PRIVATMEGLEREN

EPLEHAGAN 47

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Eplehagan 47 , 3084 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 2, bnr. 63, snr. 13

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



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20312-1747 **Eiendomsverdi ref nr:** PY4771

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

G Takst AS

G Takst AS er et uavhengig takseringsforetak etablert i 2012. Firmaet bygger på byggeteknisk erfaring siden 1978 og utførelse av takstoppdrag siden 1997.
Oppdrag utføres i samsvar med gjeldene lover, relevante standarder og Norsk Taksts retningslinjer. Vurderingene bygger på faglig kompetanse, objektivitet og uavhengighet.

Rapportansvarlig



Geir Gunnerud

geigunn@online.no

917 26 489

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en selveierleilighet beliggende i 1 etg. i ett bygg oppført i 2020.. Bod og garasjeplass i garasjekjeller.

Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til gjeldene forskrifter.
Leiligheten er kun innvendig vurdert, da sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikeholde av fellesarealer.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt og med normale slitasjer.

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.
Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne- og lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette innebærer at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.
Normal levetid for vinduer er 20–60 år.
Hovedytterdøren er malt og har kodelås fra byggeåret.
Balkongdøren i tre med 3-lags glass ble skiftet i 2022 og er malt.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Plattingen er oppført av impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himling har malte gipsplater.
Det er malte, glatte innerdører. Det er stort sett normal bruksslitasje på dørene. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det må påregnes vanlig vedlikehold og justeringer etter hvert.

VÅTROM Gå til side

Badet er levert som en ferdig baderomskabin, SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20424.
Baderomsmodulen leveres komplett med sanitærutstyr, lysarmatur og røropplegg. Flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og overflatebehandlede stålplater i taket.
Dokumentasjon er ivaretatt va SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20424.
Våtrommet har fliser på veggene og himling med lakkerte stålkassetter.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet i dusjsonen har et fall på ca. 1:50 og gol utenfor dusjsonen har ett fall på ca. 1: 100.
Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med skjult vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.
Våtrommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er visuelt og ved hjelp av fuktindikator ikke registrert unormale forhold på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.Rørskapet med stoppekran er plassert i himling på badet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon. Rotorrem og motorfeste er skiftet i senere tid. Eier opplyser at filter skiftes to ganger per år.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert i bod.
Tavleskap er montert i teknisk rom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og overspenningsvern.
Det er montert brannslukkingsapparat. Felles røykvarslersystem og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

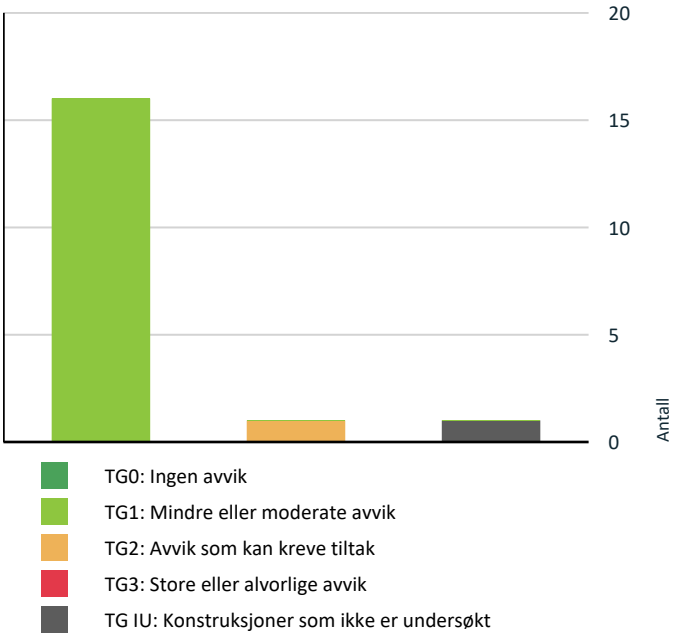
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.
Kontrollen er utført visuelt ved kontroll av enkelte åpne- og lukkemekanismer på tilgjengelige vinduer. Dette innebærer at ikke alle vinduer nødvendigvis er kontrollert.
Normal levetid for vinduer er 20–60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har kodelås fra byggeåret. Balkongdøren i tre med 3-lags glass ble skiftet i 2022 og er malt.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen. Plattingen er oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begynnende råteskader i nedkant søyle.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av søylen for å hindre videre råteutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for svekket bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.



Begynnende råte i nedkant søyle.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte gipsplater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innerdører. Det er stort sett normal bruksslitasje på dørene. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men det må påregnes vanlig vedlikehold og justeringer etter hvert.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er levert som en ferdig baderomskabin, SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20424.
Baderomsmodulen leveres komplett med sanitærutstyr, lysarmatur og røropplegg. Flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegger og overflatebehandlede stålplater i taket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Baderomskabin SINTEF Certification TG 20424

1 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon er ivaretatt va SINTEF Teknisk Godkjenning TG 20424.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og himling med lakkerte stålkassetter.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet i dusjsonen har et fall på ca. 1:50 og gol utenfor dusjsonen har ett fall på ca. 1: 100.

1 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med skjult vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er visuelt og ved hjelp av fuktindikator ikke registrert unormale forhold på badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke utført hulltaking grunnet bygningsmessige forhold, noe som medfører at det ikke er mulig å undersøke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen.
Konsekvensen er økt usikkerhet rundt tilstanden til underliggende konstruksjoner, og eventuelle skader kan forbli uoppdaget.
Videre undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.Rørskapet med stoppekran er plassert i himling på badet.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Rotorrem og motorfeste er skiftet i senere tid. Eier opplyser at filter skiftes to ganger per år.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tavleskap er montert i teknisk rom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og overspenningsvern.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannslukkingsapparat. Felles røykvarslersystem og sprinkleranlegg.

