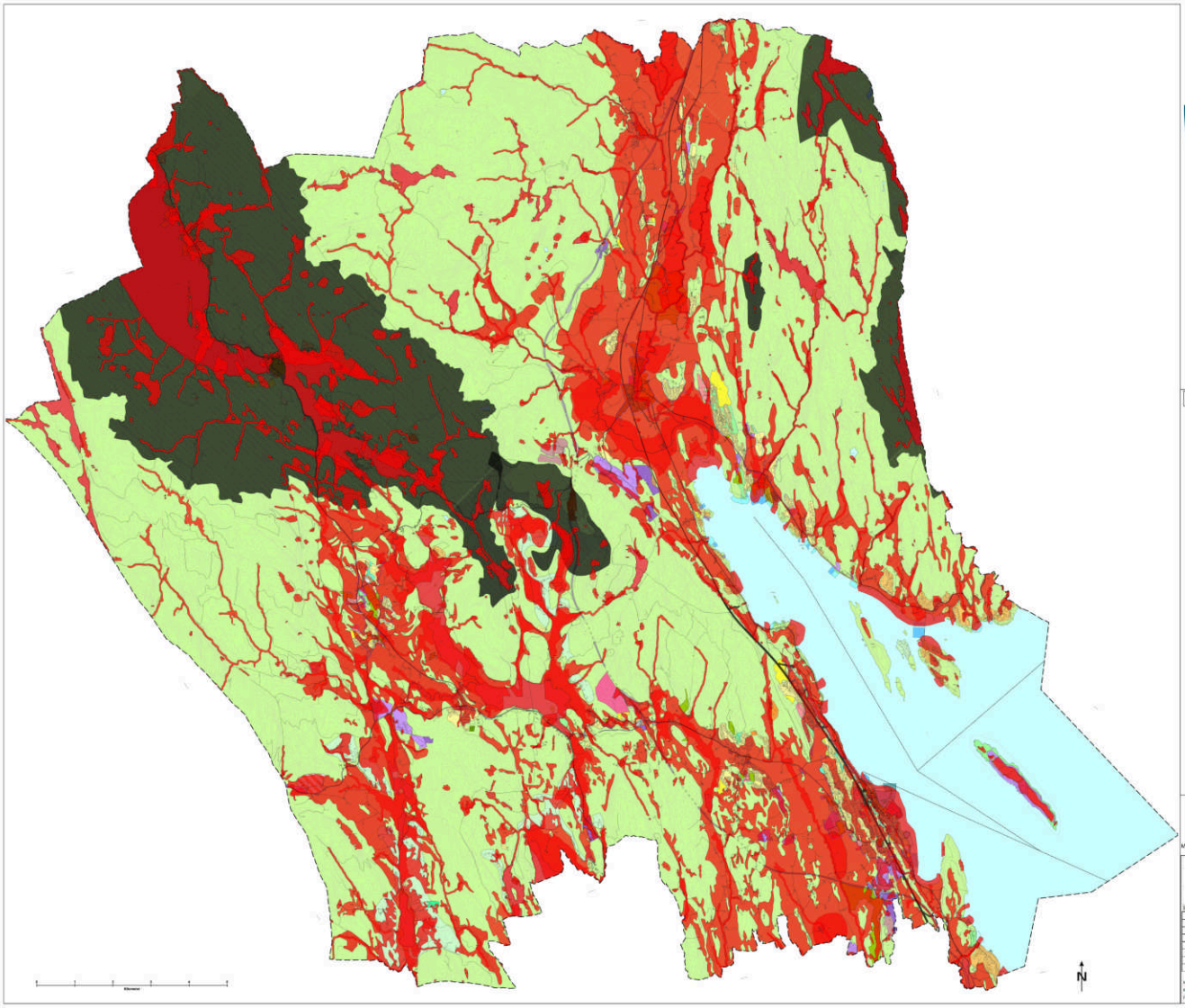
Målestokk 1:31500

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



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	

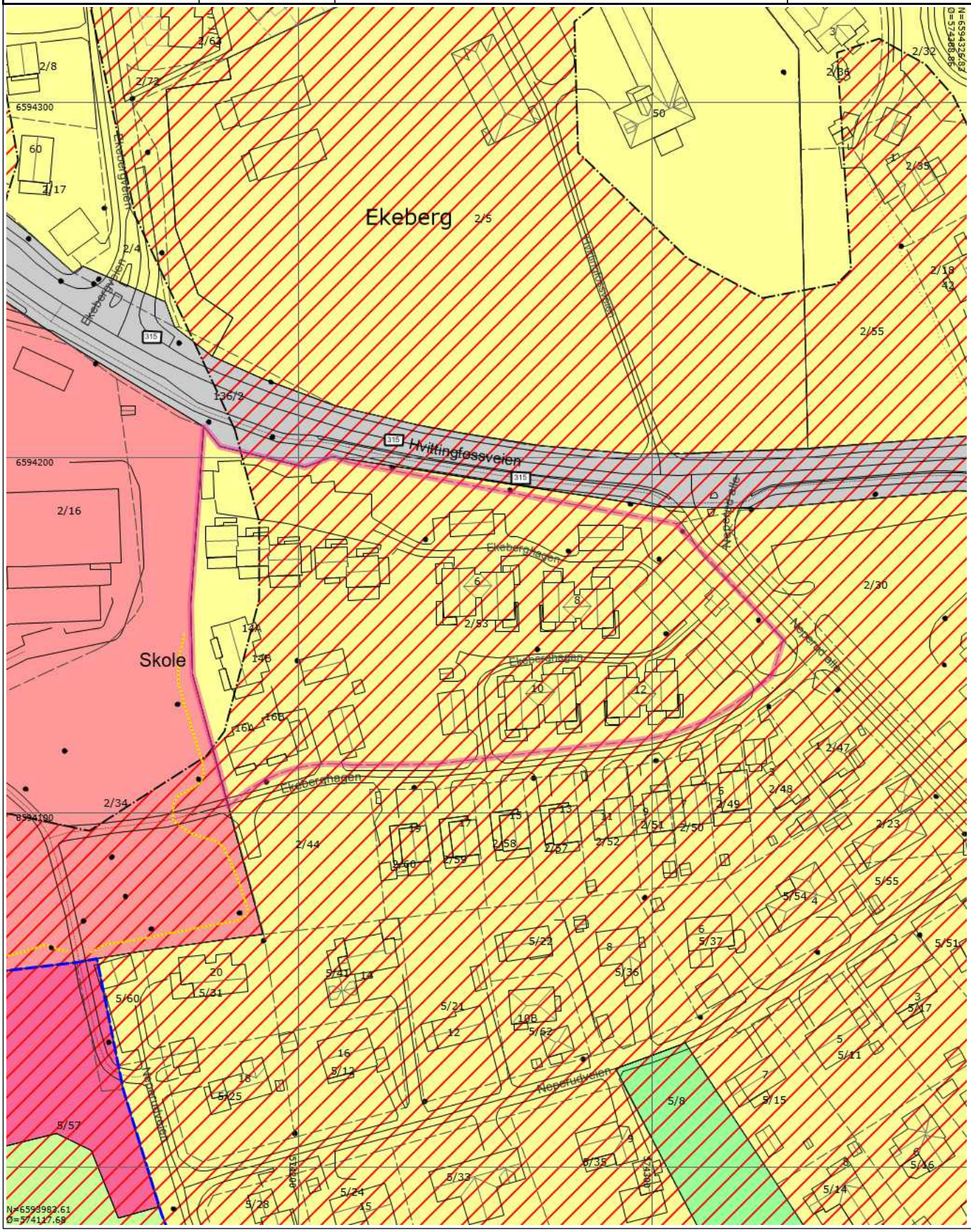
Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidet av Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Ekeberghagen 6 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Holmestrand kommune

Målestokk 1:1500


Ekeberg
Skole
Hvittingfossveien
Ekebergveien
Ekebergbakken
Ekebergvegen
Ekebergstien
Ekebergtunet
Ekebergtoppen
Ekebergåsen
Ekebergsletta
Ekebergsvingen
Ekebergsvingen
Ekebergsvingen

Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- A Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Ordre: **89971**

Eiendom: **3903-2/53/0/14**
Ekeberghagen 6
3083 Holmestrand

K39030015 Legalpant

OKONOMI@HOLMESTRAND.KOMMUNE.NO, 21.04.2026 11:51:

Under behandling

Ingen restanser pr i dag. Neste forfall er 20.05.2026

Ordre: **89971**

Eiendom: **3903-2/53/0/14**
Ekeberghagen 6
3083 Holmestrand

K07150019 Små avløpsanlegg

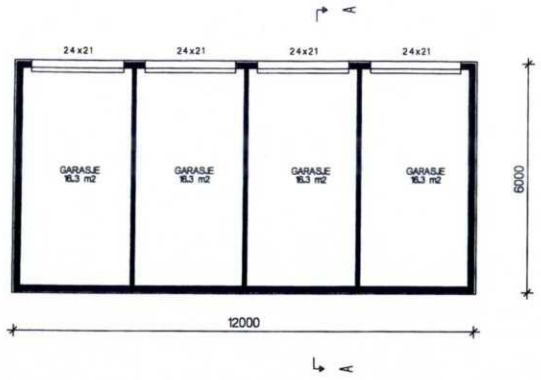
HEGE.KRISTIN.LARSEN@HOLMESTRAND.KOMMUNE.NO, 21.04.2026 14:14:

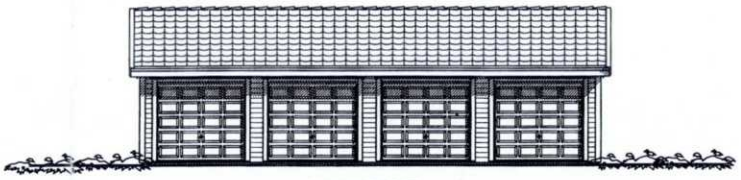
Levert til kunde

Offentlig VA.


N
800
G G G G P P G G G G P P G G
P P G G G G G P
G G G G
P P P P P P
P P P P P P
P G G G G
P G G G G
G G G G
A 1
B 2
C 3
D 4
E 5
F 6
A 7
B 8
C 9
D 10
H 0102 11
H 0201 12
H 0102 13
H 0201 14
H 0102 15
H 0201 16
H 0102 17
H 0201 18
H 0102 19
H 0201 20
H 0102 21
H 0201 22
H 0102 23
H 0201 24
H 0102 25
H 0201 26
A
B
14,5m
7,3m
8,5m
15,5m
13m
11m
22m
4m
6m
21826391
21827053
21827061
21827088
21826383
21826375
21826367
21826405
21826413
21826359
21826340
21826286
1
3
5
7
9
11

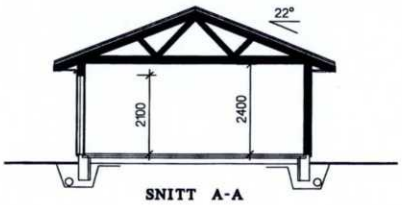
Vedlegg E-42



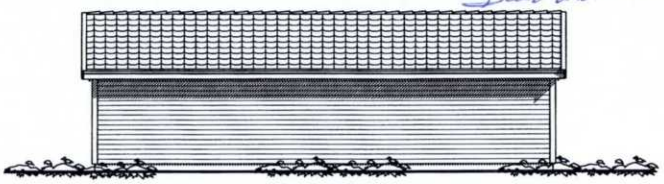


FASADE MOT

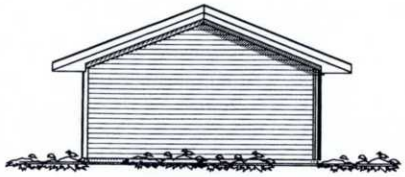
SAK NR. 112/02
Godkjent 07/08.02 ved utf.else etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Bjørnestrand bygningsråd
Bård Vatlosen



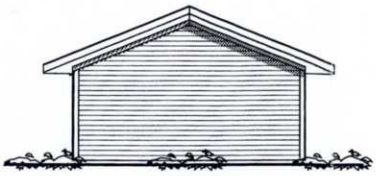
SNITT A-A



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

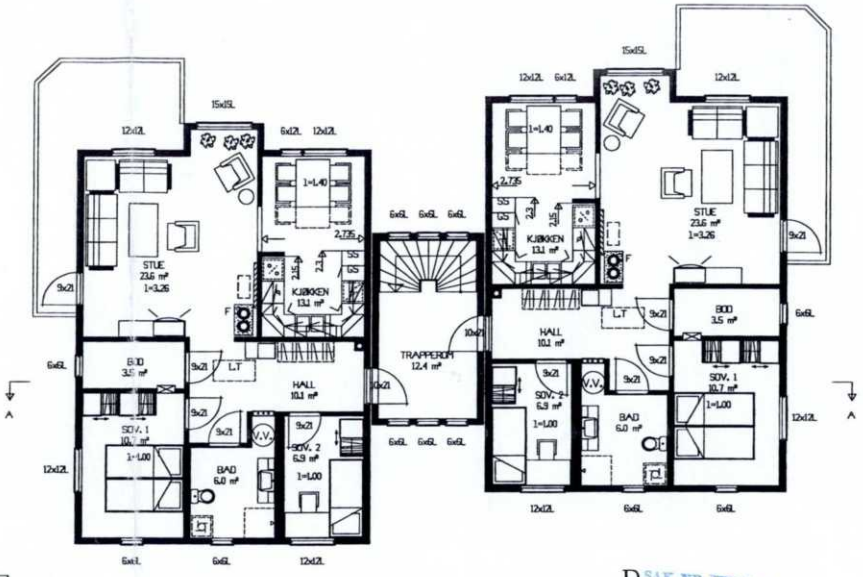
A	KUNDETILPASSET	H.G.	29.05.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	EKEBERGHAGEN	MÅL: 1:100	DATO 15.04.02
BYGGEPLASS:	EKEBERGHAGEN, HOLMESTRAND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN-SNITT-FASADER	KONTROLLERT:	

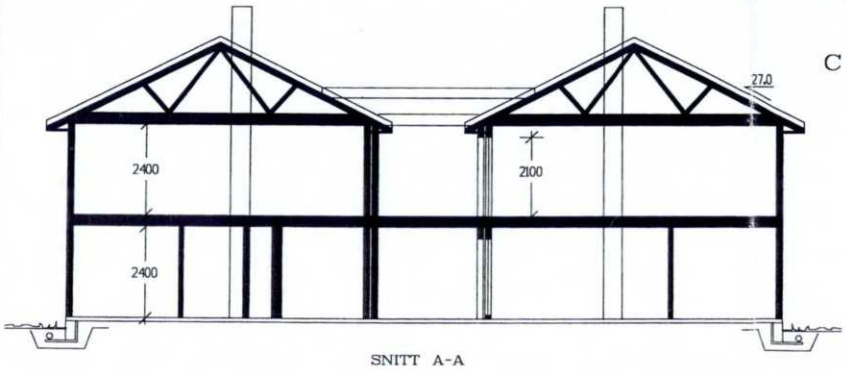
Block Watne

HUSTYPE: GARASJE	KONSULENT: T.WITTINGSRUD	PROSJEKT 3040G	TEGN. NR. A3-21083
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-12





SNITT A-A

D SAK NR. 772102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle kommentarer i vedlak.
Underskrift
Bård Kristiansen

C

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KJØKETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
PROSJEKTERENDE : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR. 2
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

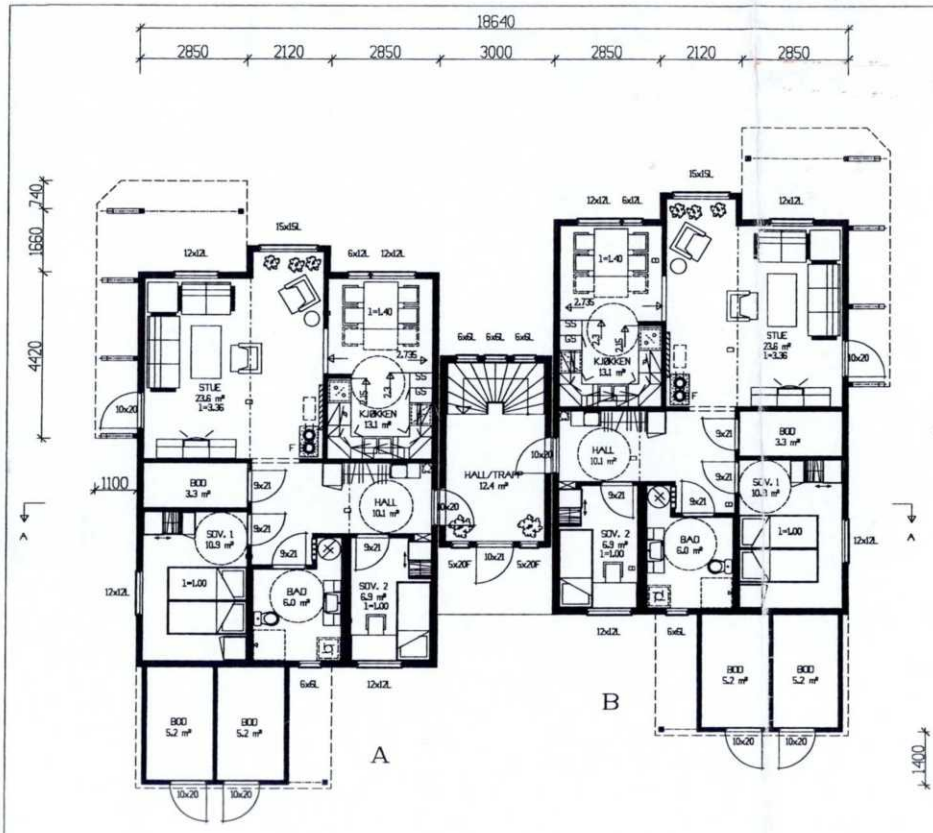
Block Watne

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
OPPDRETT NR. N1761
TEGN. NR. A3-20236
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-11



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	77.76 m²	1.0	77.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.20 m²	0.6	3.12 m²
TOTALT	89.16 m²		87.08 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
RYGGPLASS : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR. 2
TEGN. TYPE : PLAN 1 ETG.

HAL. : 1:100 | DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

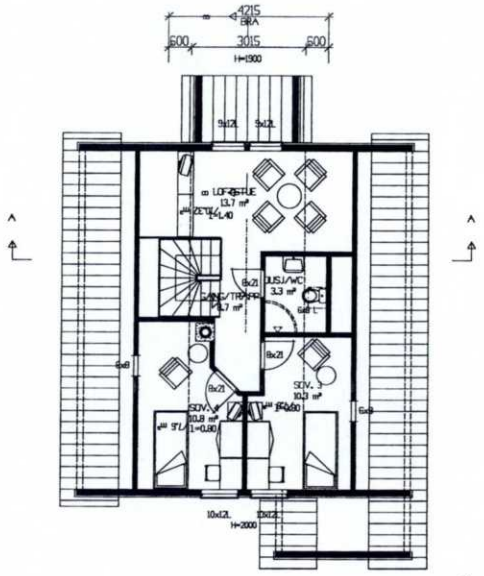
HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1761
TEGN. NR. A3-20235

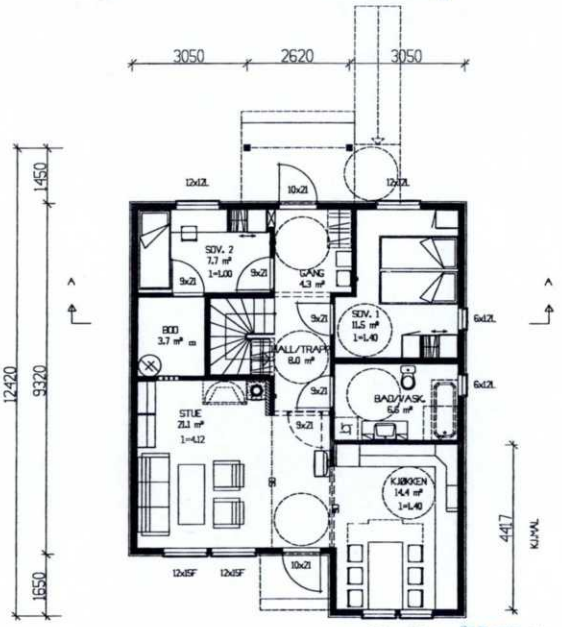
Block Watne
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

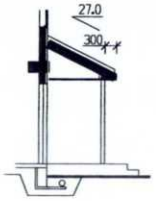
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.

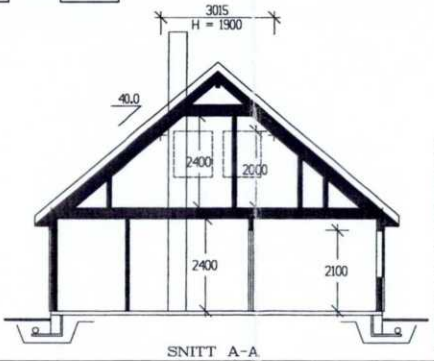
Vedlegg E-4







SNITT B-B



SNITT A-A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.			
1.ETASJE	80.88m²	1.0	80.88m²
LOFT/2.ETG.	37.93 m²	0.6	22.76 m²
SUM	118.81 m²		103.64 m²
GRUNNFLATE =	87.10m²		
BYA=	93.06 m²		

Saksnr. 1/2102
Godkjent 07.08.02 vedtatt
Utførelse etter disse tegningene
skal eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Holmestrand kommune
Byggesaksavdelingen

B	REV. TERRENGLINJER	AUK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL – FELT SYD-TOMT NR. 3
TEGN. TYPE : PLAN/SNITT

MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

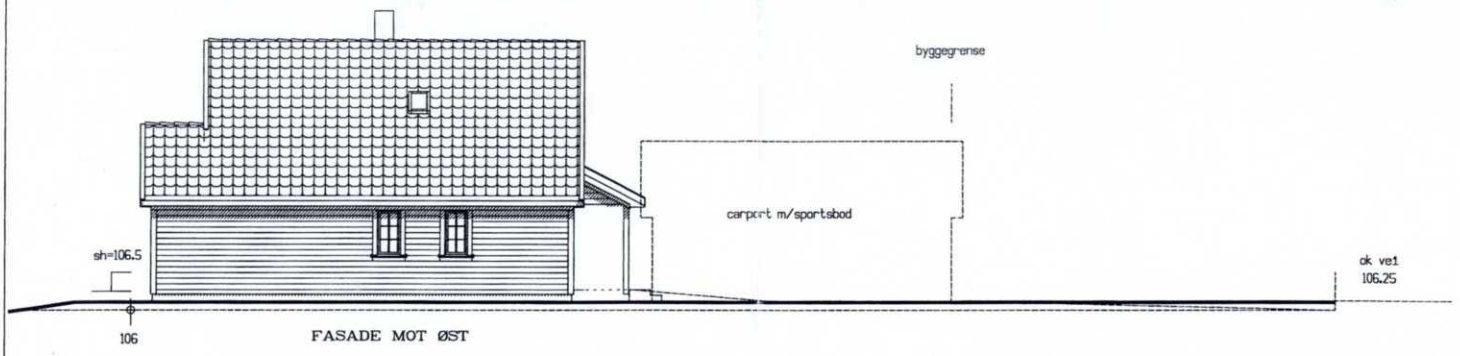
HUSTYPE : ASIKELADDEN BLOCK 39
KONSULENT : T.WITTINGRUD
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

TEGN. NR. A3-20285

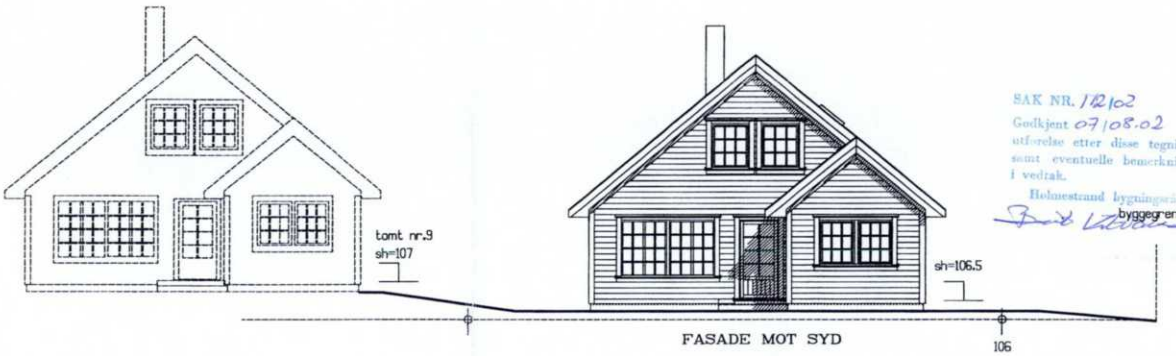
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg - 5.2



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

SAK NR. 12102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL –FELT SYD–TOMT NR.1
TEGN. I TYP. : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : ASKELADDEN BLOCK 39
KONSULENT : T.WITTINGRUD
DISKETT NR. N1811
TEGN. NR. A3-20289