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

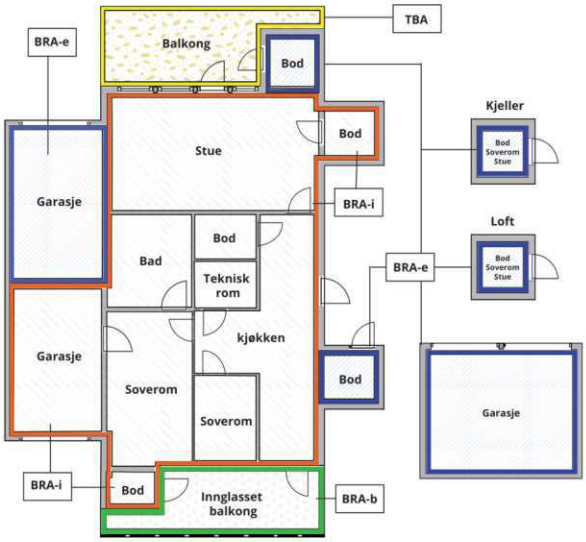
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	71			71	15
Garasjeanlegg		5		5	
SUM	**71**	**5**			**15**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Terrassedør er skiftet i 2022. Det er skiftet rotorrem og motorfeste på ventilasjonssystemet,

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Geir Gunnerud	Takstingeniør
	Maya Vendela Granbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	2	63		13	50.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eplehagan 47

Hjemmelshaver
Granbakken Maya Vendela

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	30.07.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.08.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

G Takst AS
Postboks 1290, Trudvang
3105 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Holmestrand	Oppdragsnr.	234260034
Addresse	Eplehagan 47		
Postnr.	3084	Sted	HOLMESTRAND
Selgers navn	Maya Vendela Granbakken		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Usikker, det er i felleskosnadene

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 fliser og fugemasse som det var sprekk i

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 ved kopi:

Har dokumenter tilgjengelig på Trysilhus sin portal

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

Initialer selger:
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

utgangsdør terrasse er blitt byttet grunnet sprekk i forrige dør.

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:

Trysilhus

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Av hvem?:

Lede AS 06.08.2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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:

Ulyder fra ventilasjonsanlegg ved kondens fra dusj, det ble byttet rotorrem og motorfeste. Ikke vært et problem siden.

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:

Trysilhus portal

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:

Er observert rotter ute, det er satt opp feller ved hver rekke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 05.08.2026

Signert av *Maya Vendela Granbakken*

Initialer selger:
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eplehagan 47

Nabolaget Hvitstein/Solhøy - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 417 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 108 elever, 9 klasser	13 min 1.1 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	11 min 1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	12 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Holmestrand	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekeberg Linje 42, 45, 46, 47	4 min 0.3 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

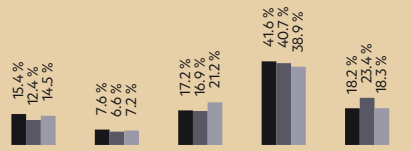
BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Bmb barnehage (0-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 74 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kleivbrottet	9 min
Rema 1000 Holmestrand	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hvitstein/Solhøy	1 219	544
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

FINN 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	5 min
Hvitstein Stadion	6 min
Sporty24 Holmestrand	8 min
MOVA Holmestrand	9 min

«Kort vei til "alt". Gode turmuligheter. Kort vei til skole, idrettsanlegg o.l»

— Sitat fra en lokalkjent

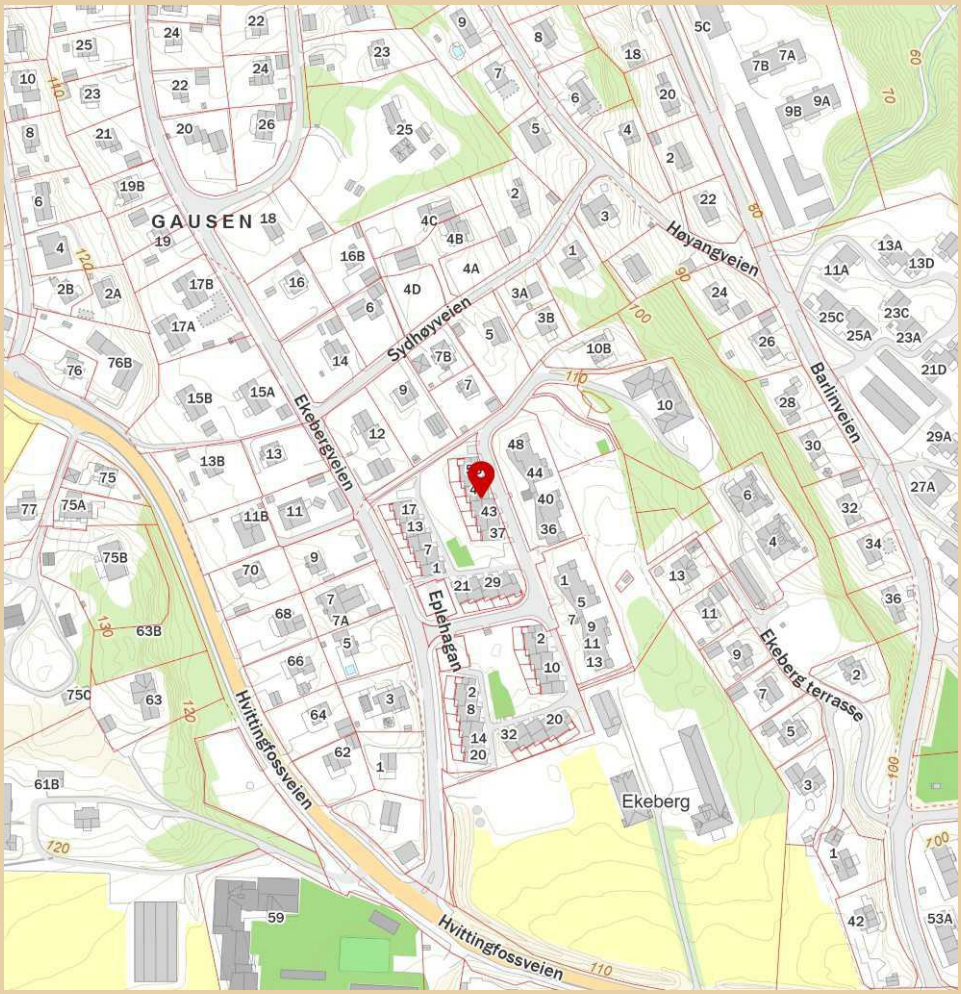
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