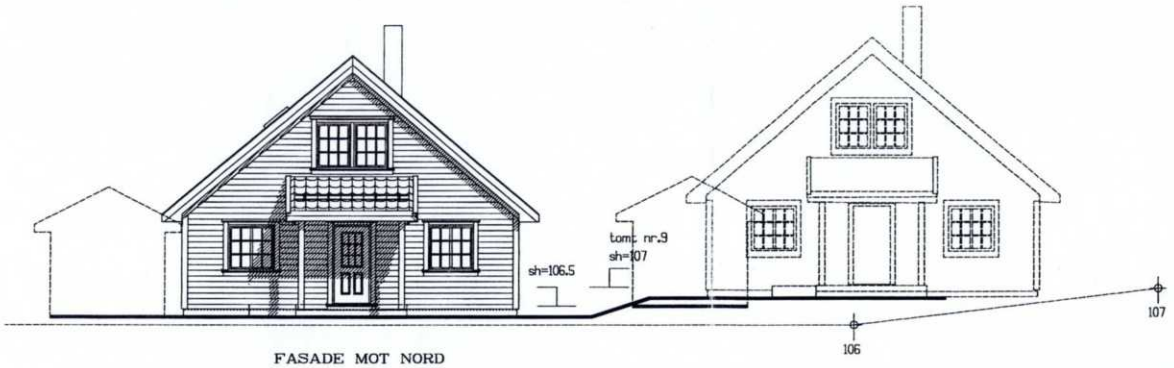
Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

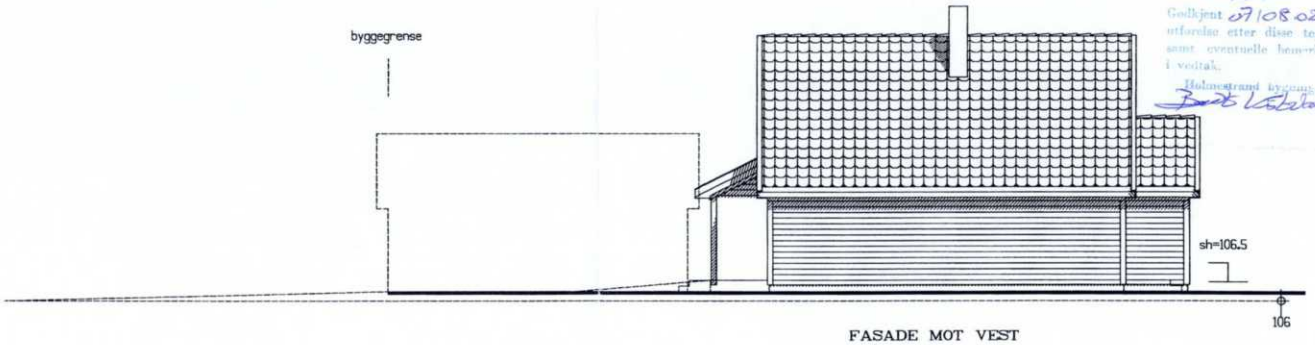
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-3



FASADE MOT NORD

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 med
atferdene etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Holmestrand bygningsråd



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL -FELT SYD-TOMT NR.1
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : ASKELADDEN BLOCK 39
KONSULENT : T.WITTINGRUD
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

TEGN. NR. A3-20290

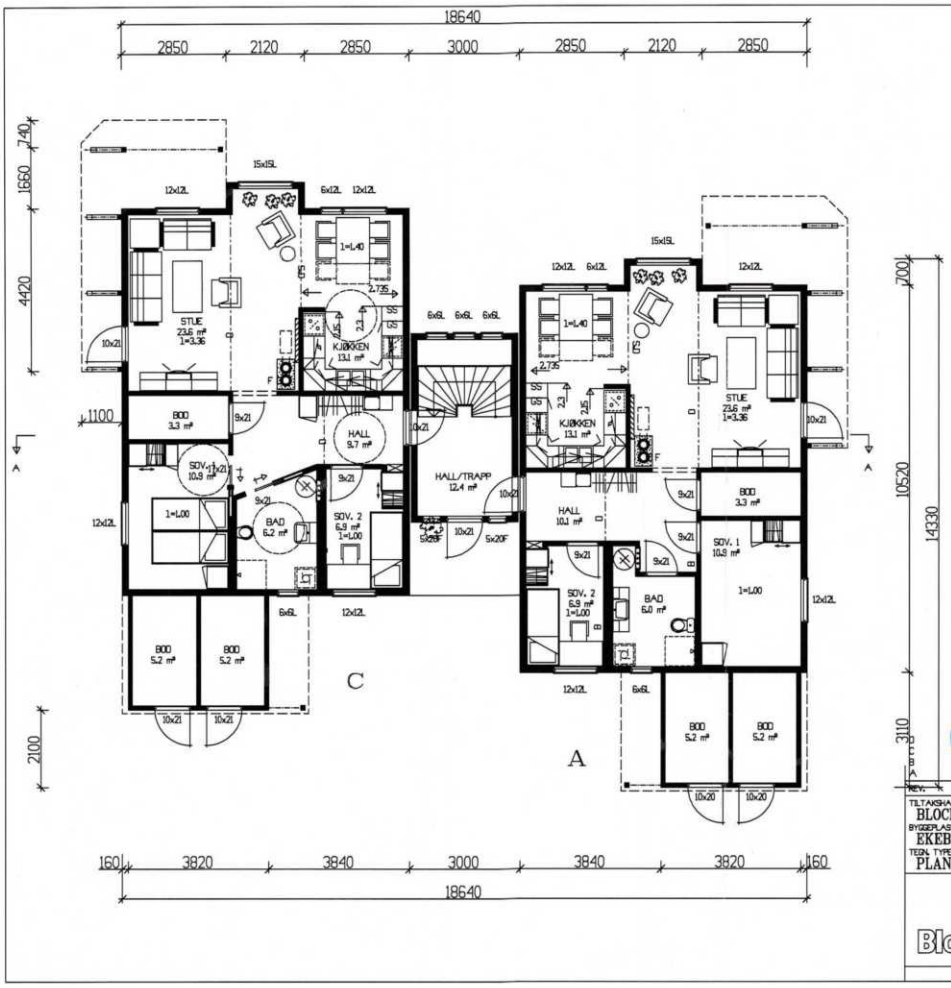
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

"As built"

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGG- REGULERING OG OPPMÅLING
15/2 - 2007



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	77,76 m²	1,0	77,76 m²
DEL AV FELLES	6,20 m²	1,0	6,20 m²
SPORTSBOD	5,20 m²	0,6	3,12 m²
TOTALT	89,16 m²		87,08 m²
BYA TOTALT= 235 m²			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
"AS BUILT"		RK	09.02.07
B	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
A	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
	KUNDETILPASSET	ALK	23.01.02

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8
TEGN. TYPE : PLAN 1 ETG.

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1801
TEGN. NR. A3-20268

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

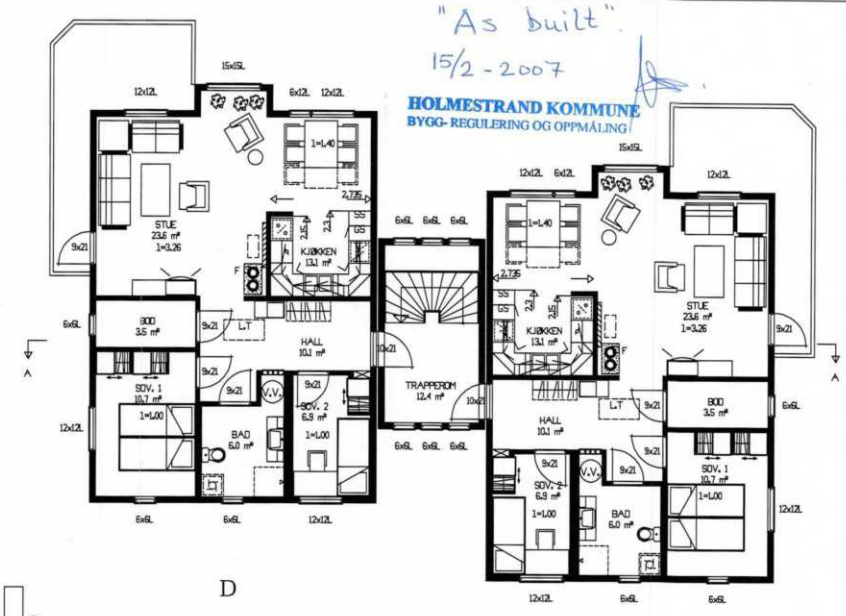
Block Watne

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS. 23246001

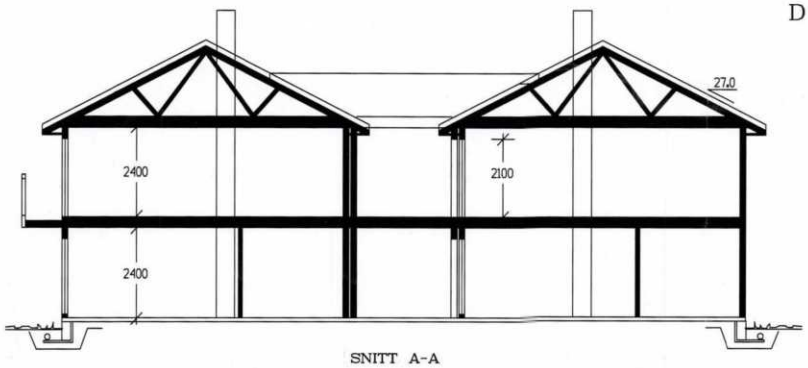
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

"As built".
15/2 - 2007

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGG- REGULERING OG OPPMÅLING



D B



SNITT A-A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	"AS BUILT"	RK	09.02.07
C	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.01.02

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN–FELT NORD NR.8
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

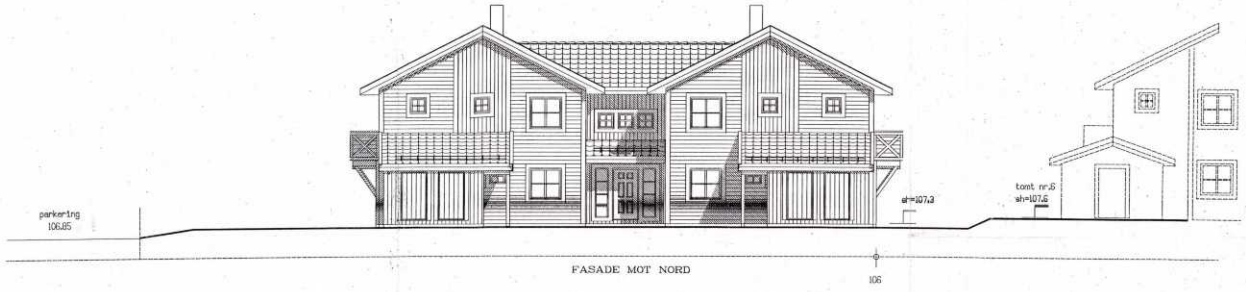
MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

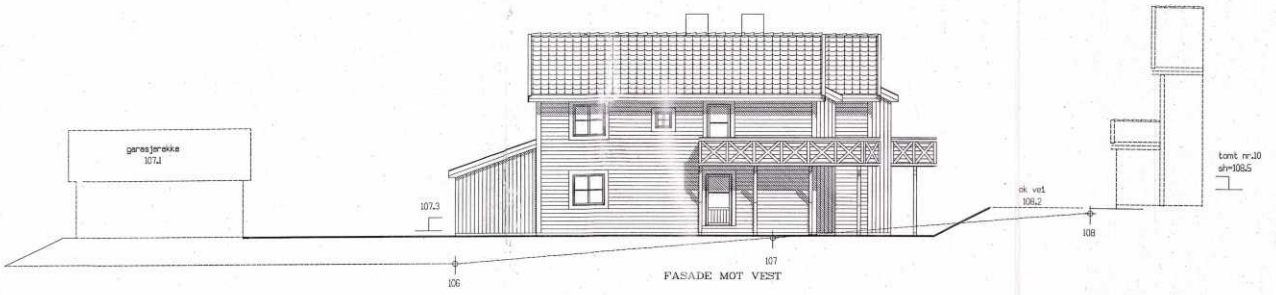
HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1801
TEGN. NR. A3–20269
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS. 23246001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

C	REVIDERT	RK	01.03.03
B	REVTEGNINGER	ALK	21.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.08.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8

TEGN. TYPE :
FASADER

MAL : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 m BOLIG

KONSULENT : TJWITTINGRUD

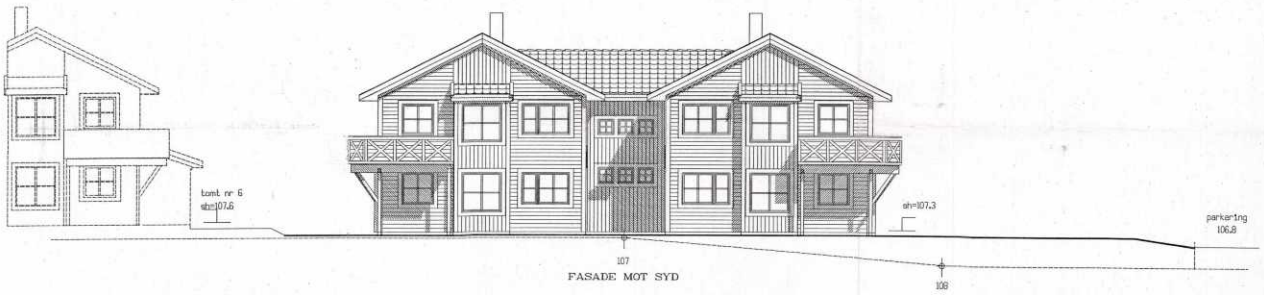
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

OBJEKT NR. NIBOL

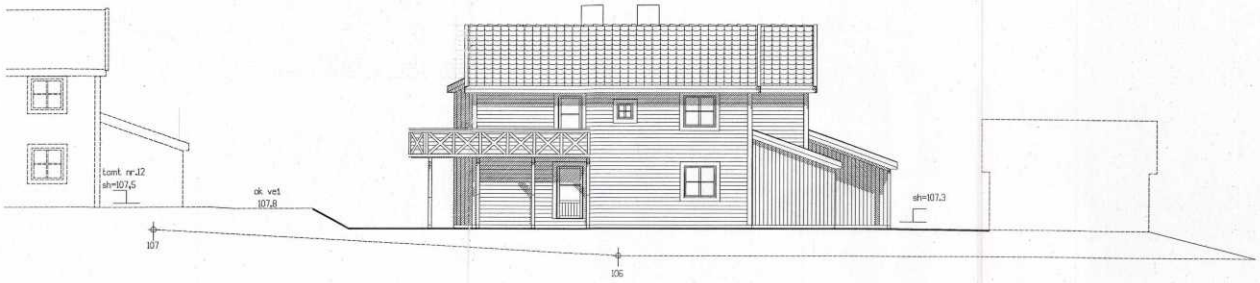
TEGN. NR. A2-20270

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1618 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANDDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	REVISJONER	RK	03.03.00
C	REVISJONS.	RK	03.03.00
B	REVISTERINGSLINJER	ALK	21.02.00
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.01.00
REV.	ENDRINGER	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8

TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1:100 DATO : 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 m BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

TEGNET NR. N1801

TEGN. NR. A2-20271

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1605 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN HA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	77.76 m²	1.0	77.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.20 m²	0.6	3.12 m²
TOTALT	89.16 m²		87.08 m²
BYA TOTALT= 234 m²			

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12
TEGN. TYPE : PLAN 1 ETG.

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

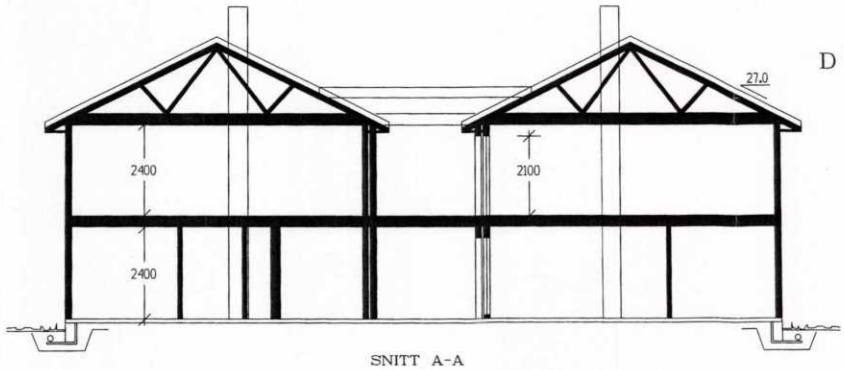
Block Watne

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1761
TEGN. NR. A3-20235
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





SNITT A-A

D

C	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	AUK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12

TEGN. TYPE :
PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :
AR 60
4 M BOLIG

KONSULENT :
T.WITTINGSRUD

DISKETT NR. N1761

TEGN. NR. A3-20236

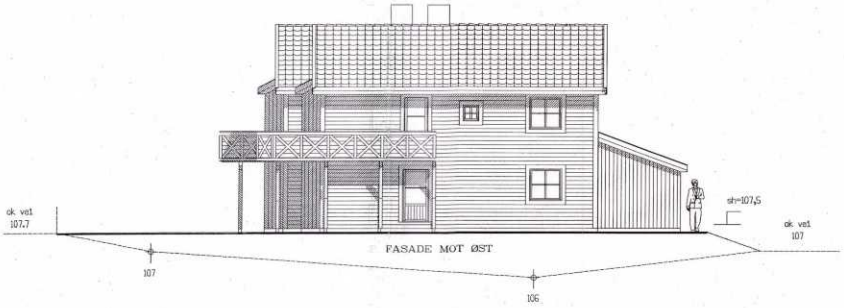
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

C	REVIDERT.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	24.02.03
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12

TEGN. TYPE :
FASADER

M/L : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :
AR 60
4 m BOLIG

KONSULENT :
T.WITTINGRUD

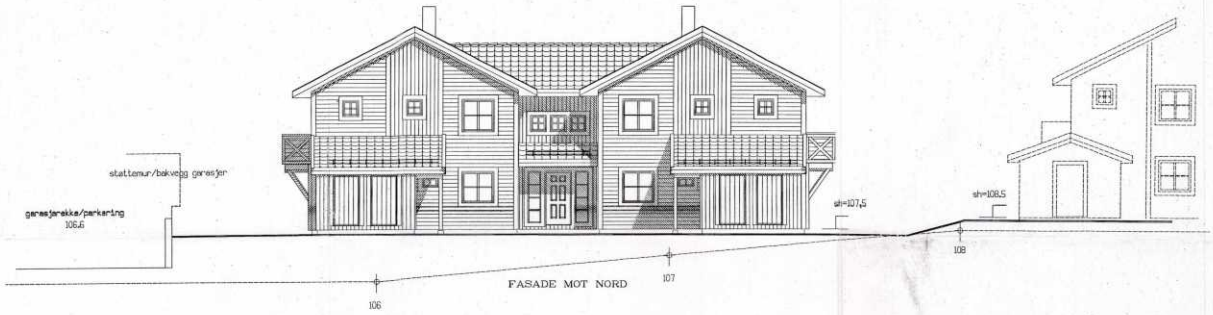
GJELDER NR. NL761

TEGN. NR.
A2-20238

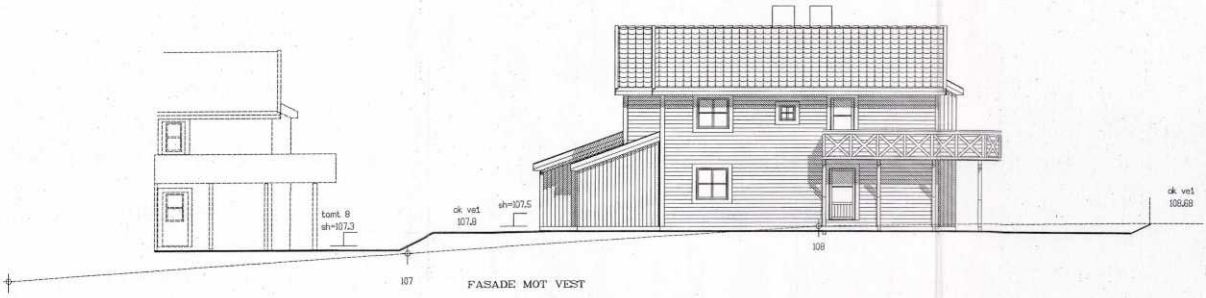
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A/S.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGER TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.MÅLENR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	24.02.03
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.01.03

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGESTED : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12

TEGN.TYPE : FASADER

MÅL : 1x100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJ.ERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

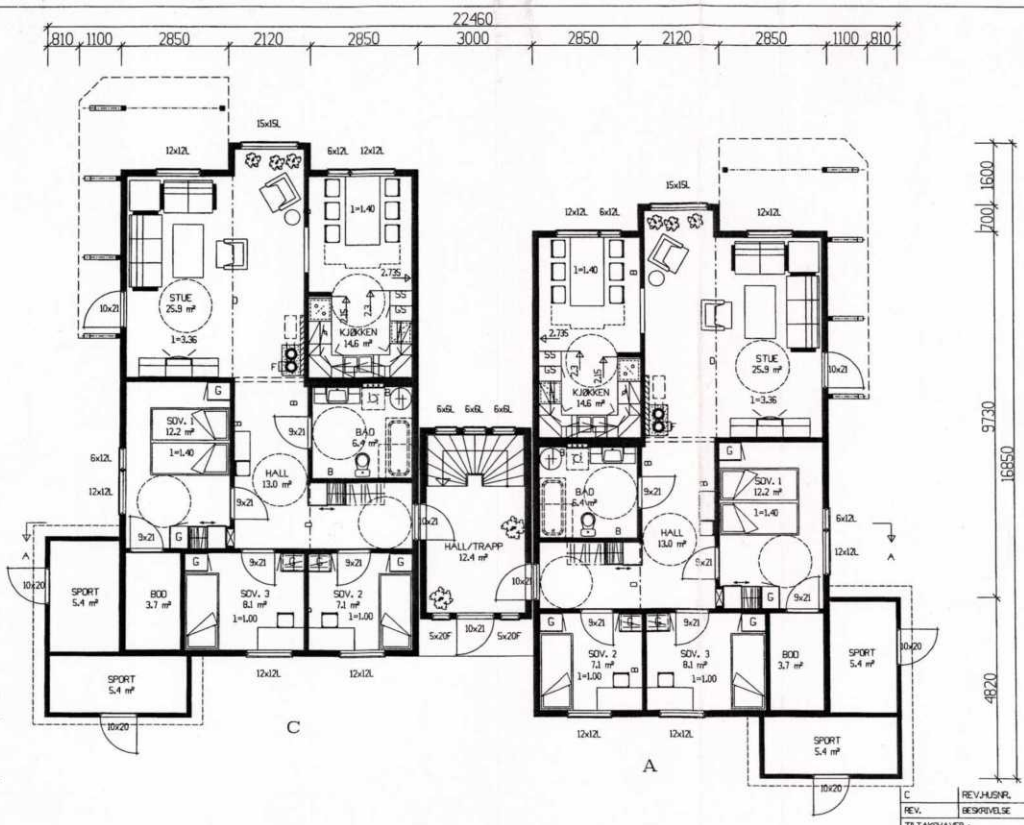
DISKETT NR. NI761

TEGN. NR. A2-20237

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



C	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETG.

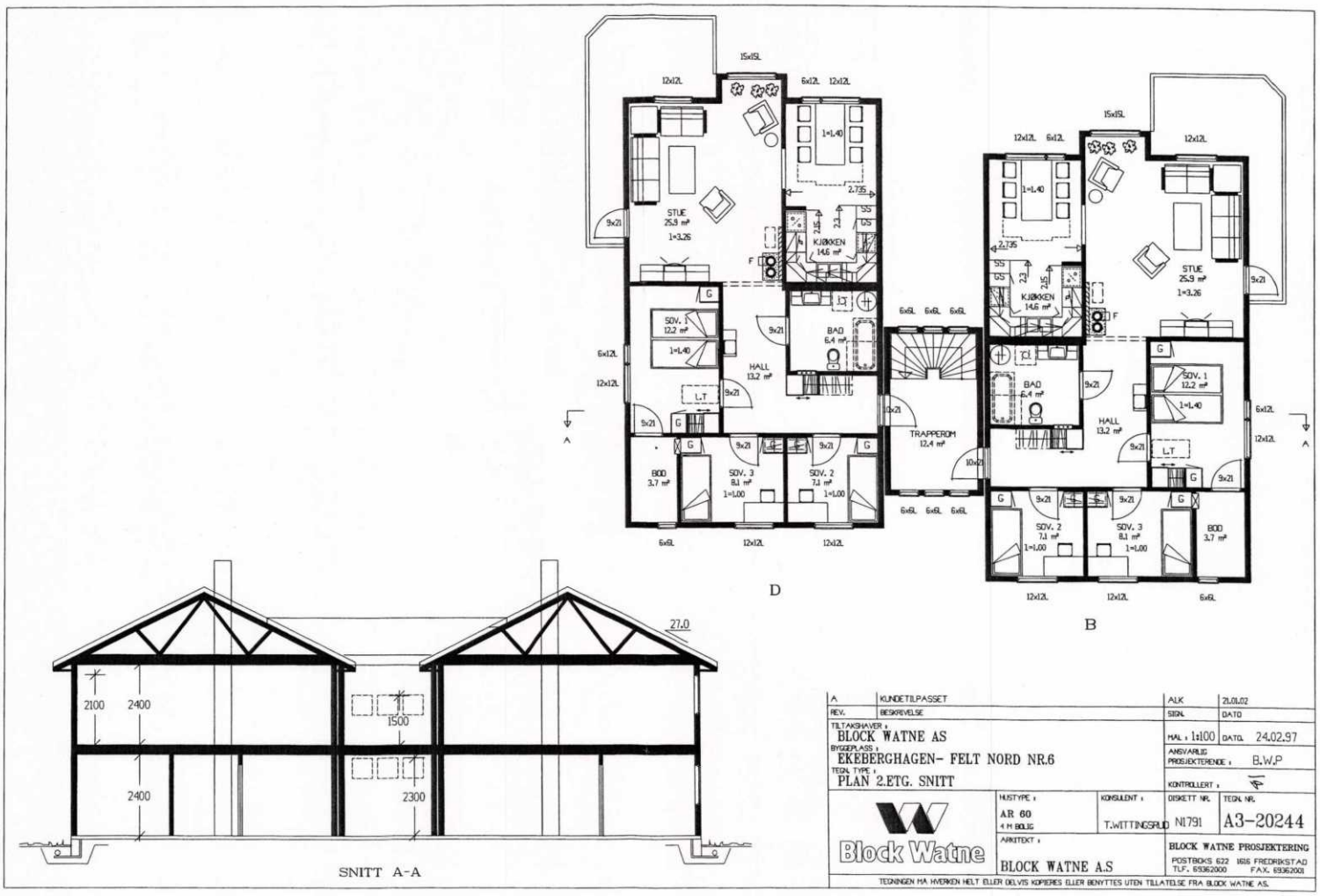
MÅL : 1:100 | DATO 20.03.03
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BOLIG	T.WITTINGSRUD	N1791	A3-20265

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A-A

A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BOLIG	T.WITTINGSRUD	N1791	A3-20244

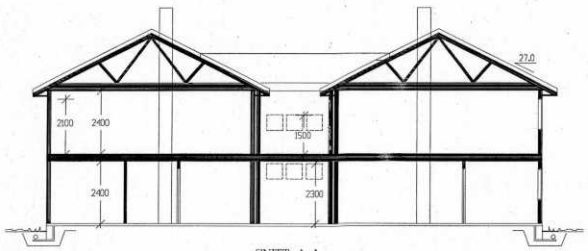
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.







SNITT A-A

UTREGNING	BRA	F	BIA
HOVEDPLAN	95,76 m²	1,0	95,76 m²
DEL AV FELLES	6,20 m²	1,0	6,20 m²
SPORTSBOD	5,40 m²	0,6	3,24 m²
TOTALT	107,36 m²		105,20 m²

BYA TOTALT= 267 m²

50 = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	REVISJONSNR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

TEGN. TYPE :
PLAN / SNITT

M/L : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AB 60 + H BOLIG

KONSULENT : TJWITTINGRUD

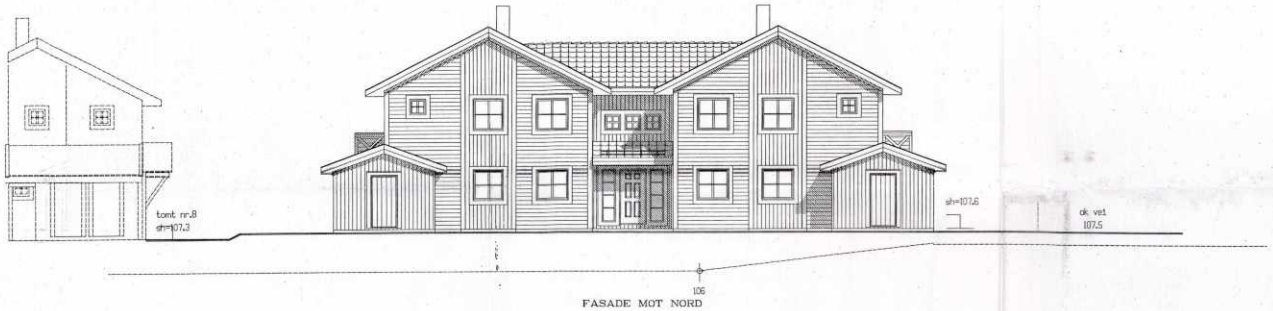
TEGNET NR. : NI791

TEGN. NR. : A2-20265

ARKITEKT :
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362003

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REVIDERE, REV.TERRENGLINJER	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	24.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGESTED :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

TEGN.TYPE :
FASADER

M/L : 1:100 DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

TYPE :
AR-60
4 H BOLIG

KONSULENT :
T.WITTINGRUD

TEGN. NR.
A2-20266

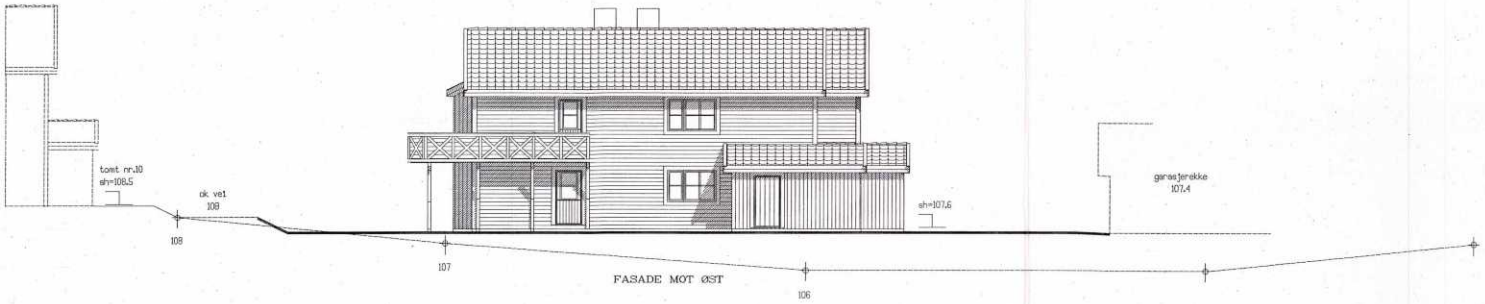
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

C	REVALGNR.	RK	03.03.03
B	REKTERREGLINJER	AJK	26.02.02
A	KUNDETILPASSET	AJK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
TEGN. TYPE :
FASADER

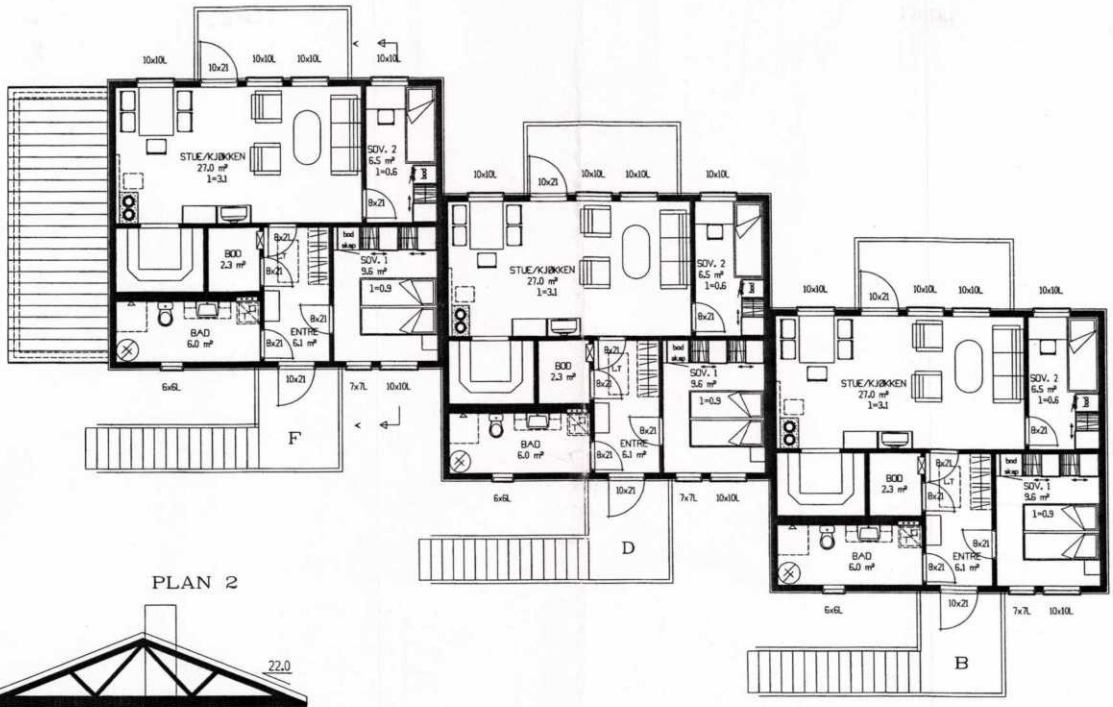
MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BJW.P
KONTROLLERT :

MUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : TJWITTINGRUD
OBJEKT NR.: N1791
TEGN. NR.: A2-20267

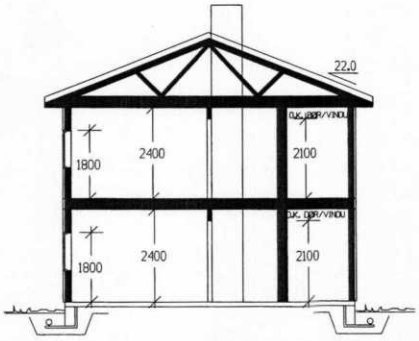
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OMSETTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



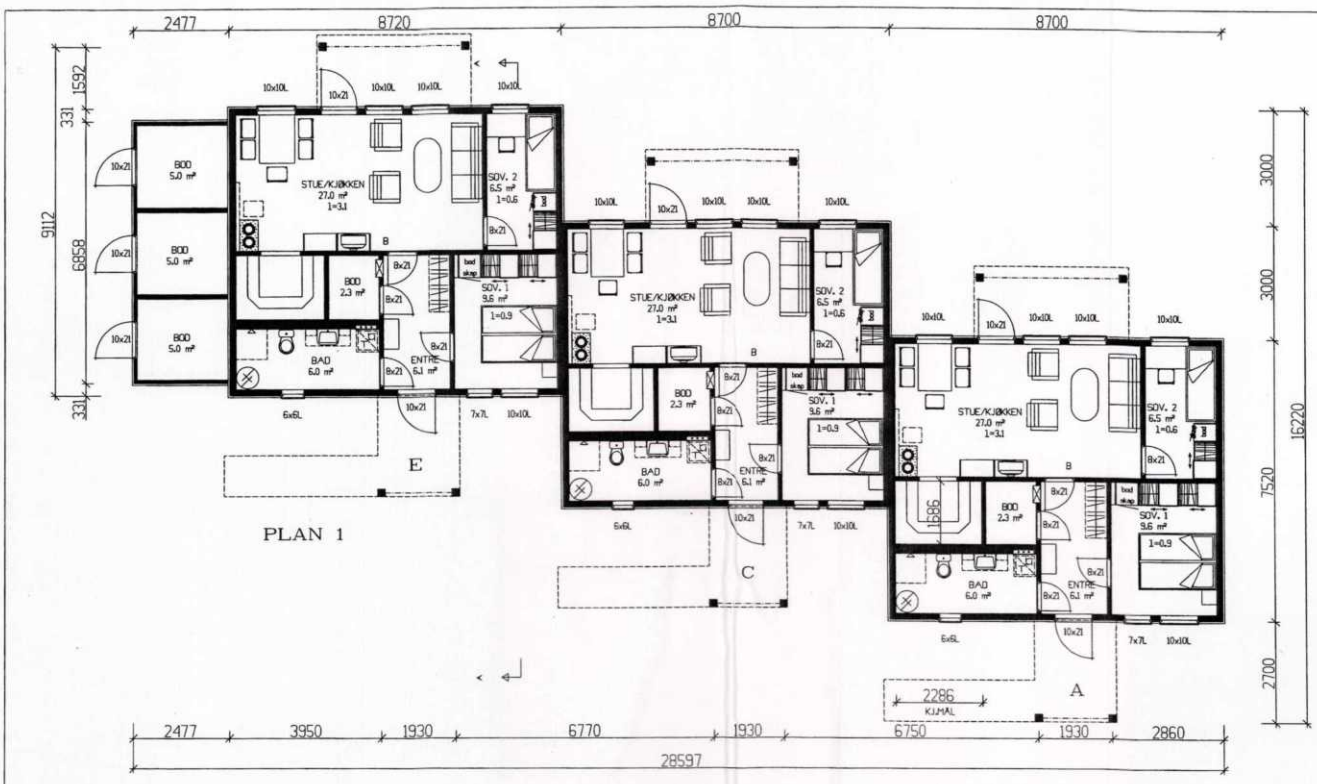
PLAN 2



SNITT A-A

A	REV.HUSNR.			RK	03.03.03
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS				MÅL : 1:100	DATO. 19.11.02
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2				ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	BWP
TEGN. TYPE : PLAN 2. ETG./SNITT				KONTROLLERT :	
Block Watne	HUSTYPE : BOSTART KUBIST	KONSULENT : PLANDERSEN		DISKETT NR. T5251	TEGN. NR. A3-22416
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS			BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



PLAN 1

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	60.48 m²	1.0	69.48 m²
TOTALT	60.48 m²		60.48 m²

GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

A	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETASJE

MAL : 1:100 DATO. 19.11.02
ANSVARLIG PROSJ.ERENDE : BWP
KONTROLLERT :

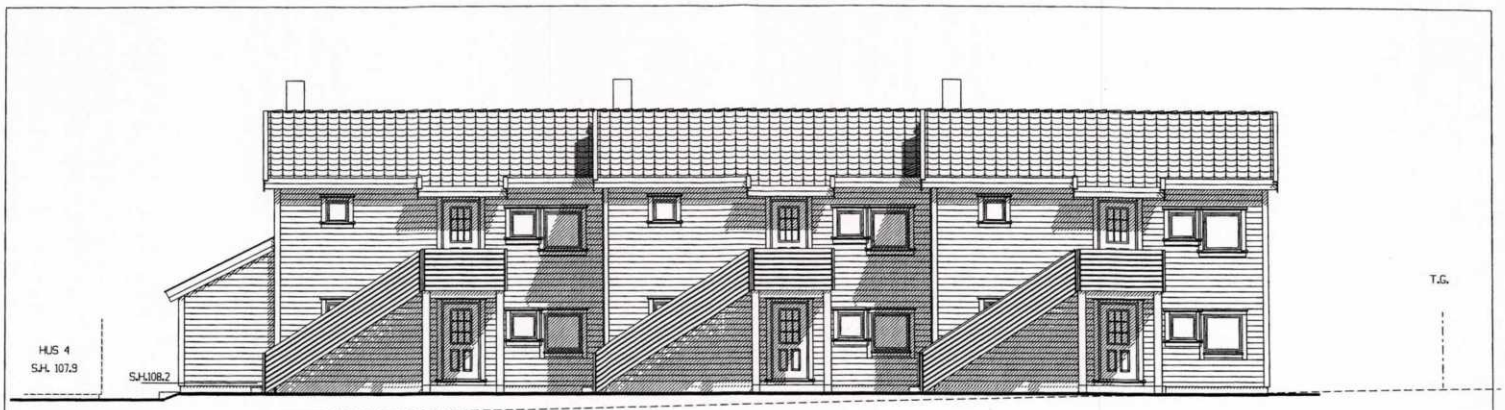
Block Watne

HUSTYPE : BOSTART KUBIST
KONSULENT : PLANDERSEN
DISKETT NR. TS251
TEGN. NR. A3-22415

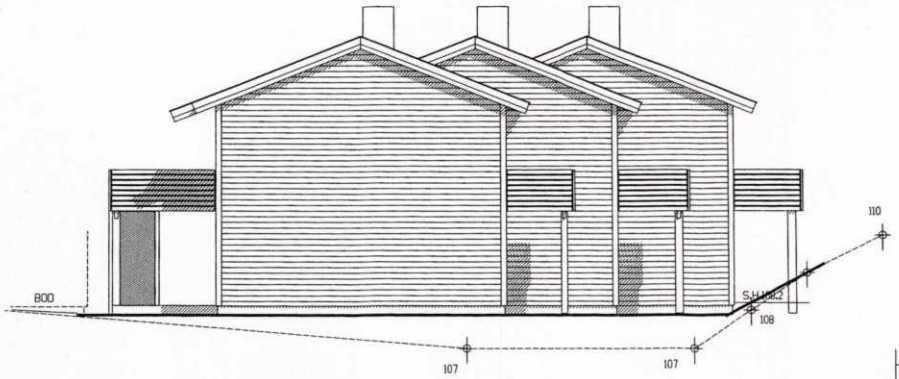
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

A	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : PLANDERSEN

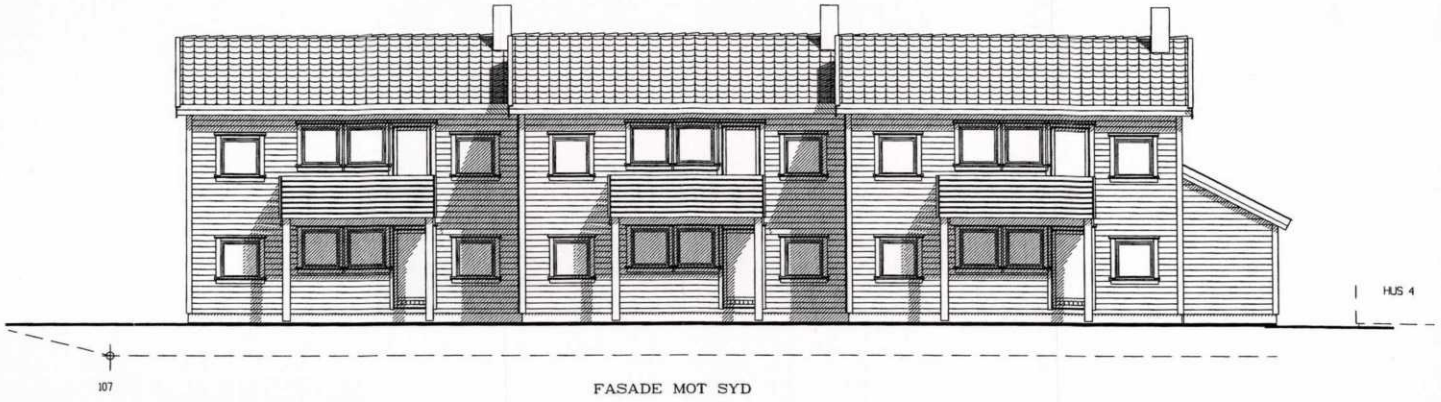
DISKETT NR. T5251

TEGN. NR. A3-22417

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTNEPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV.HUSNR.	RK	03.03.03

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : R.ANDERSEN

DISKETT NR. T5251

TEGN. NR. A3-22418

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	95.76 m²	1.0	95.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.40 m²	0.6	3.24 m²
TOTALT	107.36 m²		105.20 m²

BYA TOTALT= 265 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

D	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
C	REV LEIL. C	T.J.E.	06.11.02
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.:	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10
TEGN. TYPE : PLAN 1 ETG.

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

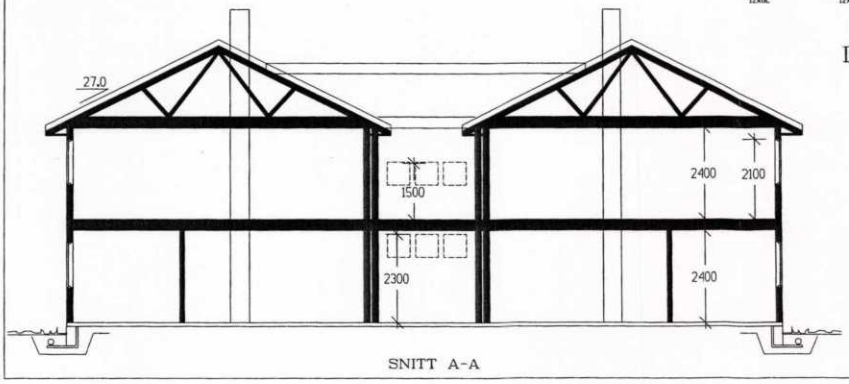
Block Watne

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1771
TEGN. NR. A3-20243
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





SNITT A-A

D	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
C	REV. LEIL. C	T.JE	06.11.02
B	REV.TERRENGLINJER	AUK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10

TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

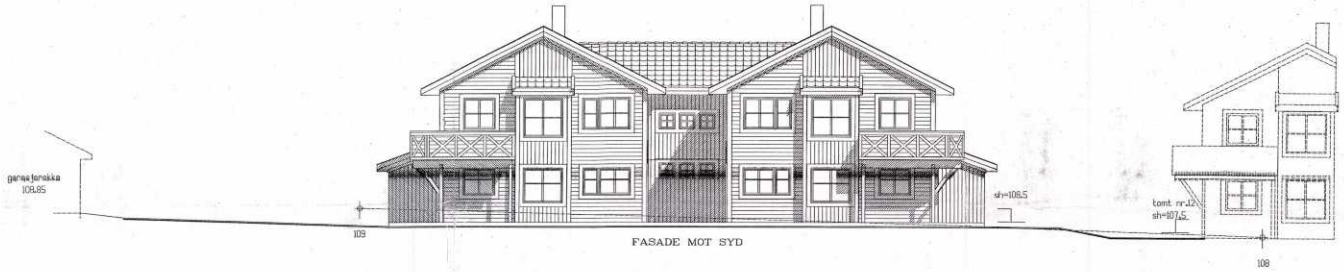
DISKETT NR. N1771

TEGN. NR. A3-20244

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNITTANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
GARASJEPORTER BALKONGDØRER TERRASSEDØRER	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	RK	03.05.00
D	REVHJEMPL	TJE	05.11.02
C	REV. LEIL. C	ALK	20.05.02
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.01.02
A	KUNDETILPASSET	SSN	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGESTED :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10

TEGN. TYPE :
FASADER

M/L : 1x100 | DATO: 24.02.97

ARKIVNR.

PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 i H.BLIK

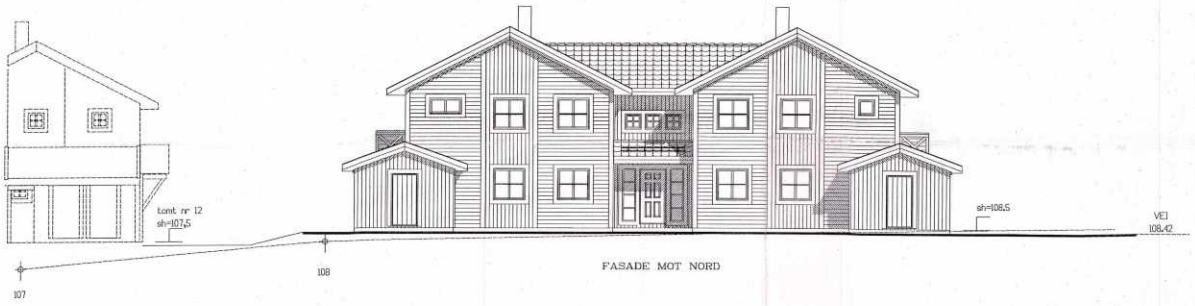
KONSULENT : T.WITTINGSLO

TEGN. NR. A2-20246

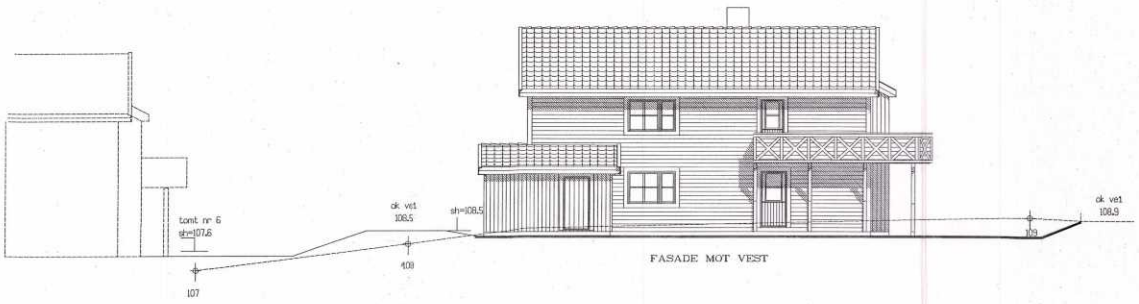
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NÅVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	REVIDERE	BK	03.05.03
C	REV. LEIL. C	T.JE	05.11.02
B	REV. TERRENGLINJER	ALK	31.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10

TEGN. TYPE :
FASADER

M/N. : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

BUSTYPE : AR 60 + PI BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

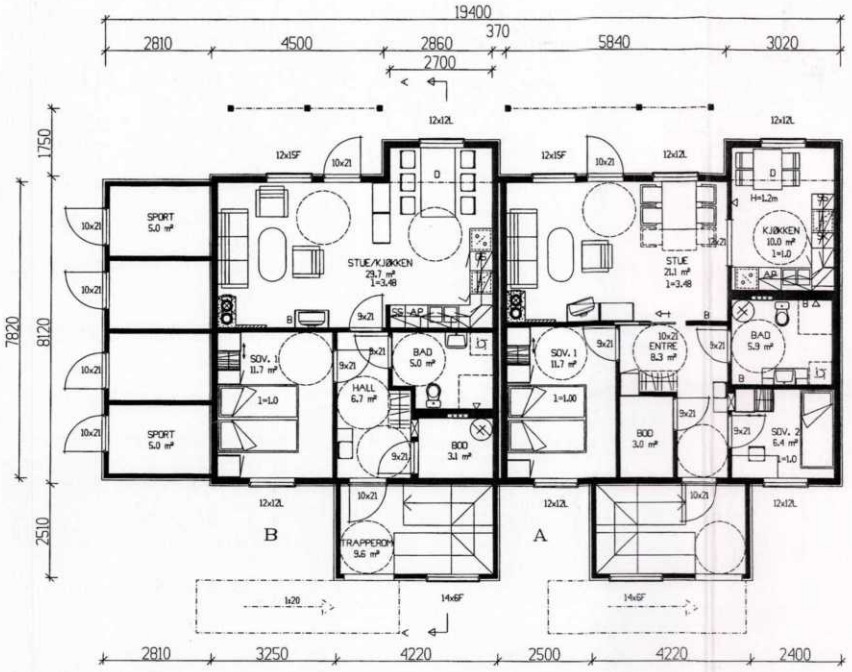
OPPDRAG NR. NI771

TEGN. NR. A2-20245

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

3 ROMS:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	70,29 m²	1,0	70,29 m²
DEL AV FELLES	4,80 m²	1,0	4,80 m²
SPORTSBOD	5,00m²	0,6	3,00 m²
TOTALT	80,09 m²		78,09 m²
BYA TOTALT= 204 m²			