enova

Energiattest



Adresse	
Eplehagan 47, 3084 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334632**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300791389**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2020**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
120,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,31 kWh/m²	**8 080 kWh**



Eplehagan 47, 3084 HOLMESTRAND

Detaljering

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

Eplehagan 47, 3084 HOLMESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

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

Wivestad & Skogsholm AS
PrivatMegleren Holmestrand v/Nikolai Nordqvist
Apotekergata 14, 3187 HORTEN
E-post: nikolai.nordqvist@privatmegleren.no

Deres ref.: 234260034 . Vår ref.: 3474-1-13 Dato: 30.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ekeberg Hage
Organisasjonsnr:	925422819
Seksjonseier:	Granbakken, Maya Vendela
Medeier:	
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Eplehagan 47, 3084 HOLMESTRAND
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	2
Bnr.	63

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7366809.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Øker med 15% fra 01.02.2026.
-Eiere av seksjoner i sameiet har også eierandeler i Sameiet Ekeberg Parkering. I de fleste tilfeller er p-plass realkoblet til seksjon, i noen tilfeller er eierandelene tinglyst på person. viktig at megler påser at denne eierandelens overskjøtes ved salg. Felleskostader for garasje kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldene prisliste ved eierskifter. -Renovasjon inngår ikke i felleskostnadene. - Fra 010125 er sameiet slått sammen med Ekeberg Hage 2

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 426,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 862,00	
TV/bredbånd	564,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	299,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 634,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bente Norheim Rojahn Kveil pr. e-post: bente.rojahn.kveil@obos.no eller telefon: 33 30 94 58.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ellen Knudsen, e-post: ekeberg-hage-1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ekeberg Hage, org. nr. 925 422819

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtatt på årsmøte 25.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ekeberg Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 63 i 3903 Holmestrand kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkong/ terrasse med utgang fra stue i 2.etg. inngår i hoveddelen.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- For 1.etg. Terrasse ved inngangsparti, terrasse med utgang fra stue og hage.
- For 2.etg. Terrasse ved inngangsparti og utvendig trapp til 2.etg.

Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen av hoveddel og tilleggsdeler, samt sameierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknad og matrikkelbrev for uteareal.

I garasjeanlegget Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69. org. nr. 825 422 862, som har beliggenhet under Sameiet Ekeberg Park 1 (blokkene), disponerer sameierne også tilleggsdeler (seksjoner).

Seksjonerte tilleggsdeler i Sameiet Ekeberg Parkering består av

- 1 Bod
- 1 Parkeringsplass

Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Seksjonerte tilleggsdeler i Sameiet Ekeberg Parkering tinglyst med realkobling til seksjon i boligsameiet skal overskjøtes samtidig med boligseksjonen jf.§ 4-1.

Seksjonerte tilleggsdeler i Sameiet Ekeberg Parkering tinglyst på privatpersoner er kun omsettelige til øvrige seksjonseiere i Sameiet Ekberg Park 1og Sameiet Ekeberg Hage 1, jfr. Sameiet Ekeberg Parkering sine vedtekter § 2.

BESKYTTET

Hele utbyggingsfeltet skal sees i sammenheng ved oppfyllelse av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

BESKYTTET

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69.

Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69, org. nr. 825 422 862. Rettigheter og plikter kommer frem av anleggseiendommens vedtekter.

4-1-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene tilhørende boligseksjonene er seksjonert med realkobling i gnr.2 bnr. 69.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen, med unntak av enkelte parkeringsplasser. Se vedtektenes § 1-2 (2)

(3) De sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod, kan bare selge til andre seksjonseiere i Sameiet Ekberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage 1, med samtykke fra styret i Sameiet Ekeberg Parkering.

Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(4) Parkeringsplassen kan fritt leies ut til andre beboere i seksjonseiere i Sameiet Ekberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage 1, med samtykke fra styret i Sameiet Ekeberg Parkering. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

BESKYTTET

4-1-2 Felleskostnader bod og garasjeplasser
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, bestemmes og utfaktureres fra Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69, org. i.h.h.t sameiets vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

BESKYTTET

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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 seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

a) eiendomsforsikring, jf.§ 10-3
b) kostnader til ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5-2 påligger Sameiet å vedlikeholde.
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
d) sameiets andel av kostnader til Fellessammeiet Ekeberg Gartneri
e) sameiets andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter i anleggseiendom parkering jf. pkt 4

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

BESKYTTET

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

BESKYTTET

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

BESKYTTET

(3) 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.