2 ROMS:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	58,59 m²	1,0	58,59 m²
DEL AV FELLES	4,80 m²	1,0	4,80 m²
SPORTSBOD	5,00 m²	0,6	3,00 m²
TOTALT	68,39 m²		66,39 m²

D	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
C	REV.TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	ALK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.10.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.14
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETG

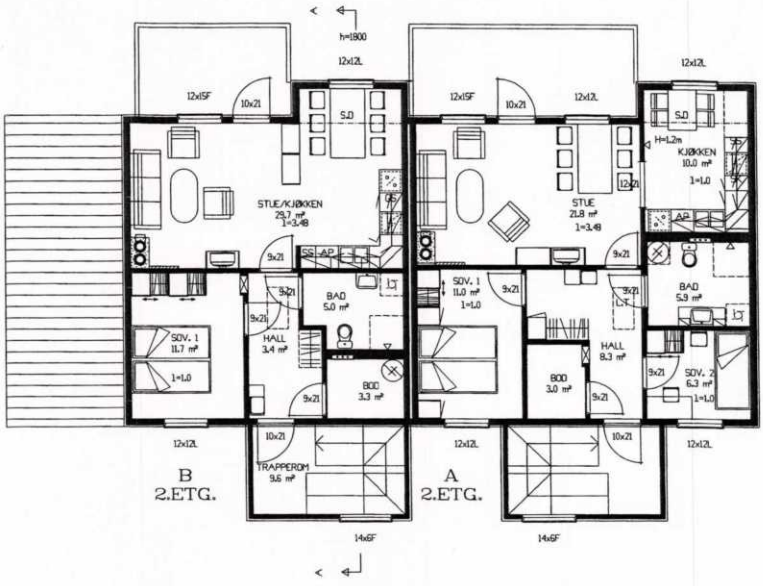
MÅL : 1:100 | DATO: 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

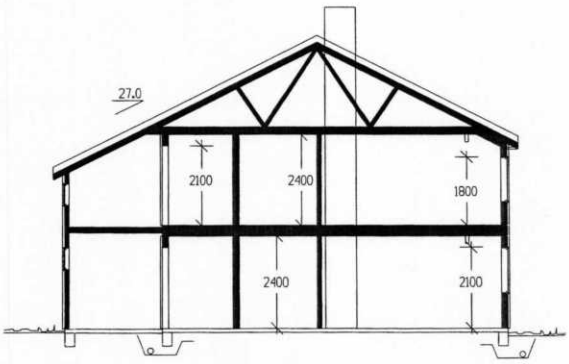
HUSTYPE : SATURN BL 400
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1501
TEGN. NR. A3-19599

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





SNITT A - A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
C	REV.TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	ALK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.10.01

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.14

TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG- SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 05.11.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN BL 430

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

DISKETT NR. N1501

TEGN. NR. A3-19600

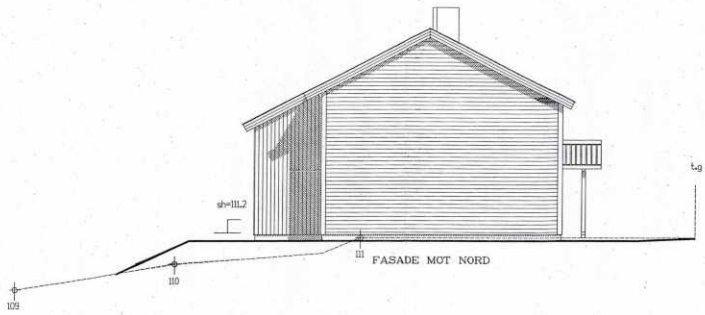
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARCANGEDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	REVISJONS	RK	03.03.03
C	REVIDERTE KOTER	ALK	25.02.02
B	TERRENGLINJER	ALK	23.08.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.05.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

PROSJEKTERINGSLEDER :
B.W.P

PROSJEKTERINGSLEDER :
B.W.P

TEGN. TYPE :
FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 05.11.98

KONTROLLERT :

HUSTYPE :
SATURN
B. 430

KONSULENT :
TJWITTINGRUD

SENTT NR. N1501

TEGN. NR.
A3-19601

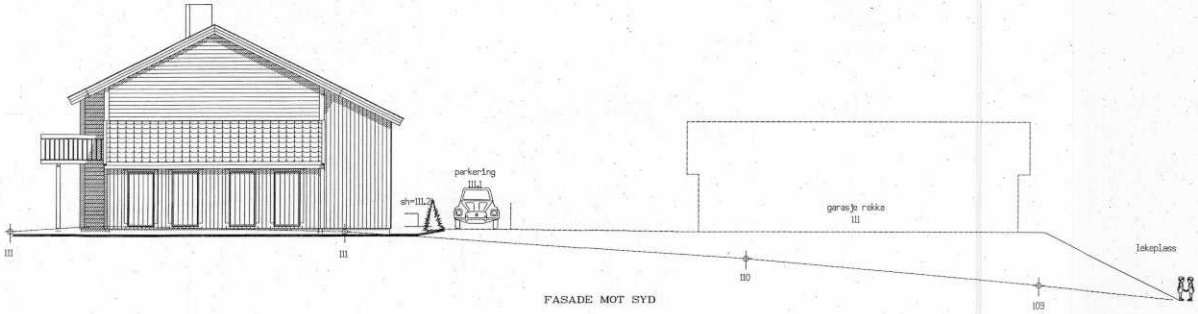
ARKITEKT :
SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69360000 FAX. 69360200

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGVINDU TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

D	REVIDERT	RK	03.03.03
C	REVIDERT/NEDLINJER	ALK	25.02.03
B	TERRENGLINJER	ALK	23.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.01.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGFELT :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.14

TEGN. TYPE :
FASADER

MÅL : 1x100 DATO: 05.11.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN

BL.-KK

KONSULENT : TJWTTINGSRUD

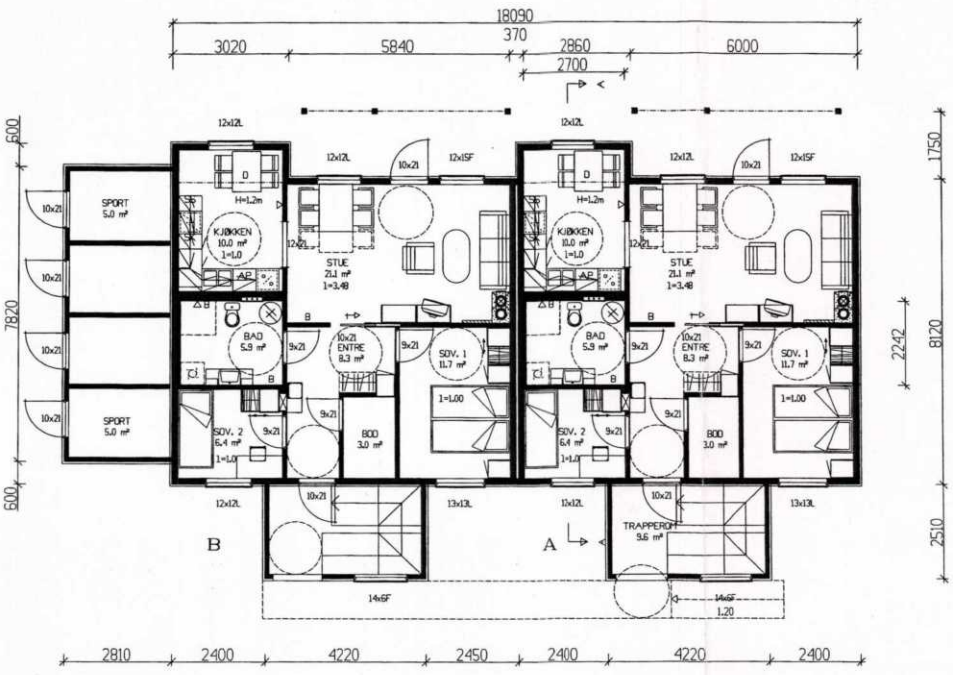
TEGNET NR. N1501

TEGN. NR. A3-19602

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	70.29 m²	1.0	70.29 m²
DEL AV FELLES	4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD	5.00 m²	0.6	3.00 m²
TOTALT	80.09 m²		78.09 m²
BYA TOTALT= 219 m²			

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET		24.01.02

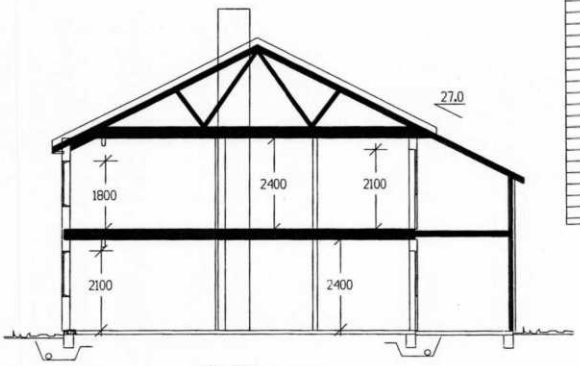
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
TEGN. TYPE : PLAN
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL -00
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20281
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A – A



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.HUSNR.	RK	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16
TEGN. TYPE : PLAN – SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

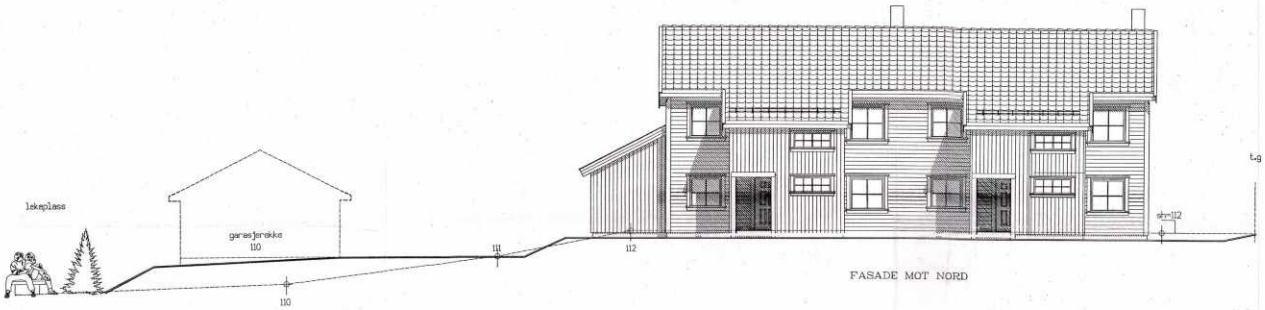
HUSTYPE : SATURN BL 430
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20282

Block Watne

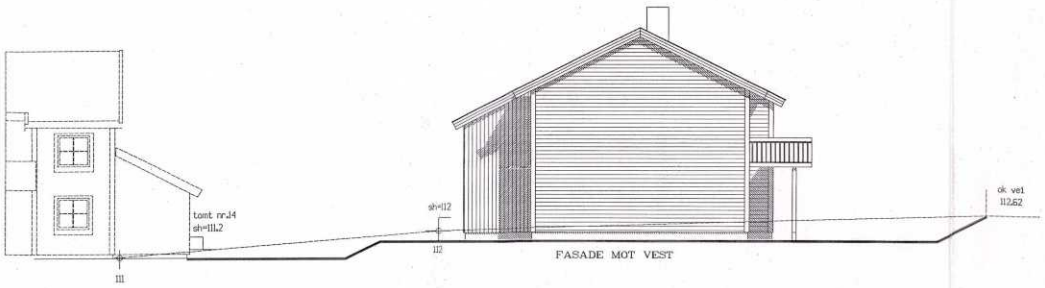
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REVHUSNR.	RK	03.01.03
B	REVTERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.05.02

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16

TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1:100 DATO : 26.09.01

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN H. 40

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

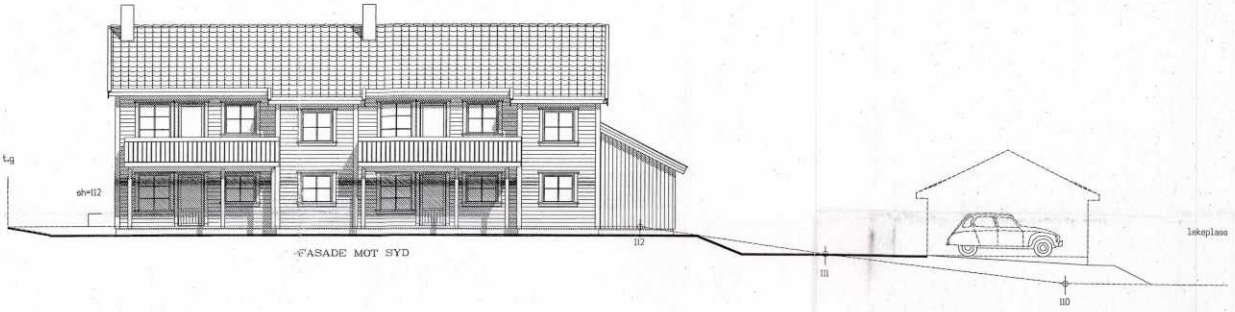
TEGN. NR. A2-20283

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

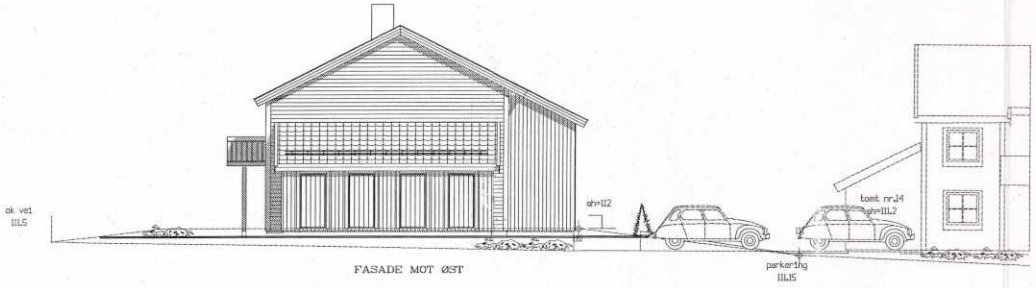
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGER TERRASSER	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

C	REVIDERT	RK	03.03.03
B	REVIDERT ETTER MERKNADER	ALK	26.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16

TEGN. TYPE :
FASADER

M/L : 1:100 | DATO: 26.09.01

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN B. 68

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

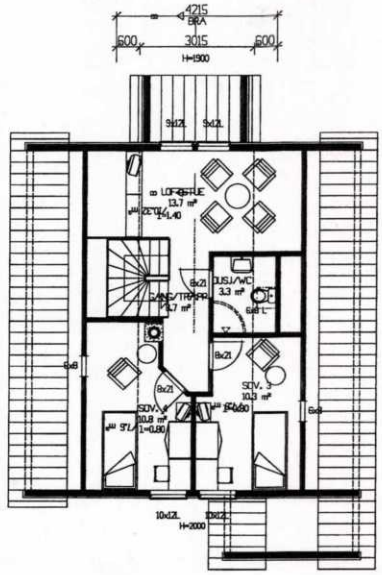
ARKIV NR. N1751

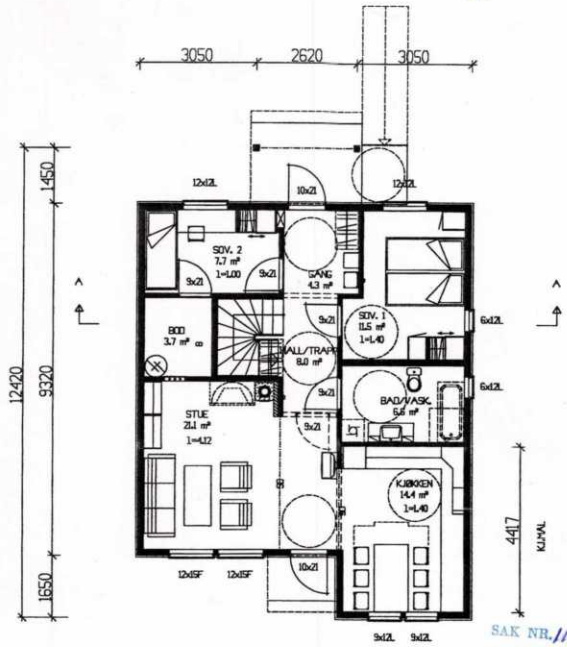
TEGN. NR. A2-20284

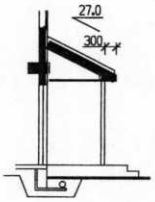
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

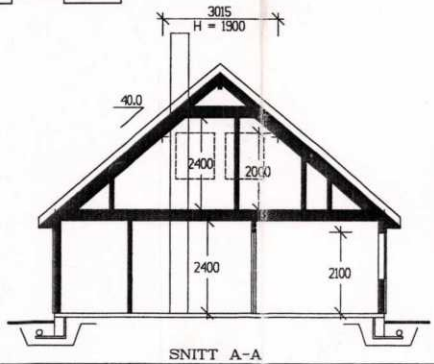
Vedlegg E-1







SNITT B-B



SNITT A-A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.			
1.ETASJE	80.89m²	1.0	80.89m²
LOFT/2.ETG.	37.93 m²	0.6	22.76 m²
SUM	118.81 m²		103.64 m²
GRUNNFLATE =	87.10m²		
BYA=	93.05 m²		

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL -FELT SYD-TOMT NR.1
TEGN. TYPE : PLAN/SNITT

MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : ASKELADDEN BLOCK 38
KONSULENT : T.WITTINGRUD
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

DISKETT NR. N1811
TEGN. NR. A3-20288

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

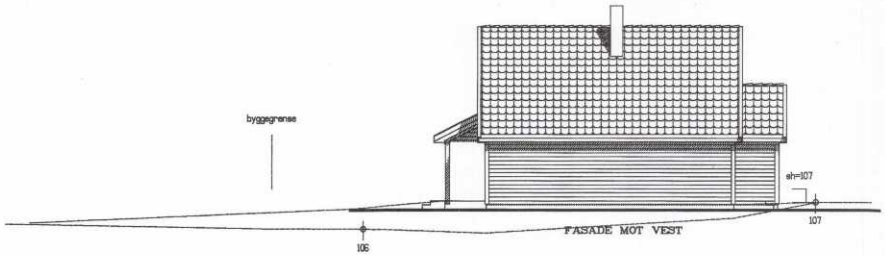
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SAK NR. 112/02
Godkjent 07/08.02
utførelse etter disse tegnin
samt eventuelle bemerknin
i vedtak.
Holmestrand byggingsråd

Vedlegg 6-6



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SAK NR. 1112/02
Godkjent 21.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	25.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

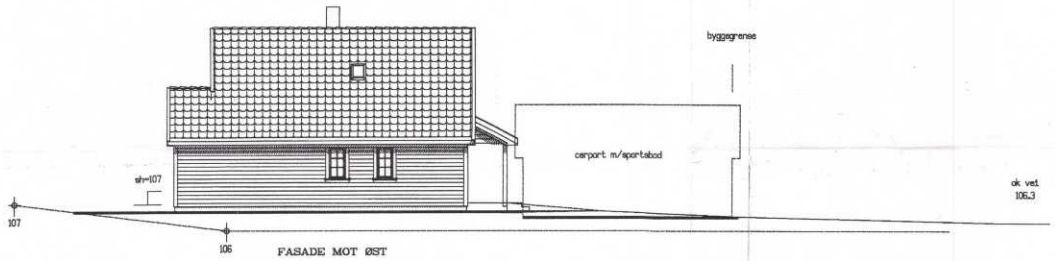
TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
MÅL: 1:100 DATO: 01.03.98
BYGGESTED: Ekeberghagen BRL – FELT SYD-TOMT NR. 3
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
TEGN: STH.A: FASADER
KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: ASKELADDEN BLOCK 38
KONSULENT: T.WITTINGRUD
DIMETT NR.: NI741
TEGN NR.: A2-20287
ARKITEKT: BLOCK WATNE A.S
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1608 FREDRIKSTAD
TLF. 69360000 FAX. 69362001

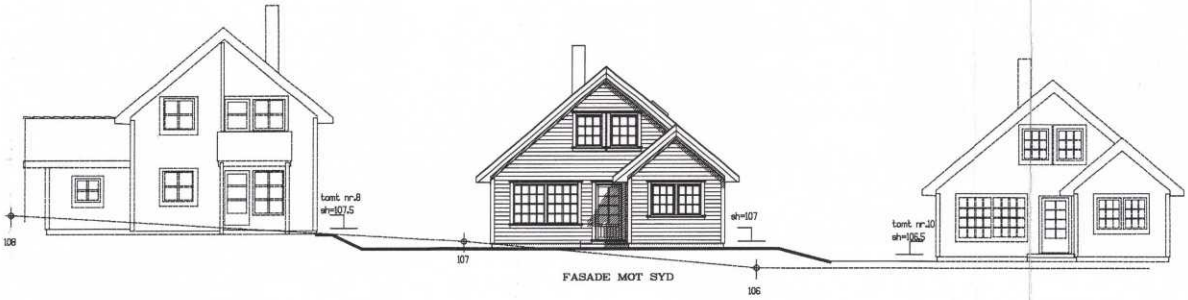
TEGNINGEN HA IKKEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-5



FASADE MOT ØST

E5



FASADE MOT SYD

SAK NR. 112102
Godkjent 07/08-02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune
Bernt Vatten

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

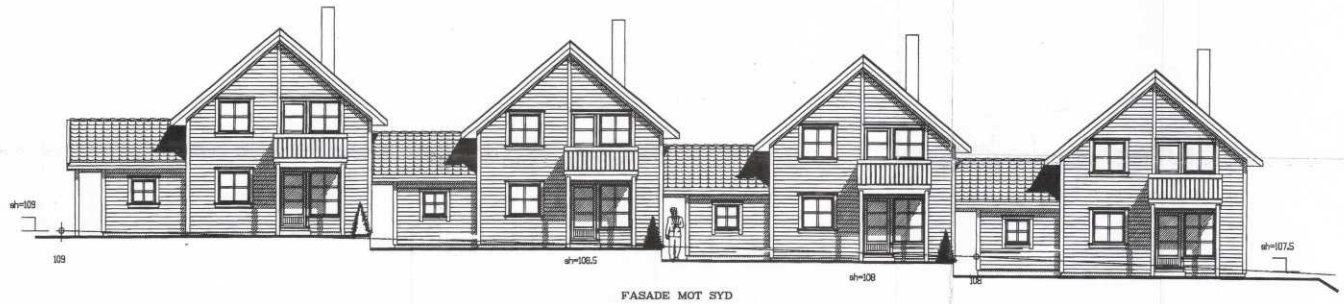
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	25.03.02
A	KLINGETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

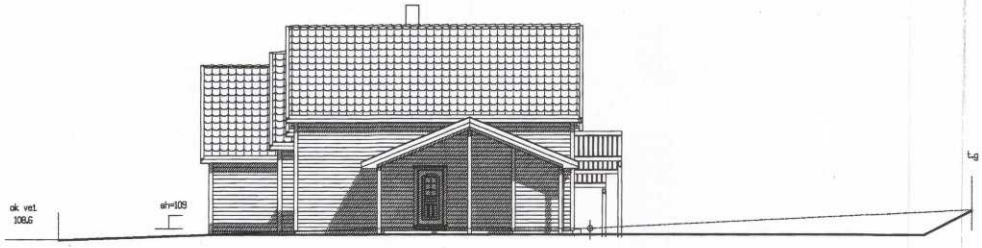
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL - FELT SYD-TOMT NR. 3
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
TEGN. TYPE : FASADER
KONTROLLERT :
HUSTYPE : ASKELADDEN BLOCK 35
KONSULENT : T.WITTINGRUD
DEKNETT NR. N174E
TEGN. NR. A2-20286
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1518 MOSS FREDRIKSTAD
TLF. 69264000 FAX. 69264001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-9



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ved utforelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
Bente Pedersen

TOMT NR. 5-11

B	REV.:TERRENGLINJER	ALK	25.01.02
A	KONSETILPASSET	ALK	17.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

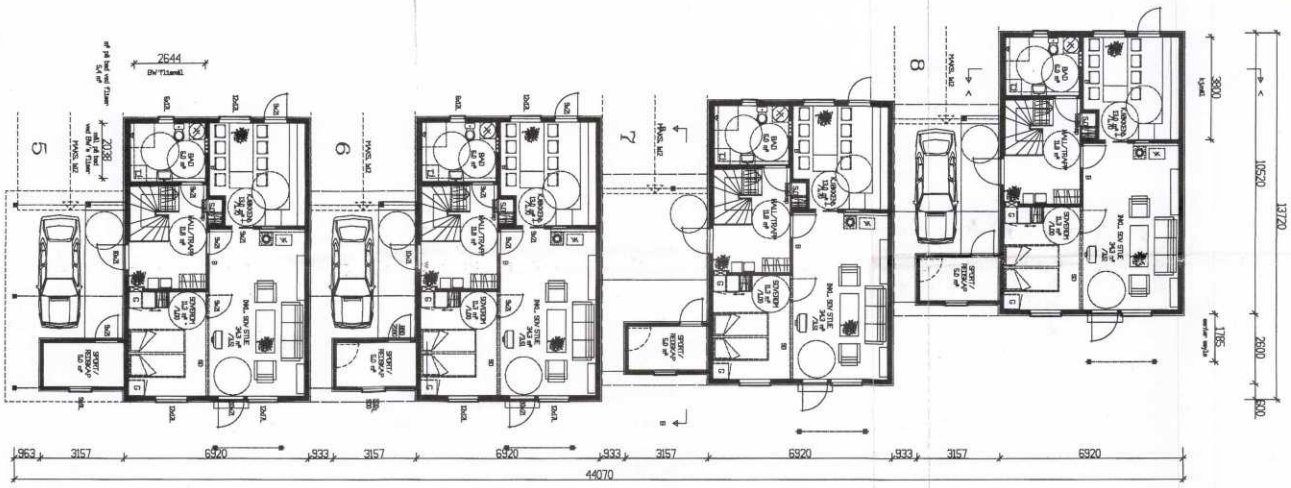
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGFELT : Ekeberghagen BRL – FELT SYD
TEGN. TYPE : FASADER
MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROJEKTERING : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne	HUSTYPE : BLOCK 4B AI VAR.	I	KONSULENT : RL ANDERSEN	ORDRE NR. N1701
	ARKITEKT : T. PEDERSEN BLOCK WATNE AS			TEGN. NR. A2-20224

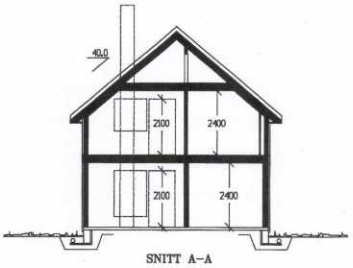
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3181 FREDRIKSTAD
TLF. 69352000 FAX. 69352020

TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

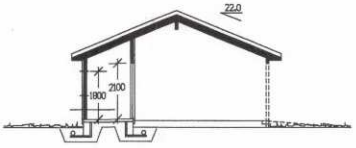
Vedlegg E-7



E7



SNITT A–A



SNITT B–B

UTREDNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	67.32 m²	1.0	67.32m²
UTV. BOD	5.00 m²	0.6	3.00 m²
ETASJEPLAN	67.32 m²	0.6	40.39 m²
TOTALT	139.64 m²		110.71 m²

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle betingelser i vedtak.
Holmestrand byggingeld

TOMT 5-11

B	REVISTERENGLAUER	AUK	21.05.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	17.05.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
PROSJEKT : Ekeberghagen BRL – FELT SYD
TEGN. TITTEL : LEILG.PLAN – SNITT

M/K : 1x100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :
KONSULENT : R. ANDERSEN
TEGN. NR. A2-20222

Block Watne

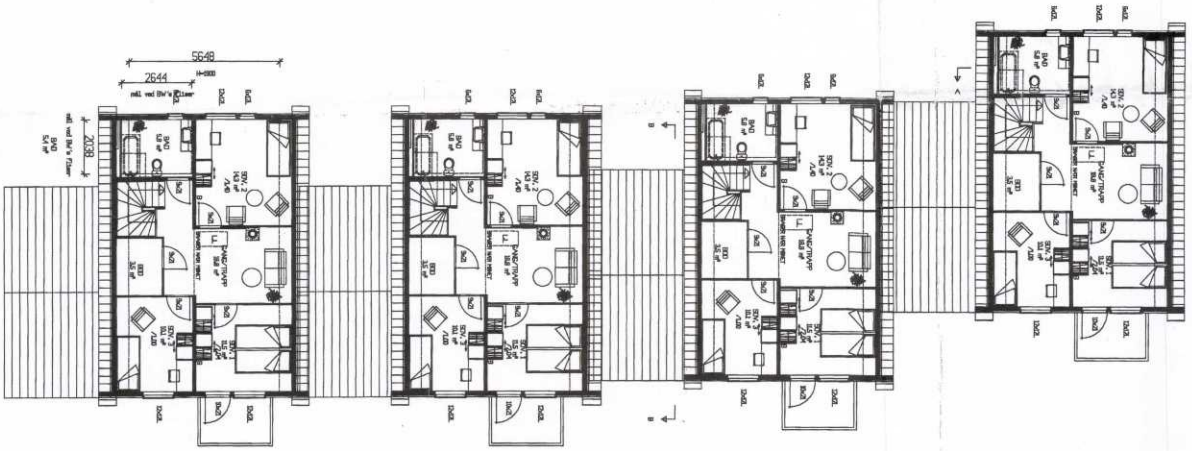
HUSTYPE : BLOCK 4B AI VARL
ARKITEKT : T. PEDERSEN
BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 623 3091 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MA IKKEVISES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-8

E8



SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd

TOMT NR. 5-11

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	31.07.02
A	HUMDITEPASSET	ALK	17.05.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL – FELT SYD
TEGN. TYPE : 2.ETG.PLAN

MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne
HUSTYPE : BLOCK 48 AI VAR.
KONSULENT : R. ANDERSEN
ARKITEKT : T. PEDERSEN BLOCK WATNE AS
DRIFTT NR. N1701
TEGN. NR. A2-20223

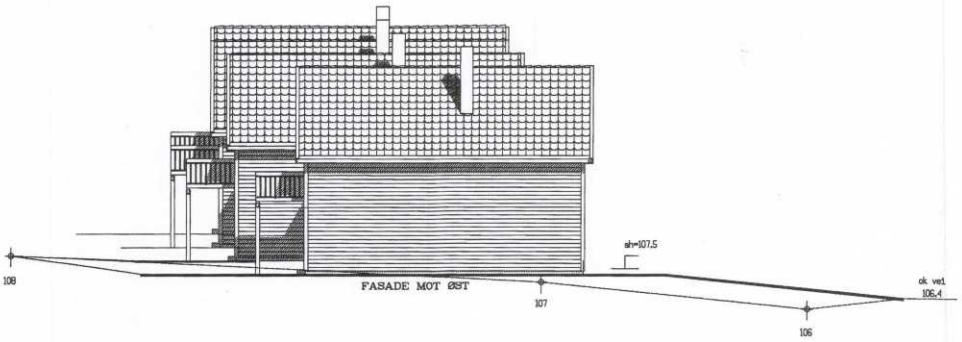
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 623 1506 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BEHANDLES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-10



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

TOMT NR. 5-11

SAK NR. 11262
Godkjent 07/08-02 ved utferdelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Bygningsrådets kontor
Britt Valmann

B	REVISJONSENDRINGER	ALK	21.03.02
A	RUNDETILPASSET	ALK	17.01.02
REV.	BEMERKNING	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
PROSJEKTNAVN : Eikebergh agen BRL - FELT SYD
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 15.04.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

Block Watne

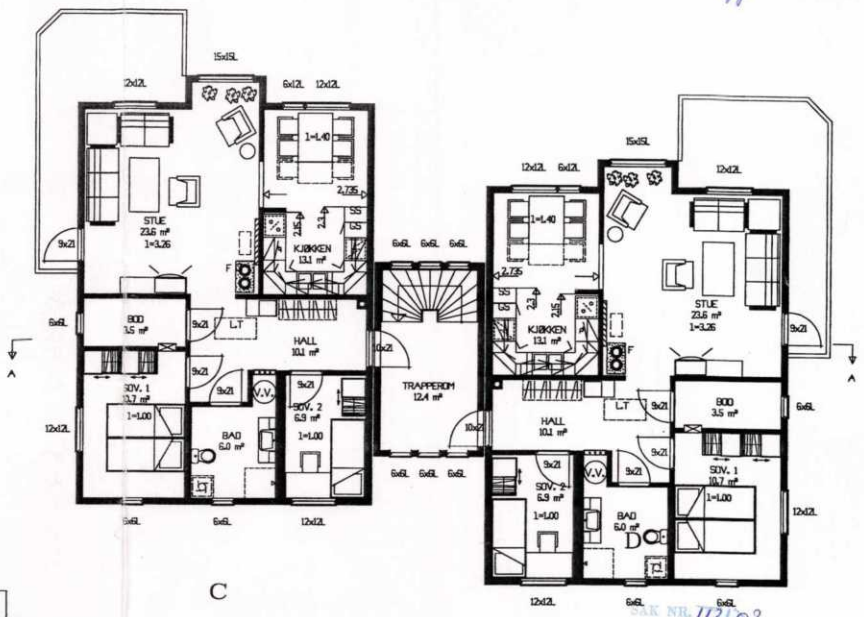
HUSTYPE : BLOCK 4B AI VARL
KONSULENT : R. ANDERSEN
ARKITEKT : T. PEDERSEN BLOCK WATNE AS

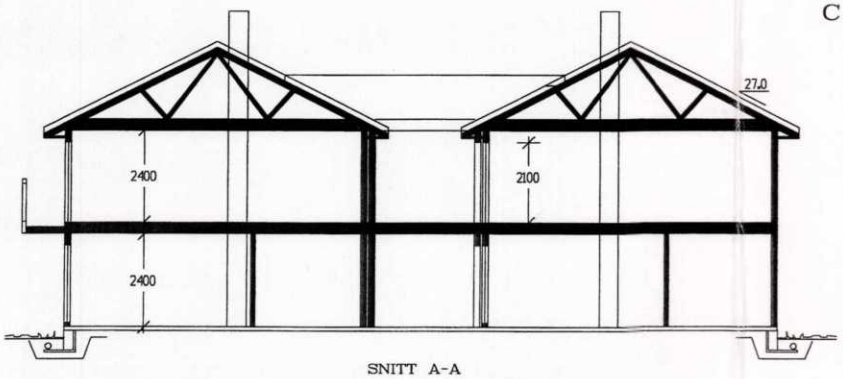
OBJEKT NR. N1701
TEGN. NR. A2-20225

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1608 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-20





SNITT A-A

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL · FELT NORD T.NR. 6
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1801
TEGN. NR. A3-20269

Block Watne
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

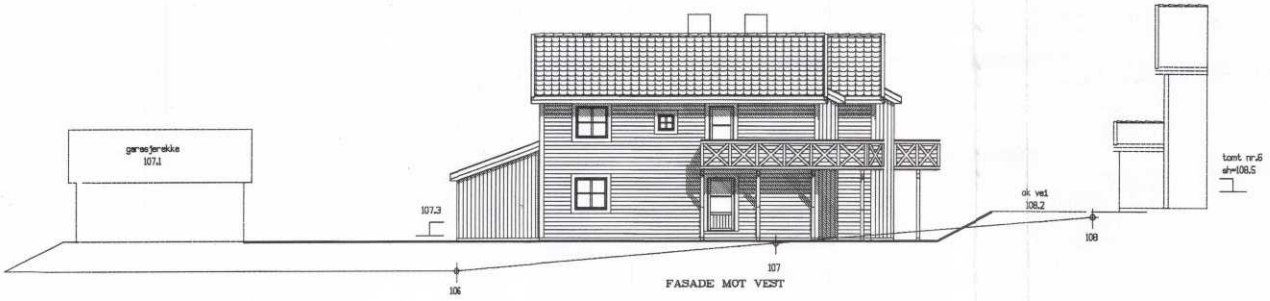
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-21



FASADE MOT NORD

E21



FASADE MOT VEST

SAK NR. 112102
Godkjent 07.05.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARIERANGERDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	26.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.03.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
ANSVARLIG : Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR. 6
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

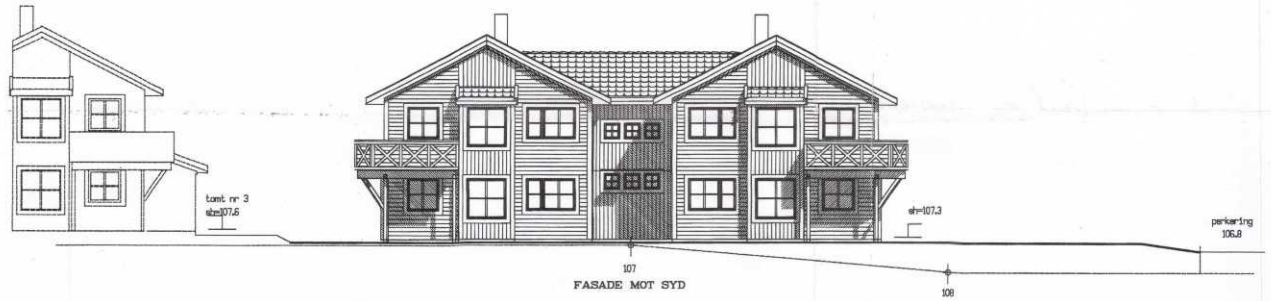
Block Watne

HUSTYPE : AB 80 + H BLS
KONSULENT : T.WITTINGSFLD
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
DEMETT NR. N1801
TEGN. NR. A2-20270

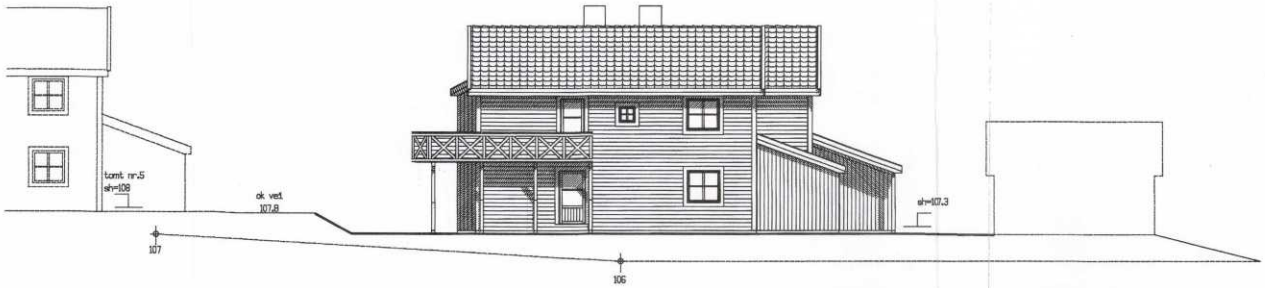
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1505 FREDRIKSTAD
TLF. 69360300 FAX. 69360303

TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER OVERFØRES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-22



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR. 112102
Godkjent 07/05-02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGFELT/OMR. : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR. 6
TEGN. TYPE : FASADER

M.: 1x100 | DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 80 4 H BOLIG
KONSULENT : TJWETTINGFELD NIBOI
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
DEKETT NR. | TEGN. NR. A2-20271

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3048 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

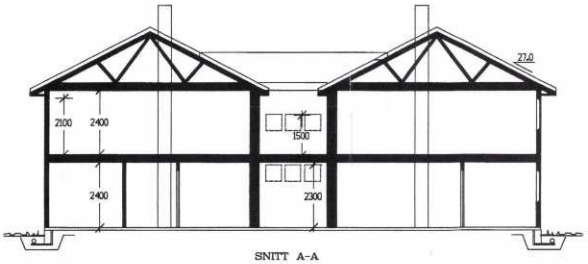
Tilbygg E-23





E 23

SAK NR: 112102
Godkjent 07.08.02 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedlikt.
Helsetilsynet, byggingsråd
Bodil Valebrokk



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

UTREDNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	95.76 m²	1.0	95.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.40 m²	0.6	3.24 m²
TOTALT	107.36 m²		105.20 m²

B	REVISJONSNUMMER		AJK 21.03.02
A	KUNDETILPASSET		AJK 25.01.02
REV.	BESKRIVELSE		SIGN. DATO

TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS: Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR: 8
TEGN. TYPE: PLAN / SNITT

MÅL: 1:100 DATO: 24.02.87
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: AR 80 + M KLS
KONSULENT:
T.WITTINGSRUD
TEGNET NR: N1791
ARKITEKT:
BLOCK WATNE A.S
TEGNING NR: A2-20265

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1804 FREDRIKSTAD
TLF. 69360000 FAX. 69360001

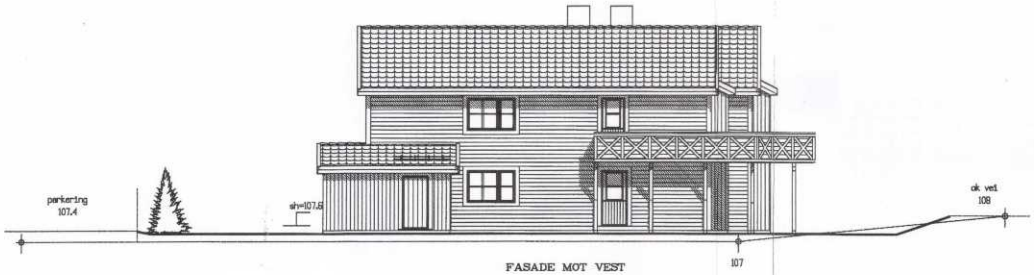
TEGNINGEN MÅ IKKEGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-24



FASADE MOT NORD

E 24



FASADE MOT VEST

SAK NR 112/02
Godkjent 07.08.02 ved
avlandse etter disse tegningene
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Bekreftet byggesak

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARGANGBØR BALKONGBØR TERRASSEBØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSBØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL · FELT NORD T.NR. 8
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : AS 60 4 H BLIS
KONSULENT : T.WITTINGSLO NI791
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS
OBJEKT NR. TEGN NR. A2-20266

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1656 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

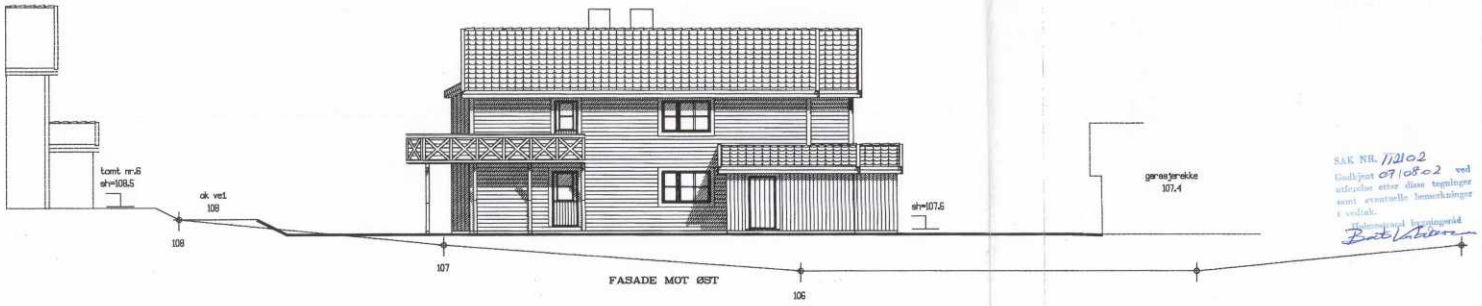
TEGNINGEN MÅ IKKEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-25



FASADE MOT SYD

E23



FASADE MOT ØST

SAK NR. 1/2102
Godkjent 07/10802 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Tillatelsen bortfaller hvis ikke arbeidene er påbegynt innen 3 år fra denne dato.
Bodø Kommune

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGER TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	25.01.02
REV.	BEMERKELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
ANSVARLIG FORETAK : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR. 8
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1x100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

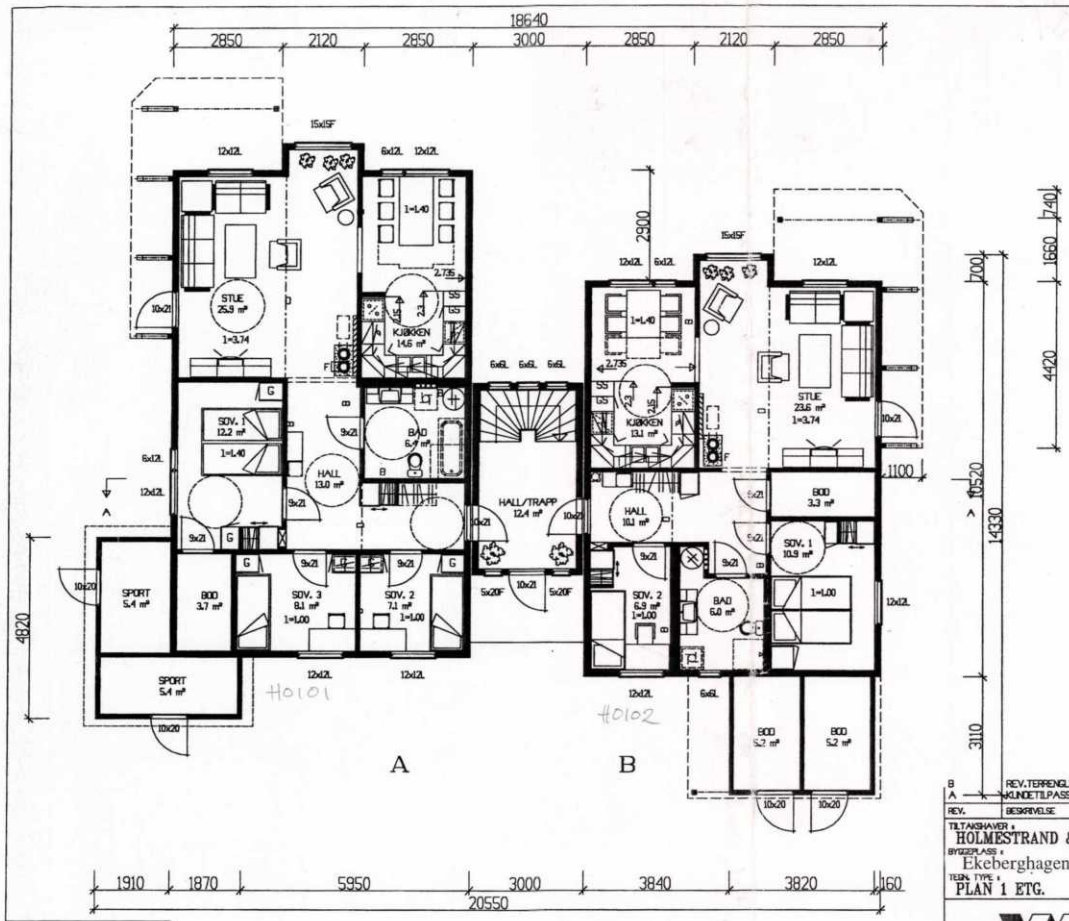
HUSTYPE : AR 80 4 H BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSLØ
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
OBJEKT NR. N1791
TEGN. NR. A2-20267

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 822 8506 FREDRIKSTAD
TLF. 69306000 FAX. 69306005

TEGNINGEN MA IKKEKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-26



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

LEILIGHET B:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	77.76 m²	1.0	77.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.20 m²	0.6	3.12 m²
TOTALT	89.16 m²		87.08 m²

LEILIGHET A:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	95.76 m²	1.0	95.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.40 m²	0.6	3.24 m²
TOTALT	107.36 m²		105.20 m²

OK
SAK NR. 172102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand byggingsråd
Bodil Vatten

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KLINDETILPASSET	ALK	22.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS: Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR 10
TEGN. TYPE: PLAN 1 ETG.
MÅL: 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

Block Watne

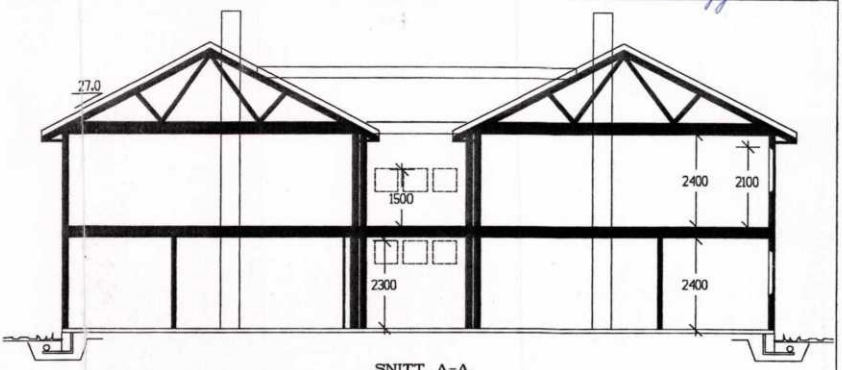
HUSTYPE:	KONSULENT:	OSKETT NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BOLIG	T.WITTINGSRUD	N1481	A3-20255

ARKITEKT: BLOCK WATNE A.S

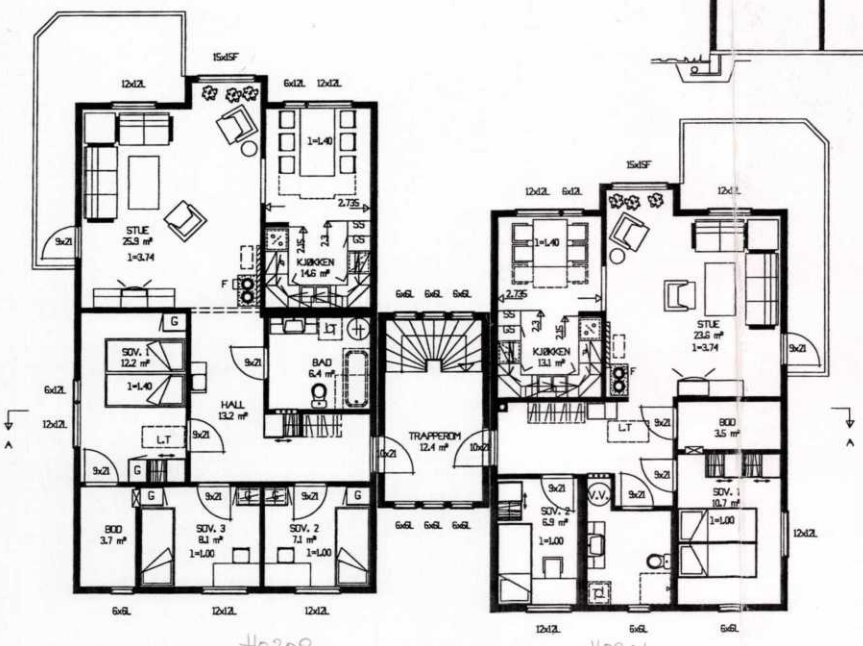
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-27