(4) 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 stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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

BESKYTTET

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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

BESKYTTET

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.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

BESKYTTET

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET EKEBERG GARTNERI

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Ekeberg Gartneri. Ekeberg Gartneri består foruten Sameiet Ekeberg Hage 1 av Sameiet Ekeberg Park 1. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom (”Felleseiendommen”).
Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Ekeberg Gartneri (”Fellessameiet”). Styret i Sameiet Ekeberg Hage 1 representerer Sameiet Ekeberg Hage 1 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøter osv.). Sameiet Ekeberg Hage 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Ekeberg Hage 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Ekeberg Gartneri. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Ekeberg Hage 1 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Ekeberg Gartneri.

BESKYTTET

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET EKEBERG PARKERING

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017. Endret 02.06.22,12.06.23,26.05.25

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Ekeberg Parkering (heretter «Sameiet» eller «Ekeberg Parkering»). Sameiet består av 102 næringsseksjoner, hvorav 102 parkeringsplasser med boder på eiendommen gnr 2 bnr 69 i Holmestrand kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 2, bnr 69 i Holmestrand kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Inndelingen i hoveddeler samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringen.

I gnr 2 bnr 69 beliggende i kjellerplanet under flere overflateeiendommer er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner. Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Til hver boligseksjon på eiendommene gnr 2 bnr 63 Sameiet Ekeberg Hage medfølger en parkeringsplass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen.

Til hver boligseksjon, med unntak av leiligheter under 50 kvm, på eiendommene gnr 2 bnr 65 Sameiet Ekeberg Park 1 medfølger en parkeringsplass med bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen.

Disse parkeringsplassene med bod er seksjonert som egne seksjoner i anleggseiendommen. For de parkeringsseksjonene med bod som skal knyttes opp mot boligseksjonene og således ikke kan omsettes uten sammen med boligseksjonene, er det tinglyst en egen erklæring om

opprettelse av realsameie i form av realkobling mellom boligseksjoner og næringsseksjoner (garasjeplasser med bod).
Opprettelsen av realsameiet, realkoblingen, innebærer at de respektive boligseksjonene blir registrert som hjemmelshavere til hver sine respektive næringsseksjoner i anleggseiendommen.

For de seksjonseiere som har kjøpt en ekstra parkeringsseksjon med bod vil det for den ekstra plassen være tillatt å omsette den til øvrige seksjonseiere i Sameiet Ekeberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Gnr 2 bnr 69 er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Sameiet Ekeberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseiere i Sameiet Ekeberg Parkering.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, garasjeport, kjørebaner, gangarealer og andre fellesrom og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Alle parkeringsplasser, HC parkering inkludert, kan kun anvendes for ett motorkjøretøy.

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

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av parkeringsplasser med bod i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass med bod belastes med like stor andel på hver seksjonseier

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring

b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
e) energileveranser
f) drift og vedlikehold av garasjeport

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

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

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

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

I sameiet skal det være 2 representanter fra hvert av styrene i Sameiet Ekeberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage. Hvert styre nominerer kandidater fra sitt sittende styre.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle eventuell årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer nominert av de respektive Sameiene.
d) behandle vederlag til styret

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.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

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 esl § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt 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 seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 14 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, forretningsfører, revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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.

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

§ 15 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Salg av parkeringsplass med bod kan ikke skje uten boligseksjonen som er realkoblet til den enkelte seksjon i garasjekjeller, med mindre seksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass med bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Krav vedrørende parkeringsplass med bod kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav for vedkommendes boligseksjon som er realkoblet til den enkelte seksjon i garasjekjeller, med mindre seksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass med bod.

§ 19 FORSIKRING

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

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Allerede monterte El-bil ladere kan benyttes. Installasjon av nye ladere må avklares med styre. Ladere skal bestilles gjennom ladeoperatøren som styret har gjeldende avtale med, med mindre noe annet er kommunisert/avtalt med styre.

Sameiets styre kan bestemme et påslag på strømpris fra strømleverandør.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3474
SAMEIET EKEBERG HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EKEBERG HAGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 kl. 19:30, HIF klubbhuset i Vesthøyveien 7, 3080 Holmestrand.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Tiltak for et renere utemiljø og ansvarlig dyrehold
9. Beising av terrasse
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EKEBERG HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bente Kveil er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julie Christine Solheim Røsten og Ellen Knudsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3474 Sameiet Ekeberg Hage Årsregnskap.pdf
2. 3474 SAMEIET EKEBERG HAGE.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 108 000

Sak 7

Husordensregler

Forslag fremmet av:
Christine Andersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om å utarbeide tydelige husordensregler for sameiet.

Styrets innstilling

Styret er positive til at det utarbeides Husordensregler med innspill/forslag fra beboere.

Det opprettes en arbeidsgruppe som kan bestå av 3 personer til å bistå styret med dette.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider nye husordensregler, med innspill og forslag fra beboere.

Sak 8

Tiltak for et renere utemiljø og ansvarlig dyrehold

Forslag fremmet av:
Guanming Chen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det er observert en økende mengde ekskrementer fra kjæledyr i sameiets fellesarealer, spesielt i blomsterbed, på gressplener og nær inngangspartier. Dette skaper trivselsproblemer og hygieniske utfordringer. Problemet knyttes ofte til kjæledyr som ferdes ute uten tilsyn, hvor eier ikke har mulighet til å fjerne etterlatenskaper umiddelbart.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tiltak for et renere utemiljø og ansvarlig dyrehold
- Mot Tiltak for et renere utemiljø og ansvarlig dyrehold

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Krav om tilsyn og kontroll:
For å sikre at alle etterlatenskaper blir plukket opp, foreslås det at eiere oppfordres til å ha bedre tilsyn med sine kjæledyr i fellesområdene. Kjæledyr bør ikke slippes ut alene dersom eier ikke kan garantere for opprydding.

2. Forebyggende tiltak for katteeiere:
For å redusere mengden katteavføring ute, oppfordres katteeiere til å:
Tilrettelegge for at katten primært benytter sandkasse/do innendørs før den slippes ut.

Benytte katteluker med tidsstyring eller GPS-halsbånd for bedre oversikt over dyrets bevegelser.

3. Sameiets fellesansvar for uteområder:
Styret får fullmakt til å vurdere og gjennomføre følgende miljøtiltak:
Sikring av sandkasser: Installere lokk på sandkasser i lekeområder for å hindre at de brukes som kattedo.

4. Informasjon og holdninger:
Styret sender ut en påminnelse til alle seksjonseiere om gjeldende ordensregler for dyrehold, med fokus på gjensidig respekt og viktigheten av å holde fellesarealene rene.

Formål:
Målet er ikke å begrense gleden ved å ha kjæledyr, men å finne praktiske løsninger som sikrer at uteområdene våre forblir estetisk pene og hygieniske for både barn og voksne.

2. Reguleres i Husordensreglene.

Sak 9

Beising av terrasse

Forslag fremmet av:
Christine Andersen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ønske om at styret utarbeider retningslinjer for beising av terrasse, slik at hver seksjonseier kan ta ansvar for å beise egen terrasse. Dette ønskes da det er flere beboere som nylig har beiset egen terrasse, og for å unngå at det beises for tidlig på de terrassene som nylig har blitt beiset.

Eventuelt om felles beising av terrasse utsettes, slik at man unngår å beiser de terrassene som nylig er beiset.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om større fleksibilitet knyttet til beising av terrasser.

Samtidig viser styrets undersøkelser fra 2025 at ansvaret for beising av terrasser ligger hos sameiet, og ikke den enkelte seksjonseier.

Styret vurderer at en slik løsning også kan medføre utfordringer knyttet til ulik utførelse, kvalitet og uttrykk, samt gjøre fremtidig vedlikehold mer krevende å koordinere.

Styret planlegger derfor en helhetlig gjennomføring av beising i løpet av 2026. Dette kan ikke utsettes, da flere terrasser, særlig i hage 2, har behov for vedlikehold. I forkant vil det bli kartlagt hvilke terrasser som nylig er behandlet, slik at disse kan vurderes særskilt. Det kan også være aktuelt å dele opp arbeidet i etapper for å unngå unødvendig tidlig vedlikehold.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beising av terrasse
- Mot Beising av terrasse

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret utarbeider retningslinjer for beising av terrasse, med kriterier for hvilken olje/beis og evt. farge som skal brukes. Slik at hver seksjonseier kan gjøre dette selv, og kan beise når man ser at det er behov for det.

Eventuelt at styret utsetter felles beising av terrasser, for å unngå at det beises for tidlig på de terrassene som nylig har blitt oljet/beiset.

2. Eksisterende ansvarsfordeling for beising av terrasser opprettholdes. Styret følger opp vedlikeholdet som et felles ansvar i sameiet.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder trekker seg fra vervet på grunn av flytting.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- N N
  Velges av årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 N N
  Velges av årsmøte
- 2 N N

Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

Oppsummering av styrets arbeid det siste året

Vedlikehold
Styret har jobbet med å utrede ansvar for vedlikehold av treverk (veranda, trapp, etc.) da det var usikkerhet rundt om ansvaret lå på seksjonseier eller sameiet. Styret jobber med å innhente tilbud i forbindelse med planlagt vedlikehold i 2026. Det er også gjennomført årlig sprinklerservice, og sett på løsninger knyttet til varmepumper.

Uteområder og bomiljø
Styret har jobbet med å finne gjerde- og hekketyper som kan settes opp av seksjonseierne rundt plenene i 1. etasje. Hage 2 har også fått hageslanger til felles bruk. I tillegg er det undersøkt støydemping til søppelbeholderne, og muligheten for felles sykkelboder i sameiet.

Skadedyr og forebygging
Da det ble oppdaget mus og rotter i nabolaget undersøkte styret muligheter for forebygging og bekjempelse hos Vestfold Skadedyr og Pelias. Det ble inngått en årlig avtale med Pelias som har satt ut feller, og følger opp 3-4 ganger i løpet av året.

Saker hos Trysilhus
Det jobbes med ulike saker som styret ønsker å ta opp med Trysilhus, blant annet knyttet til vanndannelse på plen ved lekeplass, mus i fordelerskap og råteskader i treverk.

Skilting og oversikt
Styret har undersøkt muligheten for gateskilt i nabolaget for å tydeliggjøre adresser og gjøre området mer oversiktlig for besøkende.

Økonomi og kostnadskontroll
Styret har underveis i året undersøkt muligheter for å redusere kostnader, blant annet knyttet til TV/Bredbånd og forsikring.