SNITT A-A



LEILIGHET D:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	77.76 m²	1.0	77.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.20 m²	0.6	3.12 m²
TOTALT	89.16 m²		87.08 m²

LEILIGHET C:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	95.76 m²	1.0	95.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.40 m²	0.6	3.24 m²
TOTALT	107.36 m²		105.20 m²

SAK NR. 172102
Godkjent 071080 2 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle anmerkninger
i vedtak.
Holmestrand byggingeråd

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	22.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGETILTAK : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 10
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

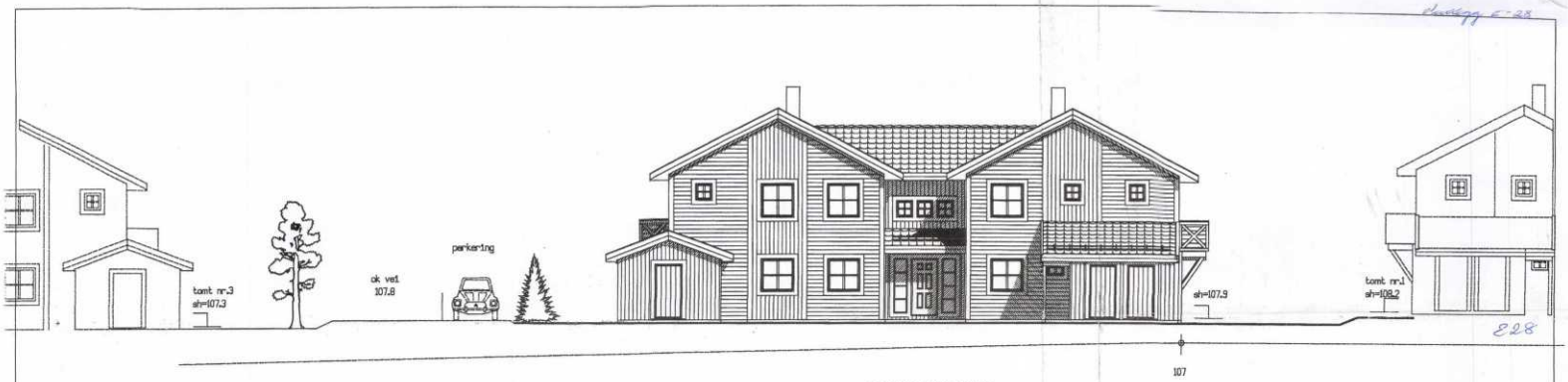
MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

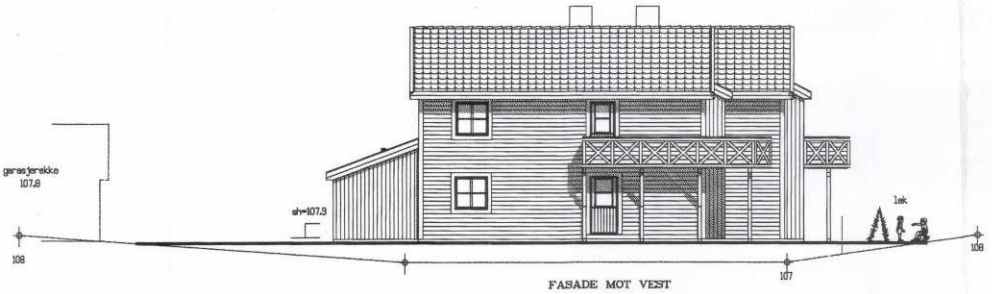
HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1481
TEGN. NR. A3-20256
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1618 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	GJENNOMGÅENDE

A	REV.TERRENGLINJER	ALK	26.02.02
REV.	BEMERKNING	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

PROSJEKTERT : Ekebergbagen BRL – FELT NORD NR. 10

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN. TYPE : FASADER

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSLØ

DISKETT NR. N:491

TEGN. NR. A2-20257

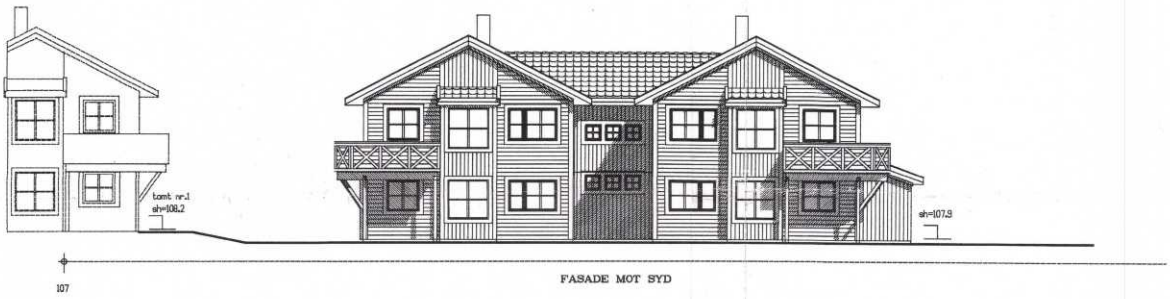
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1608 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

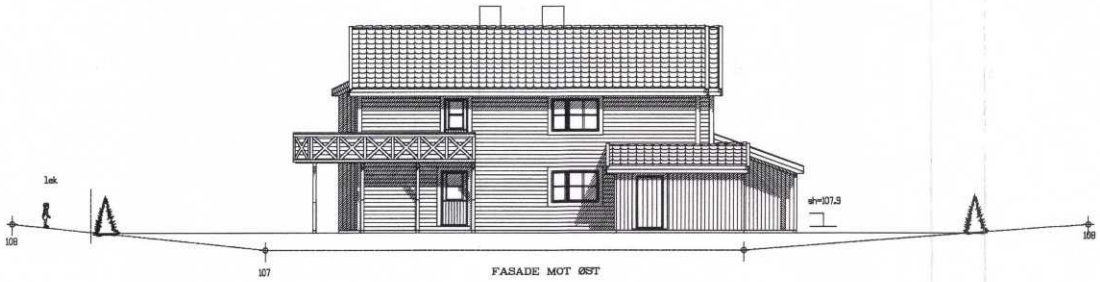
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SAK NR. 172102
Godkjent 07/08-22 ved referelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

Vedlegg E-29



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR. 12102
Godkjent 07.05.02 ved
avkryss etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Arbeidstegn begrenset
Bad Vaksdal

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	30.09.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.8.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGESTED : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR.10
TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : AR 60 + H BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
ORDRE NR. N1451
TEGN. NR. A2-20258
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 NO-1755 HALDEN
TLF. 69182000 FAX. 69182001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER SENDES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-30



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	77.76 m²	1.0	77.76 m²
DEL AV FELLES	6.20 m²	1.0	6.20 m²
SPORTSBOD	5.20 m²	0.6	3.12 m²
TOTALT	89.16 m²		87.08 m²

SAK NR. 112/02
Godkjent 07/08/02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand byggingsråd
Bodil Valdersen

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV. TERRENGLINJER	AUK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	22.01.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGESTED : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR.12
TEGN. TYPE : PLAN 1 ETG.

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : AR 80 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
TEGN. NR. A3-20251

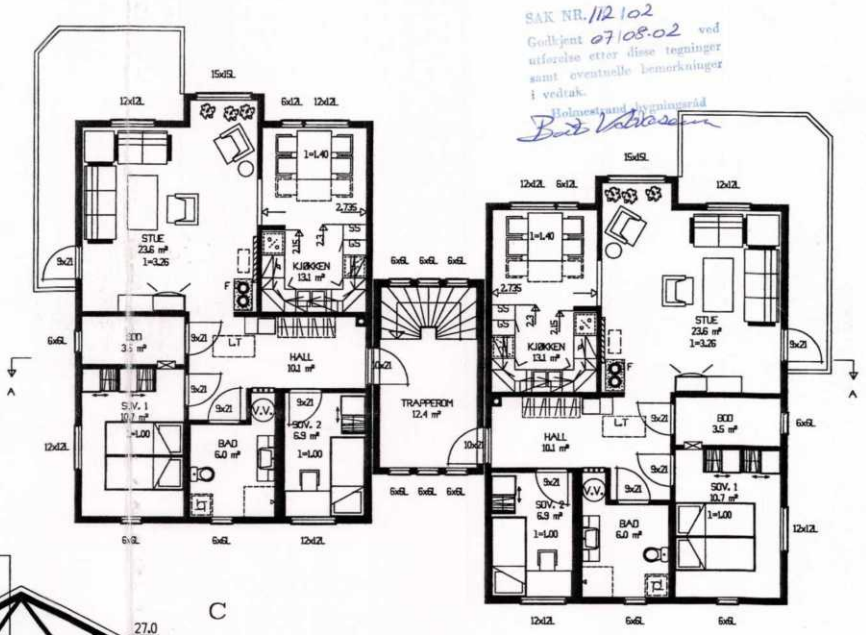
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

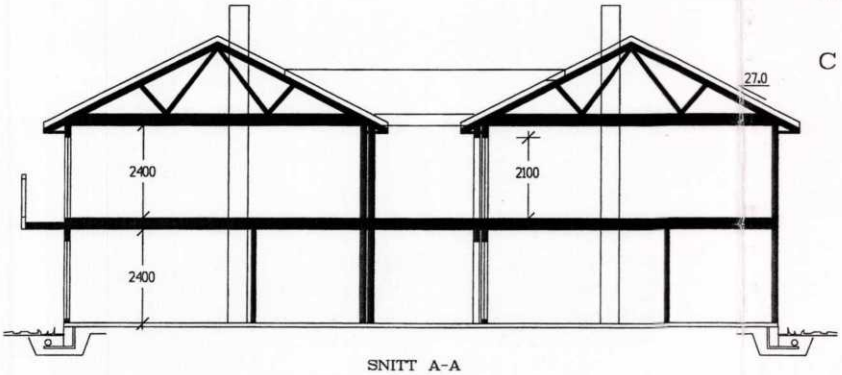
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-31

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand byggningsråd





SNITT A-A

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02	
A	KUNDETILPASSET	ALK	22.01.02	
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	

TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGSTED, ADR.: Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR.12
TEGN. TYPE: PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL: 1:100 | DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJ.TERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

Block Watne

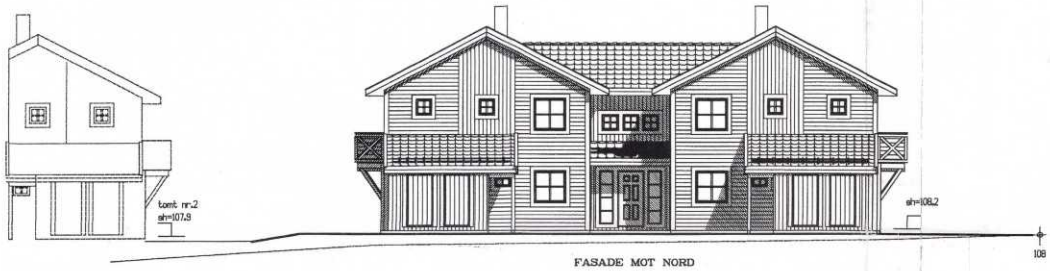
HUSTYPE: AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT: T.WITTINGSRUD
DISKETT NR.: N1781
TEGN. NR.: A3-20252

ARKITEKT: BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

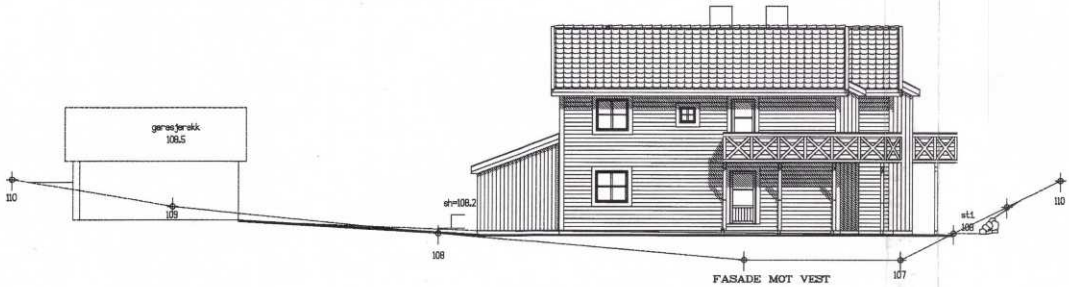
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.

Vedlegg E-32



FASADE MOT NORD

E32



FASADE MOT VEST

SAK NR. 178/02
Godkjent 07/05-02 med
utførelse etter disse tegningene
samt eventuelle kommentarer
i vedtak.
Bekreftet av kommunen
Bodil Vatnaan

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	25.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	22.08.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
HOLMESTRAND & OMEGN BBL

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97

BYGGEPLASS :
Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR.12

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN. TYPE :
FASADER

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AS 80 + H.SELE	KONSULENT : T.WITTINGSRUD	DENETT NR. N1781	TEGN. NR. A2-20253

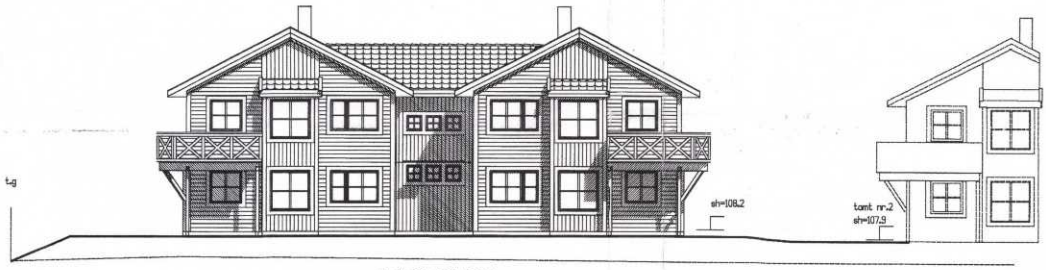
Block Watne

ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

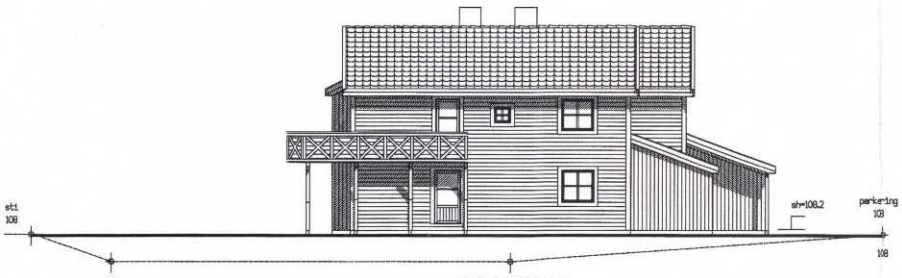
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1686 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-33



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR 112/02
Godkjent 07.08.02
med forbehold om at alle vilkår i rammetillatelsen skal overholdes
i praksis.
Holmestrand kommune
Bygningsmyndighet

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	25.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGELAG : Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR.12
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 | DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

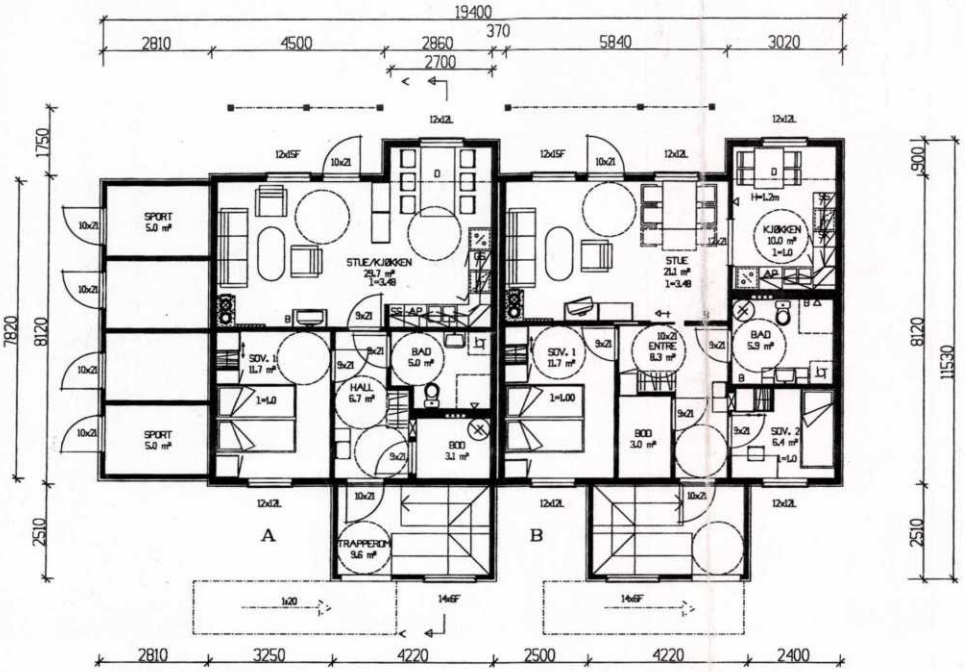
HUSTYPE : A.H. 60 + H.KULE
KONSULENT : T.WITTINGRUD NITEL
TEGN. NR. : A2-20254

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1686 FREDRIKSTAD
TLF. 69363000 FAX. 69363001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-34



SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
Bitt Vikbonn

3 ROMS:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	70.29 m²	1.0	70.29 m²
DEL AV FELLES	4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD	5.00m²	0.6	3.00 m²
TOTALT	80.09 m²		78.09 m²

2 ROMS:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	58.59 m²	1.0	58.59 m²
DEL AV FELLES	4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD	5.00 m²	0.6	3.00 m²
TOTALT	68.39 m²		66.39 m²

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	ALK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.10.01

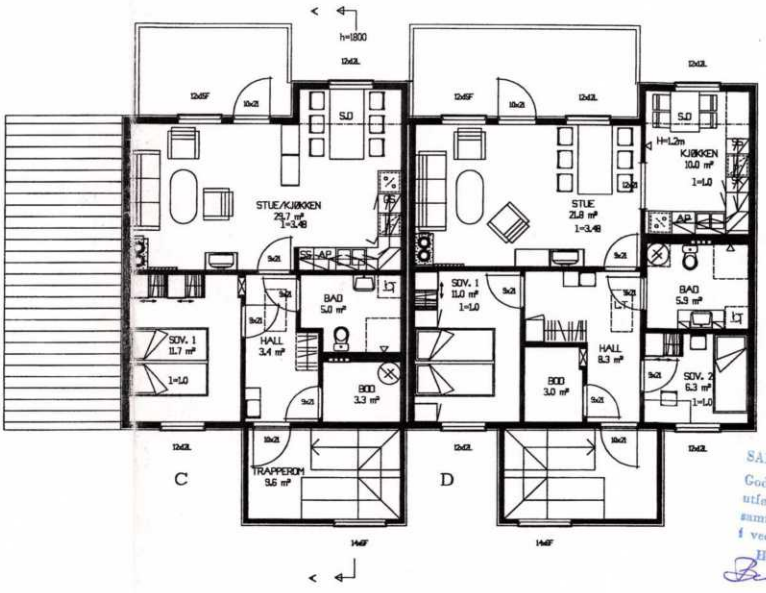
TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS: Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 14
HUSTYPE: PLAN 1.ETG
MÅL: 1:100 DATO: 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:
HUSTYPE: SATURN BL 400
KONSULENT: T.WITTINGSRUD
DISKETT NR.: N1501
TEGN. NR.: A3-19599
ARKITEKT: SONGE-MØLLER AS

Block Watne

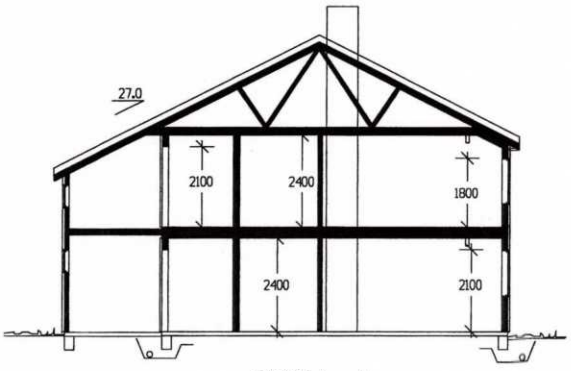
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1615 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-35



SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ve
utførelse etter disse tegninge
samt eventuelle bemerkninge
i vedtak.
Holmestrand bygningsråd



SNITT A – A

C	REV.TERRENGLINJER	AUK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	AUK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	31.10.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
NYTTER-LAGS : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 14
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG– SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 430
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1501
TEGN. NR. A3–19600
ARKITEKT : SONGE–MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

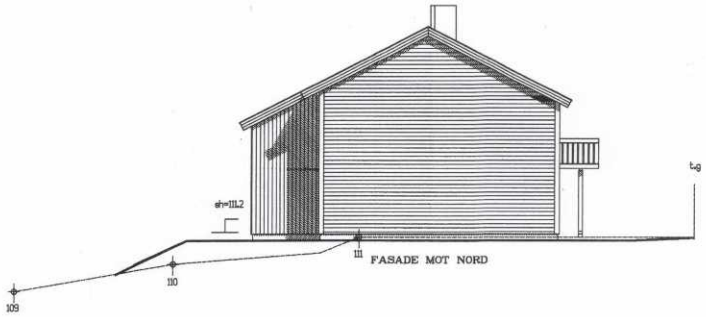
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-36



E36

SAK NR. 112/02
Godkjent 9/10-02 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Innsatsmand bygningsråd
Bodil Valstrøm



SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARGANGBEUR BALKONGBEUR TERRASSEBEUR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

C	REV.TERRENGLINJER	ALK 20.03.02
B	TERRENGLINJER	ALK 23.01.02
A	KONSEPTUPASSET	ALK 31.10.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN. DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 14
TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1x100 DATO. 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :
GENETT NR. TEGN. NR.
A3-19601

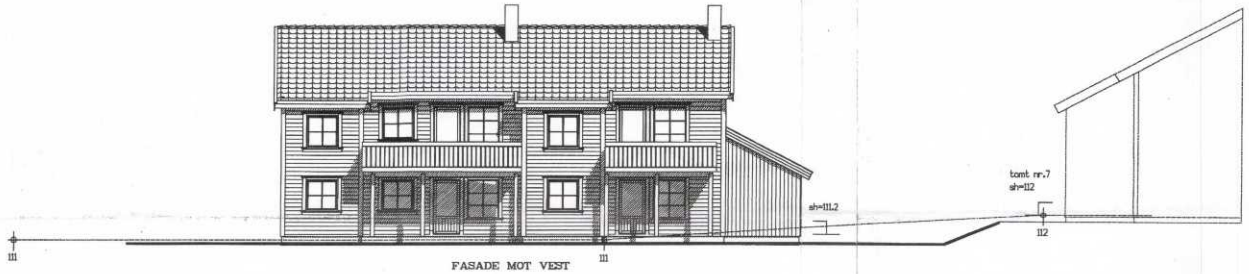
Block Watne

HUSTYPE : SATUKN B. 4B
KONSULENT : T.WITTINGSLO
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

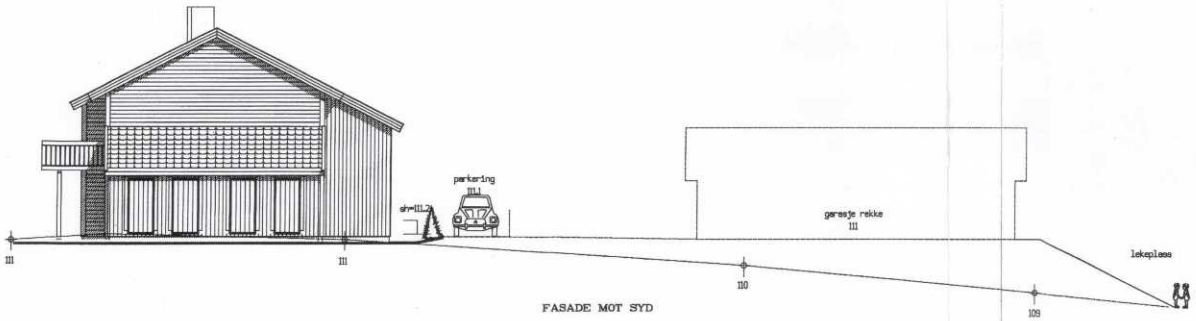
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1666 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-37



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.05.02 ved
avholdes etter disse tegninger
som innsendt, kun mindre
endringer
Bidragsmyndighetsområdet

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANDDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

C	REV.TERRENGLINJER	AUK	30.01.02
B	TERRENGLINJER	AUK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	21.10.01
REV.	BEGRUNNELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
MÅL : 1:100 DATO: 05.11.98
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR 14
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
TEGN. TYPE : FASADER
KONTROLLERT :