SAMEIET EKEBERG HAGE
ORG.NR. 925422819, KLIENTNR. 3474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 719 498	784 918	1 683 000	1 874 000
Andre inntekter	3	5 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 724 498**	**784 918**	**1 683 000**	**1 874 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-5 922	-15 250	-15 250
Styrehonorar	5	-108 000	-42 000	-108 000	-108 000
Revisjonshonorar	6	-15 736	-5 951	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-143 750	-90 240	-143 750	-150 219
Konsulenthonorar		-13 626	-94 889	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-291 406	-124 338	-298 400	-1 112 000
Forsikringer		-238 590	-90 259	-210 000	-267 000
Kommunale avgifter		-37 455	331	0	-1 000
Kostnader sameie	11	-200 091	-188 286	-324 000	-324 000
Energi/fyring	8	-8 919	-8 491	-12 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 952	-163 044	-290 952	-290 952
Andre driftskostnader	9	-11 500	-71 925	-260 700	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 375 253**	**-885 015**	**-1 683 052**	**-2 315 421**
DRIFTSRESULTAT		**349 245**	**-100 097**	**-52**	**-441 421**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 421	28 342	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 421**	**28 342**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**370 666**	**-71 755**	**-52**	**-441 421**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-71 755		
Til opptjent egenkapital:		370 666	0		

Dokument-ID 092221155575731770 91

SAMEIET EKEBERG HAGE
ORG.NR. 925422819, KLIENTNR. 3474

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	69 769	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 769**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 289	0
Forskuddsbetalte kostnader		200 788	227 429
Andre kortsiktige fordringer	12	43 882	0
Driftskonto OBOS-banken		254 541	307 571
Sparekonto OBOS-banken		624 033	745 709
SUM OMLØPSMIDLER		**1 126 533**	**1 280 709**
SUM EIENDELER		**1 196 301**	**1 280 709**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 483 962	1 113 296
Opptjent egenkapital fra fusjon s.3745	13	-363 608	0
SUM EGENKAPITAL		**1 120 354**	**1 113 296**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	31 337
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	**31 337**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 714	28 543
Leverandørgjeld		964	107 533
Annen kortsiktig gjeld	14	19 269	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 947**	**136 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 196 301**	**1 280 709**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	13 520	155 531

Holmestrand, __.__.2026
Styret i Sameiet Ekeberg Hage

Julie Christine Solheim Røsten Ellen Knudsen Eirik Hovland

Dokument-ID 092221155575731770 91

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 392 096
TV/bredbånd	327 402
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 719 498**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 228**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-108 000
SUM STYREHONORAR	**-108 000**

Dokument-ID 092221155557573177091

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 736
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 736**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-162 563
Drift/vedlikehold VVS	-84 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-291 406**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 919
SUM ENERGI / FYRING	**-8 919**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-3 000
Andre driftskostnader	-2 077
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 400
Andre kontorkostnader	-34
Bank- og kortgebyr	-3 801
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-11 500**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 324
Renter bank	1 358
Andre renteinntekter	292
SUM FINANSINNTEKTER	**21 421**

NOTE 11
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 54/102 deler i Ekeberg Gartneri Fellessameiet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Ekeberg Gartneri Fellessameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Ekeberg Gartneri Fellessameiet og utgjør kr 13 520. (Kortsiktig gjeld fra fjoråret)

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameiet",

Det foreligger godkjent regnskap for Ekeberg Gartneri Fellessamiet.

Dokument-ID 092221155575731770 91

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota Tryg Forsikring	43 882
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**43 882**

NOTE: 13
EGENKAPITAL

	Ek 3475	Ek 3474
IB Egenkapital 01.01.2025	365 860	1 113 296
Eliminering v/fusjon 01.01.2025	-365 860	365 860
Utbetaling av egenkapital etter vedtak		-729 468
Årets resultat		370 666
SUM EGENKAPITAL	**0**	**1 120 354**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Opprydning reskontro etter fusjon	-19 269
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 269**

Dokument-ID 092221155575731770 91

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET EKEBERG HAGE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET EKEBERG HAGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X1X0I-25NA1-UI68H-4H513-50ZAZ-82OE5

PENNEO

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-25 09:48:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X1X0I-25NA1-UI68H-4H513-50ZAZ-82OES

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 3474 **Selskapsnavn:** SAMEIET EKEBERG HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3474

Sameiet Ekeberg Hage 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Ekeberg Hage 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. august kl. 09:00 og lukker 25. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3474

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Reseksjonering / sammen slåing av selskaper - Ekeberg Hage 1 og 2

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ekeberg Hage 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Stenbakk, rådgiver OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anders Bråthe Fuglerud og Don Bell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Reseksjonering / sammen slåing av selskaper - Ekeberg Hage 1 og 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Reseksjonering / sammenslåing av to boligsameier til et boligsameie

(3474) Sameiet Ekeberg Hage 1 org.nr. 925 422 819 gnr./bnr. 2/63 28 andeler

(3475) Sameiet Ekeberg Hage 2 org.nr. 927 651 890 gnr./bnr. 2/62 26 andeler

selskapene samles i

(3474) Sameiet Ekeberg Hage 1 org.nr. 925 422 819 gnr./bnr. 2/63 54 andeler

Telleren i seksjonene blir ikke berørt, nevner utvides.

Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir sendt til kommunen og sammenslåingen tar sted ved tinglysning av godkjent søknad.

Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der *Sameiet Ekeberg Hage 1* er overtakende for *Sameiet Ekeberg Hage* 2. Det innebærer at i *Sameiet Ekeberg Hage 1 beholder seksjonsnummer* 1 - 28 og Sameiet Ekeberg Hage 2 får seksjonsnumrene 29 - 54 i det overtakende sameie.