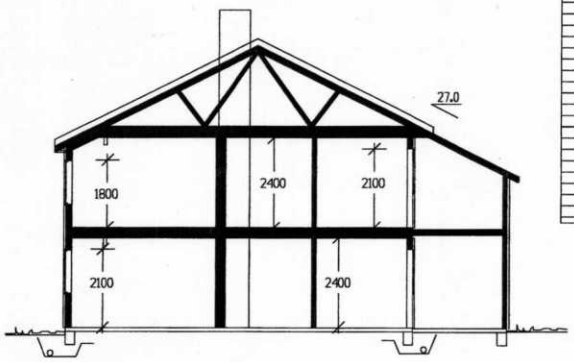
Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 49
KONSULENT : TJWITTINGSLØ
DEKNETT NR. N1501
TEGN. NR. A3-19602
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

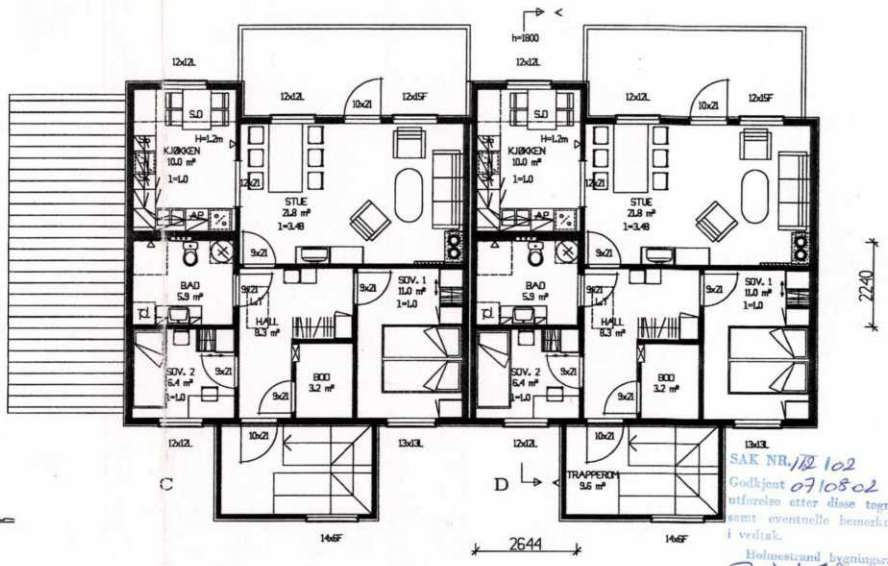
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69360000 FAX. 69360001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-39



SNITT A – A



SAK NR. 1/12 102
Godkjent 07.10.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
Bet Vatndal

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

B	REV.:TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGETS ADR. : Ekeberghagen BRL FELT NORD NR. 16
TEGN. TYPE : PLAN – SNITT

MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

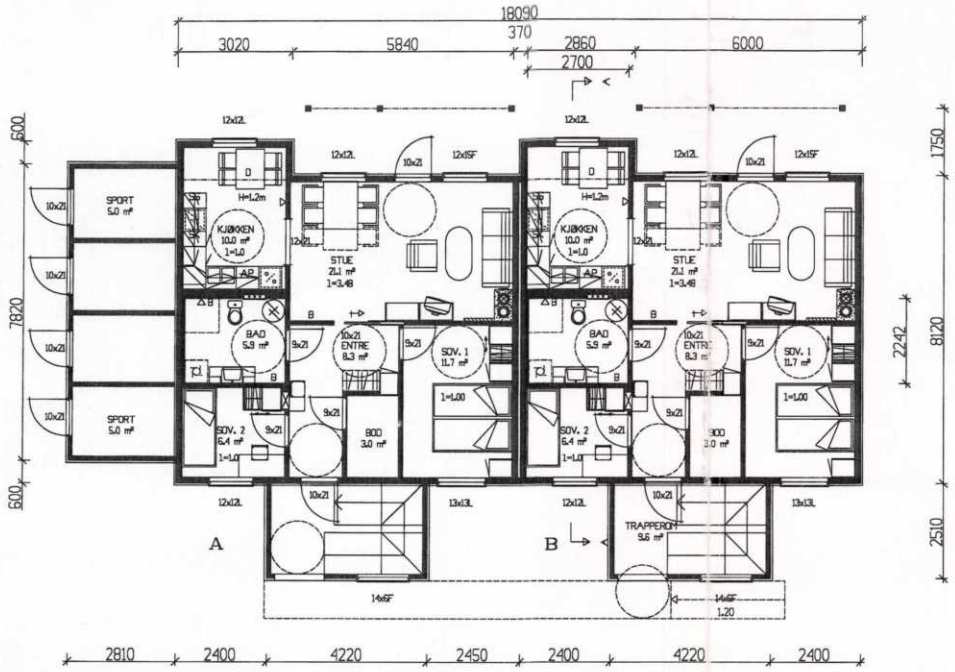
Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 100
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20282
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362003

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-38



SAK NR. 172102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	70.29 m²	1.0	70.29 m²
DEL AV FELLES	4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD	5.00 m²	0.6	3.00 m²
TOTALT	80.09 m²		78.09 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET		24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL FELT NORD NR. 16
TEGN. TYPE : PLAN

MÅL : 1:100 DATO. 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

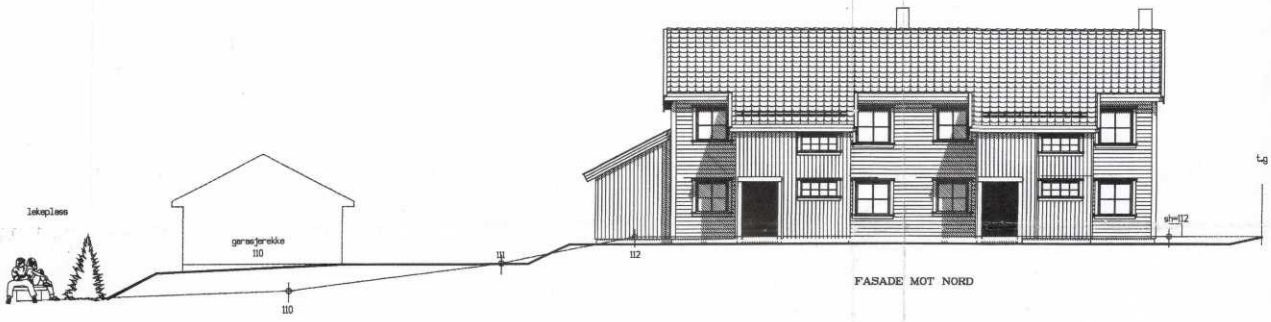
Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 100
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
BESKYTT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20281
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

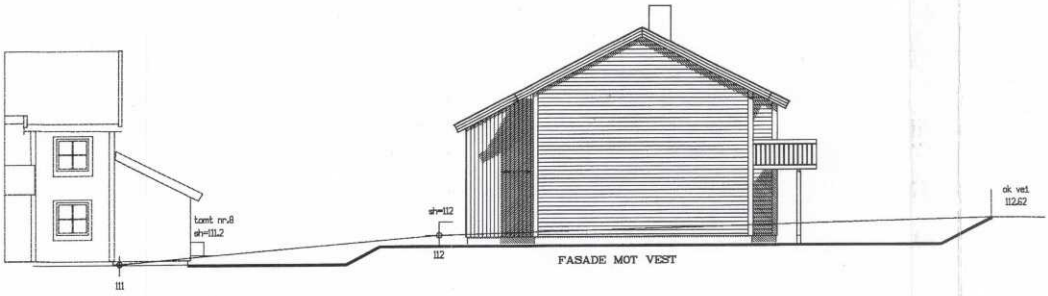
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-40



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bestemmelser i vedtak.
Holmestrand kommune

SPROSSER	
VINDU	UTENPALEGGENDE
BARGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALEGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	26.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
PROSJ.ANS. : Ekeberghagen BRL — FELT NORD NR.16
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN
BL. 49
KONSULENT : T.WITTINGERUD
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

TEGN. NR. A2-20283

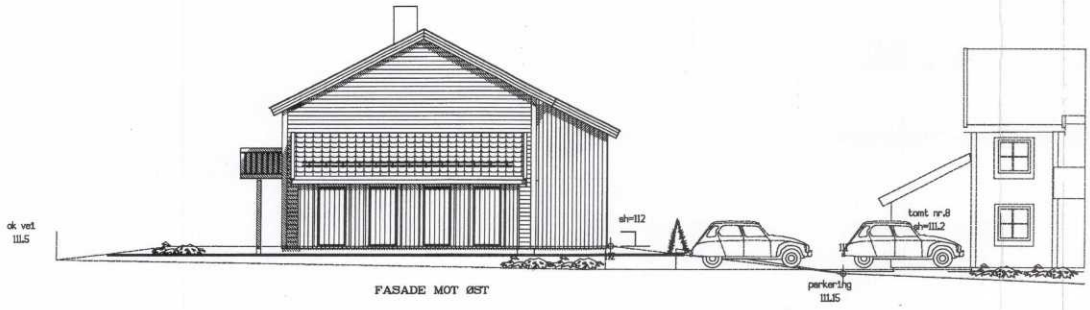
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3026 DRØBAK
TLF.: 69826000 FAX: 69826001

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utstedes etter disse tegninger samt eventuelle beregninger i vedlegg.
Holmestrand bygningsråd

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TERRENGLINJER	AUK	26.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	24.01.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL NORD NR. 16
TEGN. TYPE : FASADER

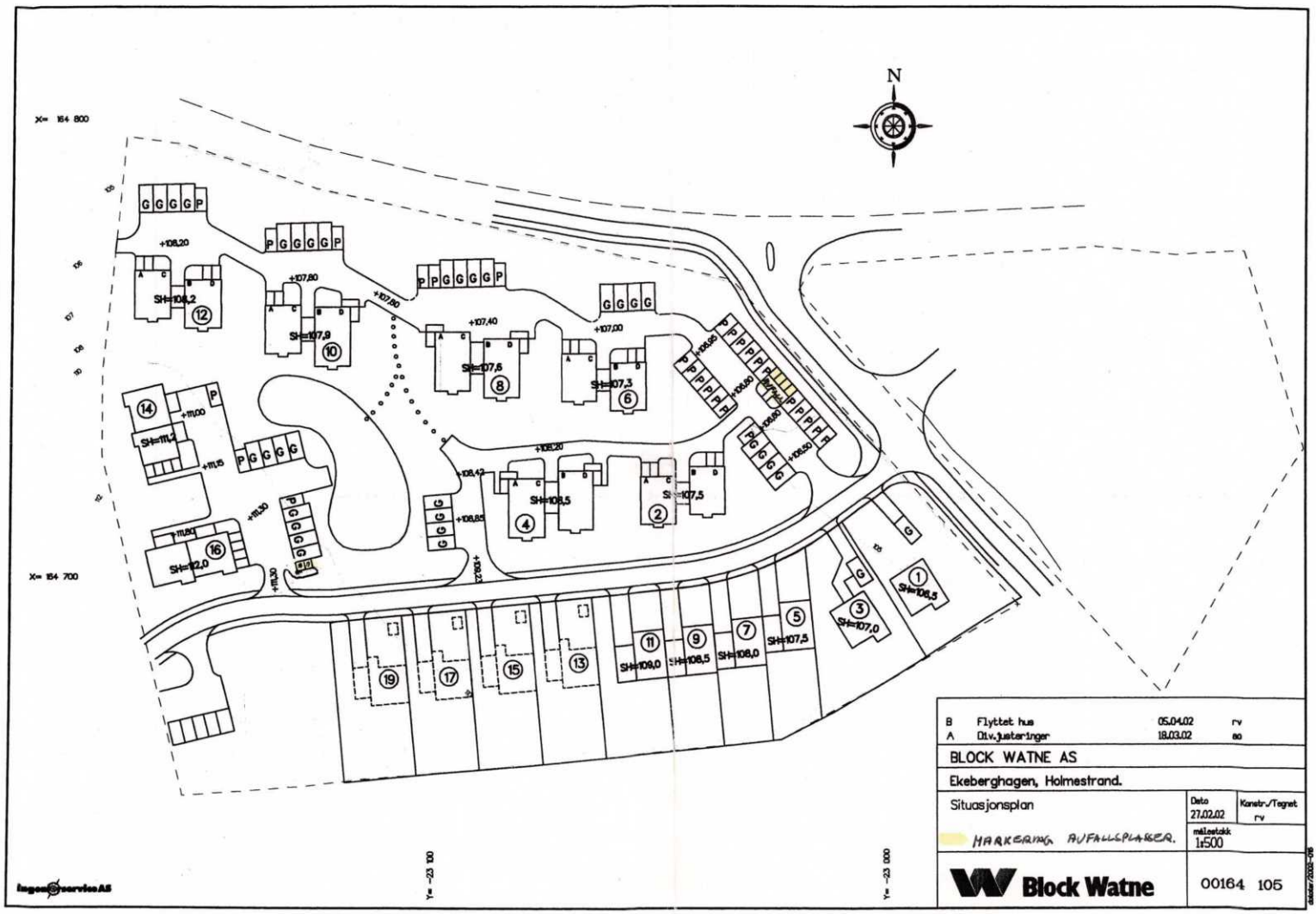
MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 62
KUNDENT : TJWITTINGSELD
TEGN. NR. A2-2028
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3668 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



B	Flyttet hus	05.04.02	rv
A	Div.justeringer	18.03.02	ao

BLOCK WATNE AS

Ekeberghagen, Holmestrand.

Situasjonsplan

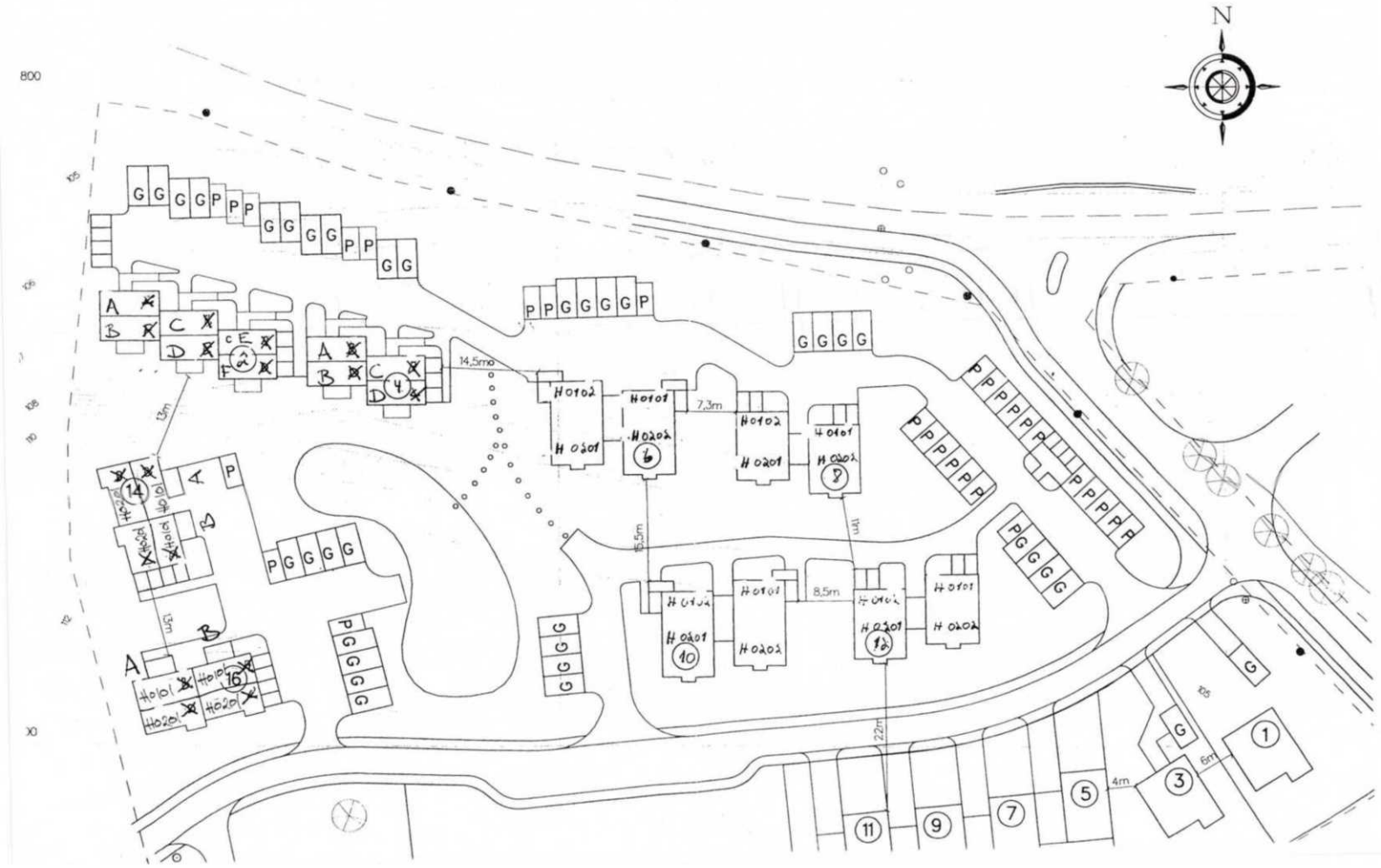
Dato 27.02.02 | Konstr./Tegnet rv

HARKERING AV FALLGPLANER.

målestokk 1:500

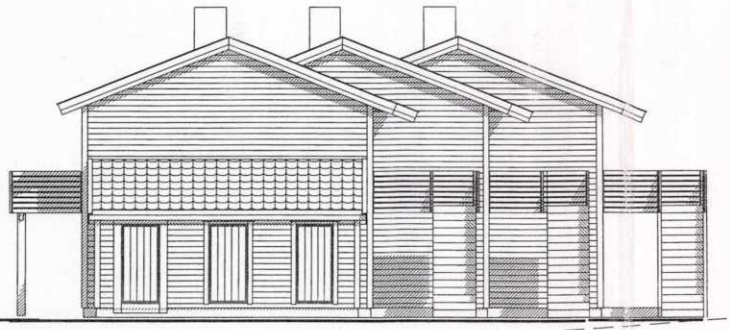
Block Watne

00164 105


N
14,5m
7,3m
16,5m
8,5m
22m
4m
6m
13m



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTNEPALIGGENDE

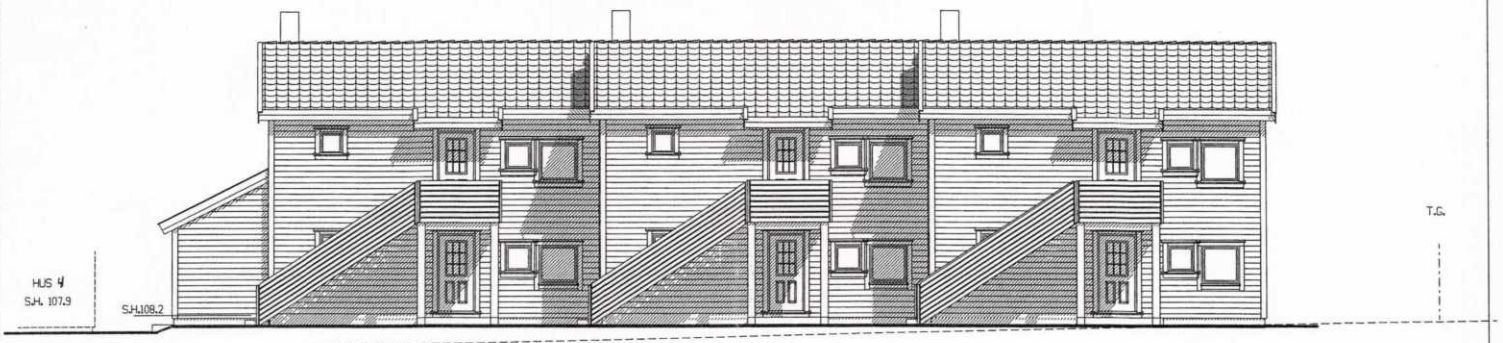
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

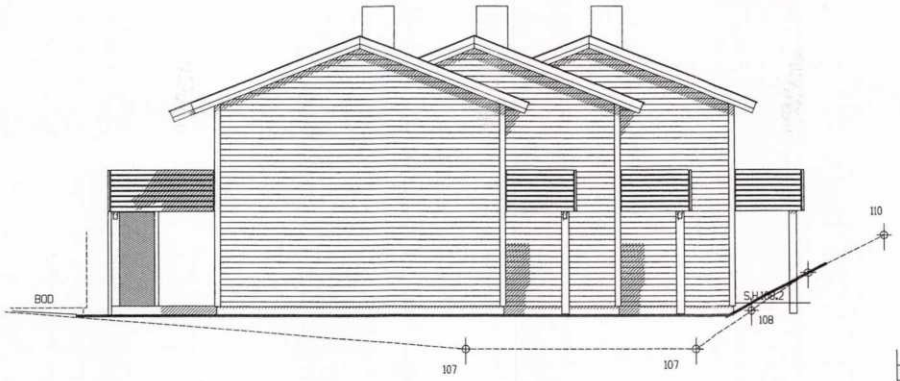
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL		MÅL : 1:100	DATO. 19.11.02
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	BWP
TEGN. TYPE : FASADER		KONTROLLERT :	
Block Watne	HUSTYPE : BOSTART KUBIST / KONSULENT : R.ANDERSEN	DISKETT NR. T5251	TEGN. NR. A3-22418
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 | DATO: 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : RLANDERSEN

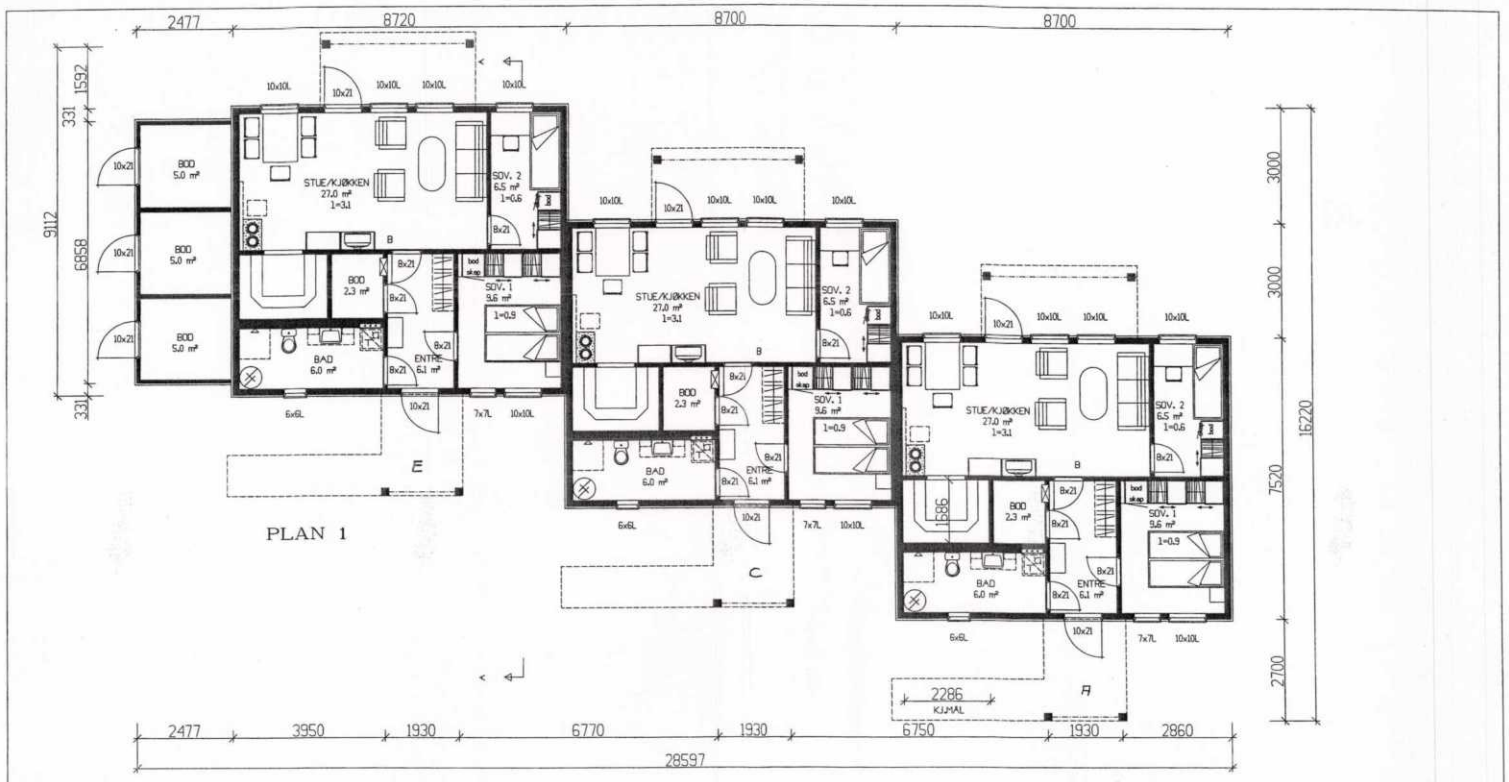
DISKETT NR. T5251 | TEGN. NR. A3-22417

Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



PLAN 1

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	60.48 m²	1.0	69.48 m²
TOTALT	60.48 m²		60.48 m²

GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETASJE

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST
KONSULENT : R.ANDERSEN
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

DISKETT NR. T5251
TEGN. NR. A3-22415

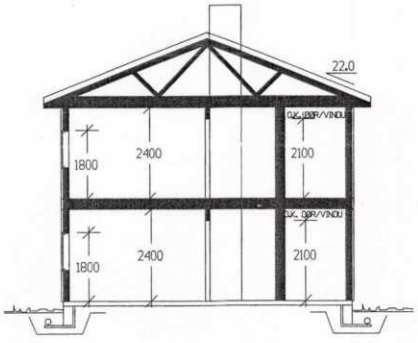
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



PLAN 2



SNITT A-A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2
TEGN. TYPE : PLAN 2. ETG./SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

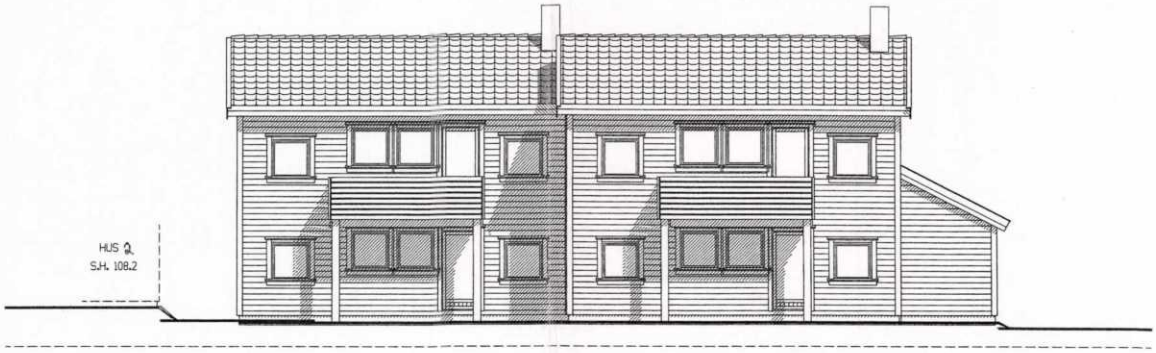
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
BOSTART KUBIST	R.ANDERSEN	T5251	A3-22416

Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1615 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

107

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTNEPALIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : RANDERSEN

DISKETT NR. T5261

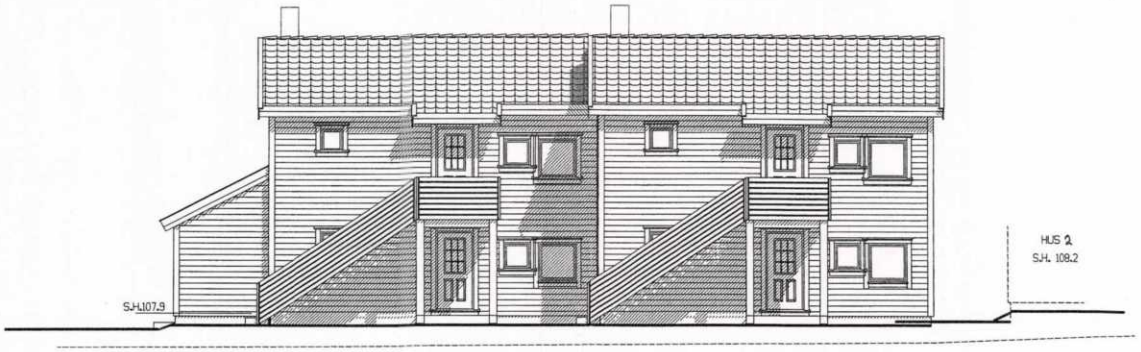
TEGN. NR. A3-22422

Block Watne

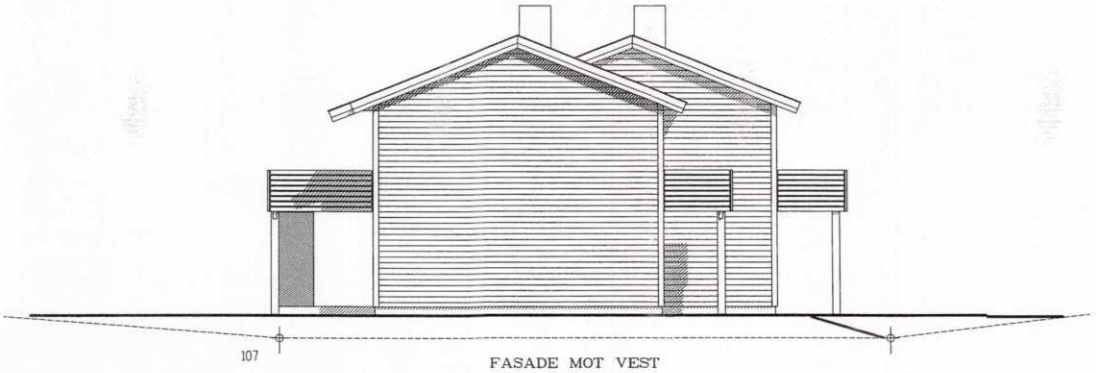
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : R.ANDERSEN

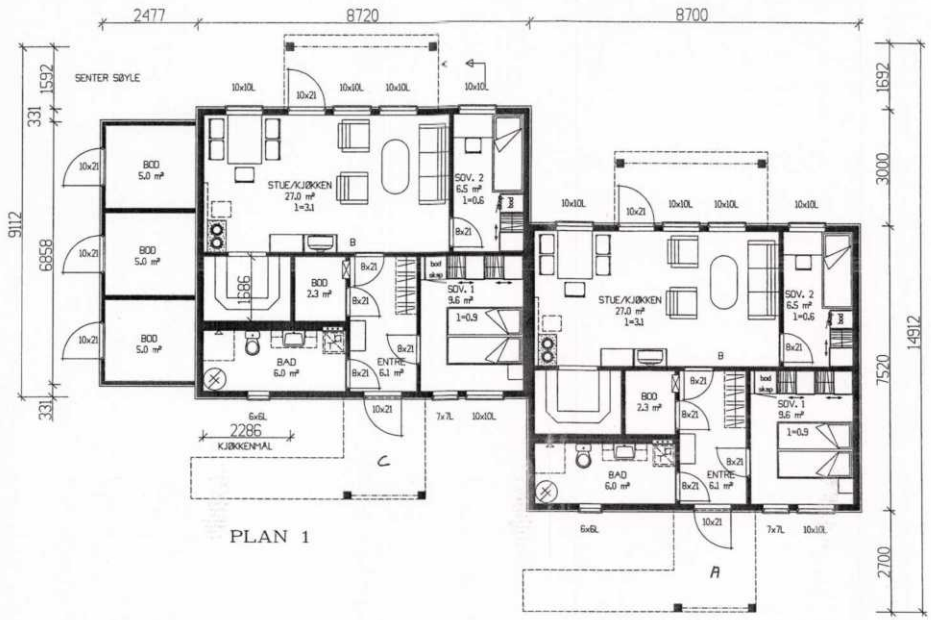
DISKETT NR. T5261

TEGN. NR. A3-22421

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	60,48 m²	1,0	69,48 m²
TOTALT	60,48 m²		60,48 m²
GRUNNFLATE= 148 m² BYA= 175 m²			

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETASJE

MÅL : 1:100 DATO: 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT : Arne

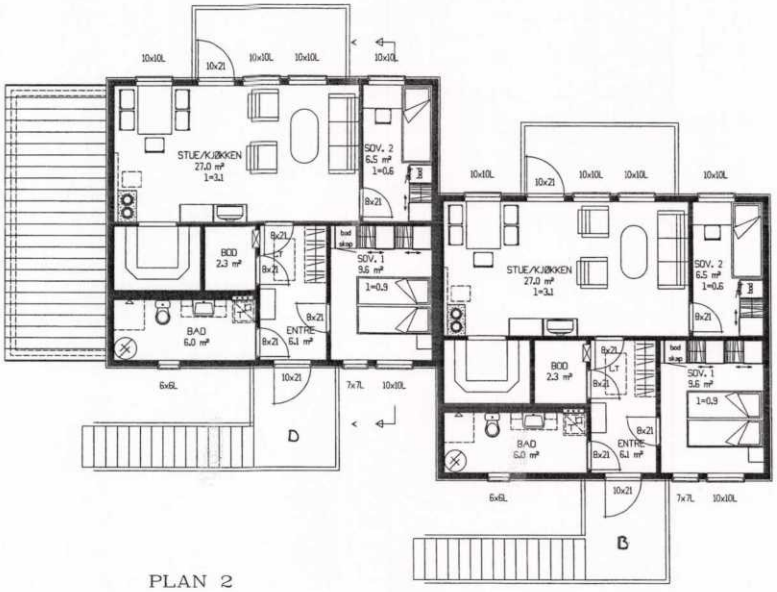
HUSTYPE : BOSTART KUBIST
KONSULENT : RANDERSEN
DISKETT NR. T5261
TEGN. NR. A3-22419

Block Watne

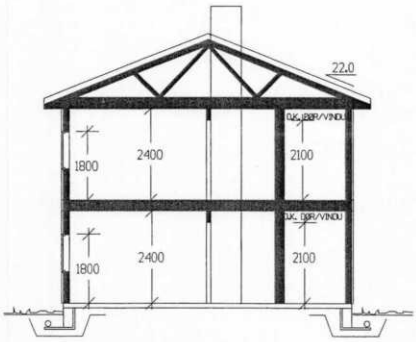
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



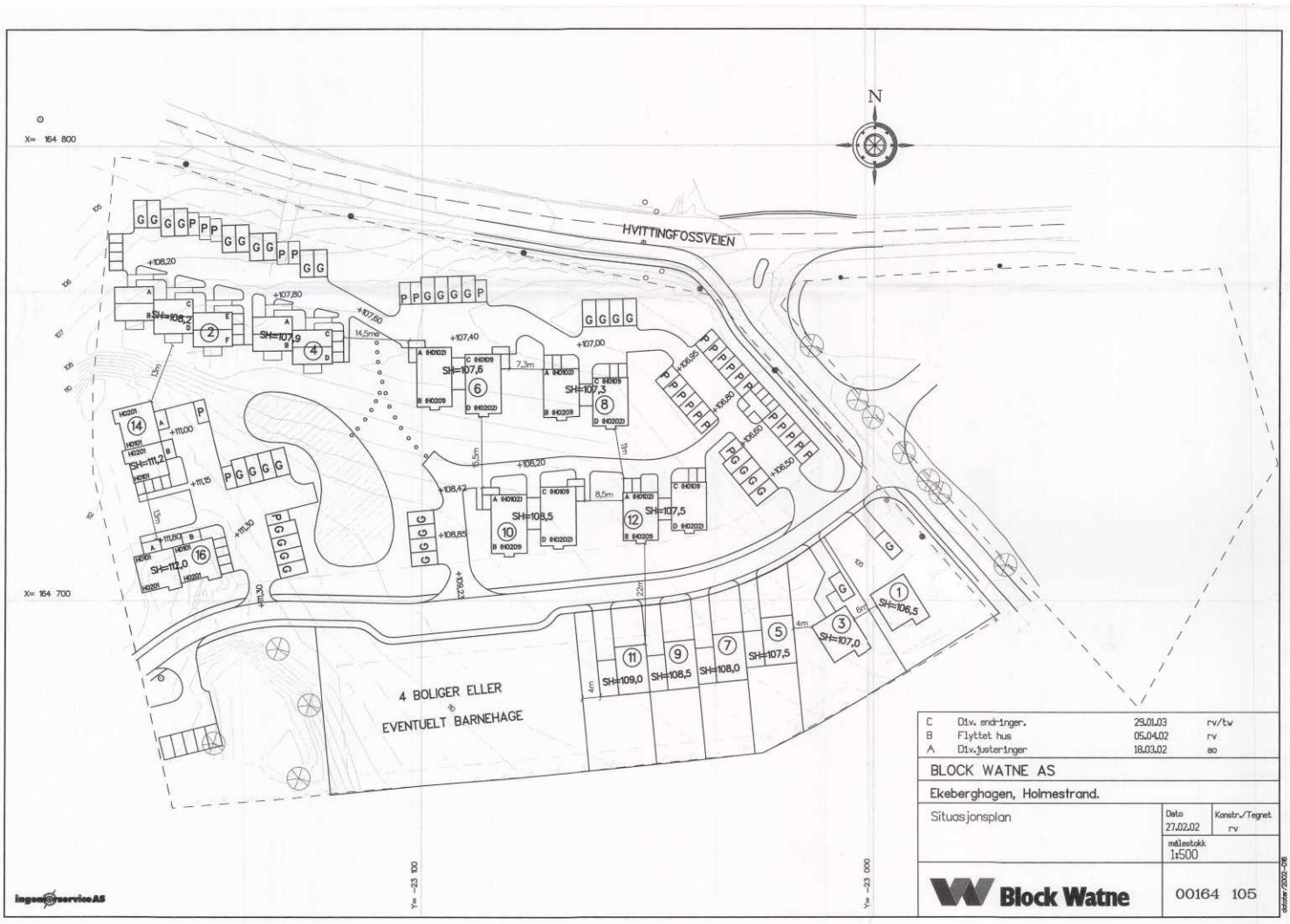
PLAN 2



SNITT A-A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL		MÅL : 1:100	DATO. 19.11.02
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	BWP
TEGN. TYPE : PLAN 2. ETG./SNITT		KONTROLLERT :	
Block Watne	HUSTYPE : BOSTART KLEIST / KONSULENT : RLANDERSEN	DISKETT NR. T5261	TEGN. NR. A3-22420
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



C	Div. endringer.	29.01.03	rv/tw
B	Flyttet hus	05.04.02	rv
A	Div.justeringer	18.03.02	ao

BLOCK WATNE AS

Ekeberghagen, Holmestrand.

Situasjonsplan

Dato	Konstr./Tegnet
27.02.02	rv

målestokk 1:500

Block Watne

00164 105

ingeniørservice AS

dcdata/3202-06

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.

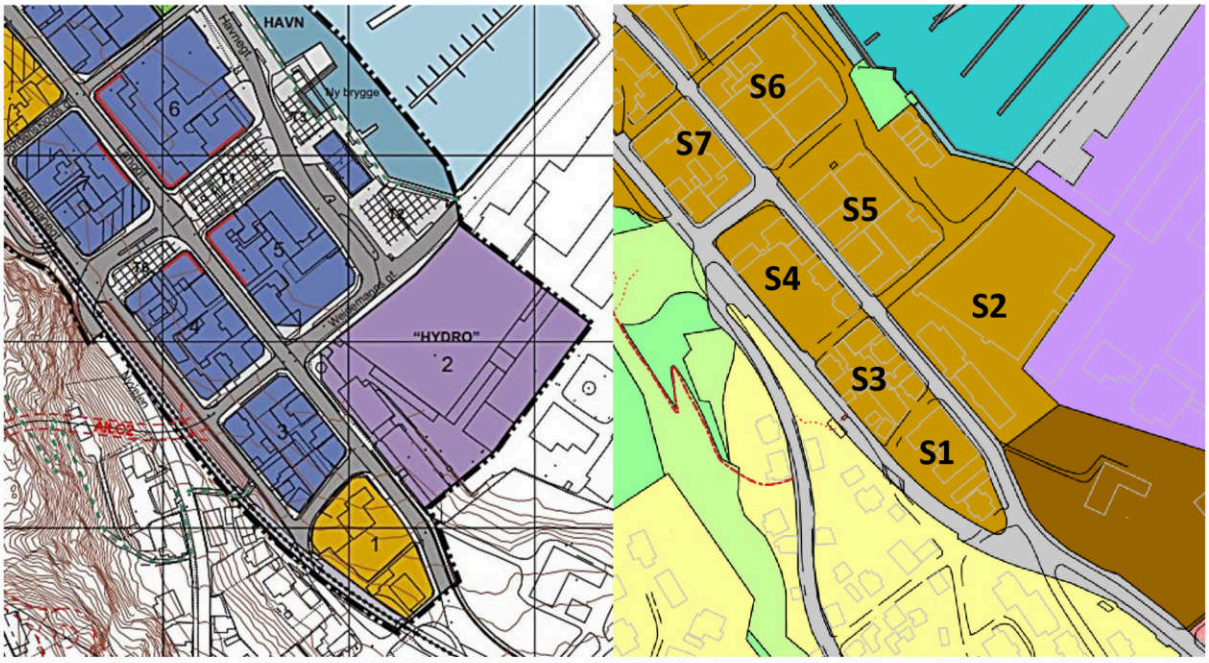
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

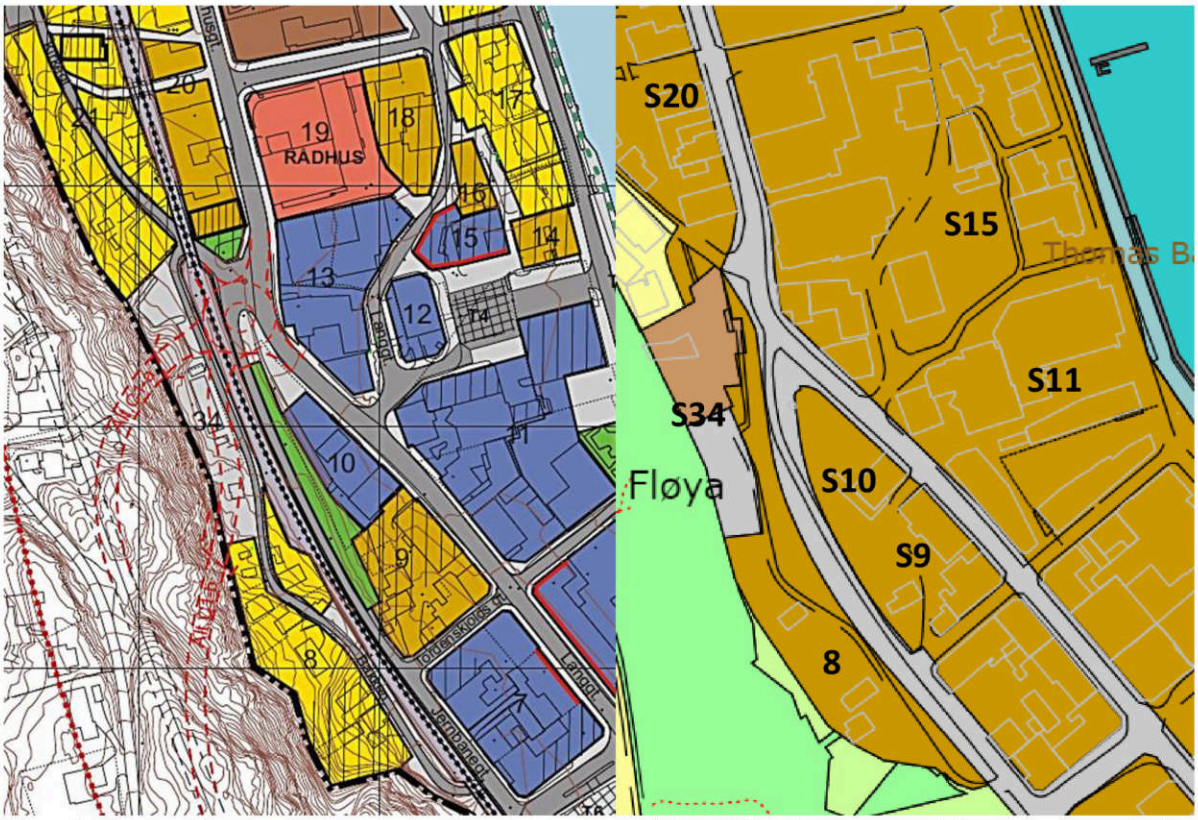
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

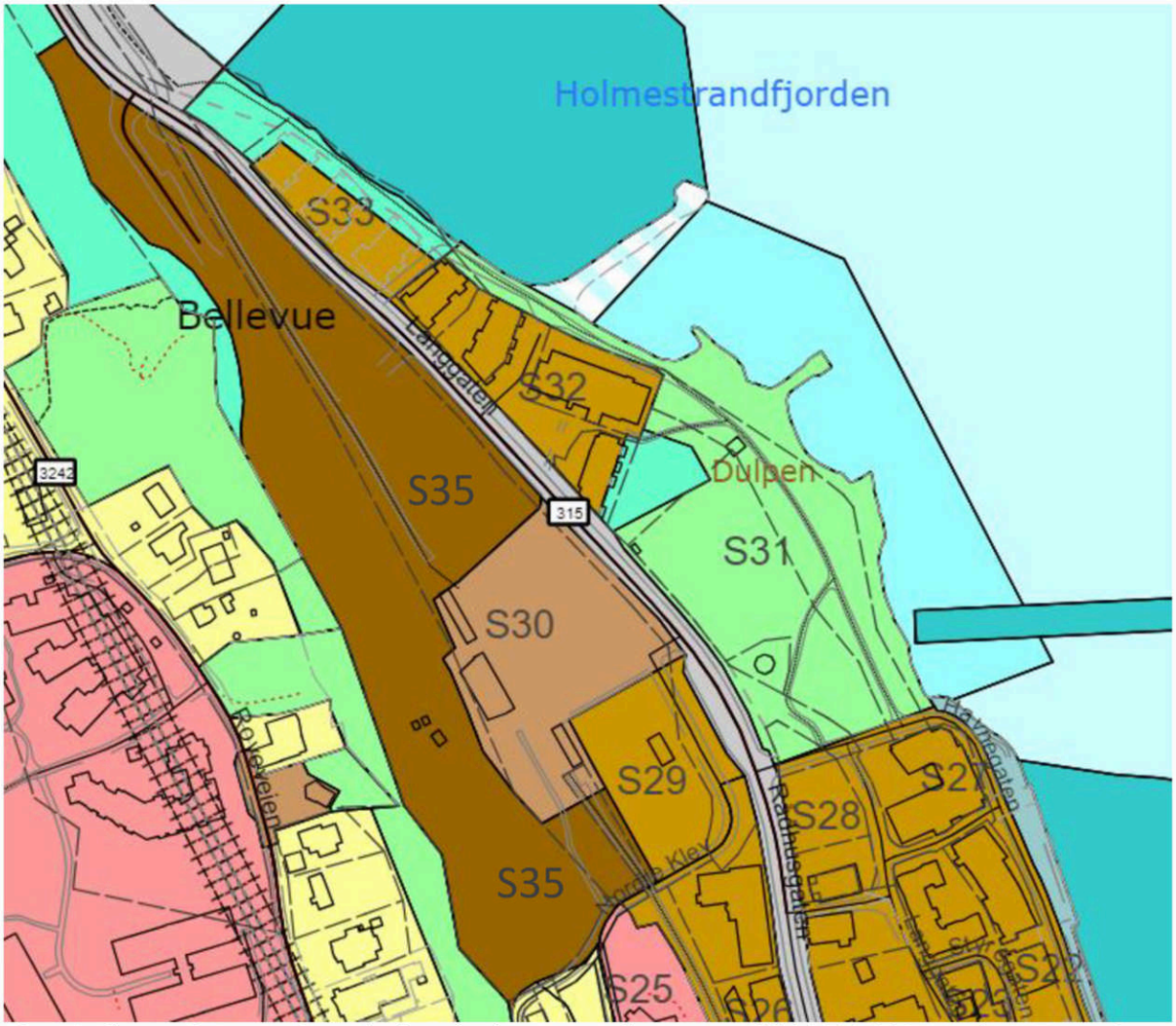
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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

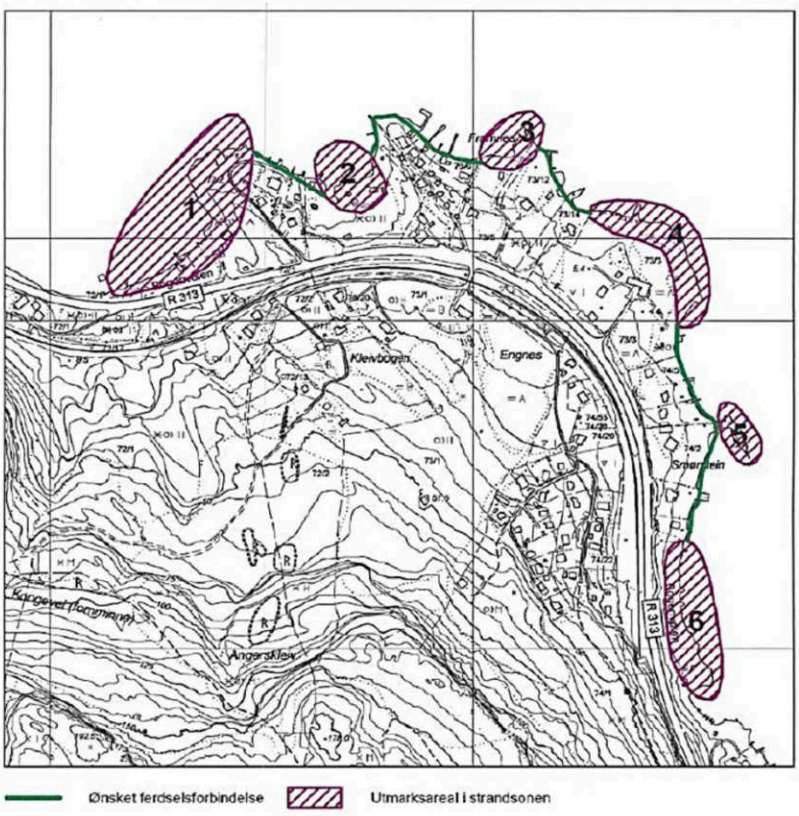
Retningslinje:

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:
Ekeberghagen 6, 3083 Holmestrand
Gnr. 2, Bnr. 53, Snr. 14, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234260018

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.