Sameierbrøk (teller) endres ikke ved sammenslåing, ny sum nevner vil utgjøre summen av de tidligere eierseksjonenes sum nevnere.

Seksjonenes grenser vil ikke endres.

Det relative styrkeforholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameierne ikke forrykkes ved sammenslåingen.

Ingen andre endringer.

I henhold til eierseksjonsloven §22 a. skal forholdet mellom sameiene baseres på arealet til hoveddelene i begge sameier, jf. tredje ledd annet punktum. Det er uten betydning om det ene sameiet har betydelige fellesareal i tillegg og det annet lite.

Bruksenhetene endres ikke ved sammenslåingen, tinglyste rettigheter beholder sin prioritet.

Nye vedtekter foreligger, med overføring av særegenheter fra begge selskaper.

Egenkapitalen vil bli avregnet i forbindelse med sammenslåingen av sameiene. Selskapet med lavest egenkapital blir lagt til grunn for avregningen. Differansen på egenkapitalen utbetales seksjonseier pr m², etter årsmøte 2025.

Forslag til vedtak

Godkjenne sammenslåing / reseksjonering, slik saken er beskrevet.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2023 SE Ekeberg Hage 1.pdf
2. Årsregnskap 2023 SE Ekeberg Hage 2.pdf
3. Eierbrøk før og etter sammenslåing reseksjonering.pdf
4. Nye vedtekter SE Ekeberg Hage 1.pdf

SAMEIET EKEBERG HAGE 1
ORG.NR. 925 422 819, KUNDENR. 3474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	781 138	756 108	773 000	786 048
SUM DRIFTSINNTEKTER		**781 138**	**756 108**	**773 000**	**786 048**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 640	-5 922	-5 922
Styrehonorar	4	-42 000	-28 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	5	-6 887	-5 541	-5 200	-6 000
Andre honorarer		0	-12 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-85 695	-82 400	-86 520	-90 839
Konsulenthonorar	6	-7 500	-3 370	-6 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-60 725	-85 765	-156 000	-86 000
Forsikringer		-78 436	-69 872	-77 000	-82 400
Kommunale avgifter	8	-576	0	0	-500
Kostnader sameie		-113 235	0	-151 000	-149 608
Energi/fyring		-7 310	-7 675	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 460	-145 632	-157 584	-148 344
Andre driftskostnader	9	-5 314	-33 273	-4 300	-86 246
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-574 059**	**-479 168**	**-701 526**	**-715 859**
DRIFTSRESULTAT		**207 079**	**276 940**	**71 474**	**70 189**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 758	4 006	0	0
Finanskostnader		0	-1 274	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 758**	**2 732**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**225 837**	**279 672**	**71 474**	**70 189**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		225 837	279 672		

SAMEIET EKEBERG HAGE 1
ORG.NR. 925 422 819, KUNDENR. 3474

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 818	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 262	73 892
Andre kortsiktige fordringer	11	37 745	0
Driftskonto OBOS-banken		400 853	401 698
Sparekonto OBOS-banken		719 698	503 360
SUM OMLØPSMIDLER		**1 203 376**	**978 950**
SUM EIENDELER		**1 203 376**	**978 950**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 185 051	959 214
SUM EGENKAPITAL		**1 185 051**	**959 214**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 338	18 980
Leverandørgjeld		987	756
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 325**	**19 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 203 376**	**978 950**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, april 2024
Styret i Sameiet Ekeberg Hage 1

Anders Bråthe Fuglerud/s/ Tonje Lysnes Vingtoft/s/ Don Bell/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	625 200
TV/bredbånd	155 938
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**781 138**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 922**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 887.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500

SUM KONSULENTHONORAR	**-7 500**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-60 725**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-576**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-632
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Bank- og kortgebyr	-2 732
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-5 314**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 338
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINNTEKTER	**18 758**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode Ekeberg Gartneri Fellessameie	37 745
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**37 745**

SAMEIET EKEBERG HAGE 2
ORG.NR. 927 651 890, KUNDENR. 3475

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	642 082	179 903	714 000	717 000
Andre inntekter	3	30 035	80 000	160 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**672 117**	**259 903**	**874 000**	**877 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-3 640	-3 640
Styrehonorar		0	0	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	4	-6 753	-5 436	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-70 375	-19 230	-86 500	-86 500
Konsulenthonorar	5	-13 000	0	-6 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-34 200	0	-50 000	-50 000
Forsikringer		-86 623	-39 352	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	7	-583	0	0	-3 000
Kostnader sameie		-105 147	0	-141 000	-138 922
Energi/fyring		0	0	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 767	-18 846	-112 000	-112 000
Andre driftskostnader	8	-31 811	-11 454	-4 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-407 259**	**-94 318**	**-525 140**	**-540 062**
DRIFTSRESULTAT		**264 858**	**165 585**	**348 860**	**336 938**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 514	472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 514**	**472**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**267 372**	**166 057**	**348 860**	**336 938**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	267 372

SAMEIET EKEBERG HAGE 2
ORG.NR. 927 651 890, KUNDENR. 3475

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 260	12 852
Andre kortsiktige fordringer	10	70 098	0
Driftskonto OBOS-banken		286 904	89 091
Sparekonto OBOS-banken		62 101	80 329
SUM OMLØPSMIDLER		**461 398**	**182 272**
SUM EIENDELER		**461 398**	**182 272**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		433 429	166 057
SUM EGENKAPITAL		**433 429**	**166 057**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 728	6 215
Leverandørgjeld		1 241	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 969**	**16 215**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**461 398**	**182 272**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, april 2024
Styret i Sameiet Ekeberg Hage 2

Andreas Sandvik/s/ Geir Arnøy/s/ Ole Bjørn Kristoffersen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	548 585
TV/bredbånd	93 497
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**642 082**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Oppstartskapital	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 035**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 753.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 000**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 200

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-34 200**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-583
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-583**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-24 563
Gressklipping	-4 125
Andre fremmede tjenester	-516
Bank- og kortgebyr	-2 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 811**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	742
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 772
SUM FINANSINNTEKTER	**2 514**

NOTE: 10
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode Ekeberg Gartneri Fellessameiet	70 098
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70 098**

Eierbrøk før og etter sammenslåing/reseksjonering

	Før	Etter		Før	Etter
	Seksjon nr.	**Seksjon nr.**	**Areal.**	**Brøk**	**Brøk ny**
Sameiet Ekeberg Hage 1 (3474)	1	1	71	2,7 %	1,4 %
	2	2	71	2,7 %	1,4 %
	3	3	71	2,7 %	1,4 %
	4	4	71	2,7 %	1,4 %
	5	5	71	2,7 %	1,4 %
	6	6	113	4,3 %	2,2 %
	7	7	113	4,3 %	2,2 %
	8	8	113	4,3 %	2,2 %
	9	9	113	4,3 %	2,2 %
	10	10	108	4,1 %	2,1 %
	11	11	71	2,7 %	1,4 %
	12	12	71	2,7 %	1,4 %
	13	13	71	2,7 %	1,4 %
	14	14	71	2,7 %	1,4 %
	15	15	93	3,6 %	1,8 %
	16	16	113	4,3 %	2,2 %
	17	17	113	4,3 %	2,2 %
	18	18	113	4,3 %	2,2 %
	19	19	113	4,3 %	2,2 %
	20	20	130	5,0 %	2,6 %
	21	21	71	2,7 %	1,4 %
	22	22	71	2,7 %	1,4 %
	23	23	71	2,7 %	1,4 %
	24	24	71	2,7 %	1,4 %
	25	25	108	4,1 %	2,1 %
	26	26	113	4,3 %	2,2 %
	27	27	113	4,3 %	2,2 %
	28	28	113	4,3 %	2,2 %
			2605	100 %	
Sameiet Ekeberg Hage 2 (3475)	1	29	70	2,8 %	1,4 %
	2	30	70	2,8 %	1,4 %
	3	31	70	2,8 %	1,4 %
	4	32	70	2,8 %	1,4 %
	5	33	92	3,7 %	1,8 %
	6	34	112	4,5 %	2,2 %
	7	35	112	4,5 %	2,2 %
	8	36	112	4,5 %	2,2 %
	9	37	112	4,5 %	2,2 %
	10	38	129	5,2 %	2,5 %
	11	39	92	3,7 %	1,8 %
	12	40	70	2,8 %	1,4 %
	13	41	70	2,8 %	1,4 %
	14	42	70	2,8 %	1,4 %
	15	43	129	5,2 %	2,5 %
	16	44	112	4,5 %	2,2 %
	17	45	112	4,5 %	2,2 %
	18	46	112	4,5 %	2,2 %
	19	47	70	2,8 %	1,4 %
	20	48	70	2,8 %	1,4 %
	21	49	70	2,8 %	1,4 %
	22	50	92	3,7 %	1,8 %
	23	51	112	4,5 %	2,2 %
	24	52	112	4,5 %	2,2 %
	25	53	112	4,5 %	2,2 %
	26	54	129	5,2 %	2,5 %
			2483	100 %	100 %
		Ny nevner	5088		

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ekeberg Hage 1, org. nr. 925 422819

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtatt på årsmøte 25.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ekeberg Hage 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst …...

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 63 i 3903 Holmestrand kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkong/ terrasse med utgang fra stue i 2.etg. inngår i hoveddelen.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- For 1.etg. Terrasse ved inngangsparti, terrasse med utgang fra stue og hage.
- For 2.etg. Terrasse ved inngangsparti og utvendig trapp til 2.etg.

Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen av hoveddel og tilleggsdeler, samt sameierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknad og matrikkelbrev for uteareal.

I garasjeanlegget Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69. org. nr. 825 422 862, som har beliggenhet under Sameiet Ekeberg Park 1 (blokkene), disponerer sameierne også tilleggsdeler (seksjoner).

Seksjonerte tilleggsdeler i Sameiet Ekeberg Parkering består av

- 1 Bod
- 1 Parkeringsplass

Denne eiendommen er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom) og utgjør et eget eierseksjonssameie og er til bruk for flere eiendommer.

Seksjonerte tilleggsdeler i Sameiet Ekeberg Parkering tinglyst med realkobling til seksjon i boligsameiet skal overskjøtes samtidig med boligseksjonen jf.§ 4-1.

Seksjonerte tilleggsdeler i Sameiet Ekeberg Parkering tinglyst på privatpersoner er kun omsettelige til øvrige seksjonseiere i Sameiet Ekberg Park 1og Sameiet Ekeberg Hage 1, jfr. Sameiet Ekeberg Parkering sine vedtekter § 2.

BESKYTTET

Hele utbyggingsfeltet skal sees i sammenheng ved oppfyllelse av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69.

Sameiet/seksjonseierne eier parkeringsplasser i anleggseiendom Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69, org. nr. 825 422 862. Rettigheter og plikter kommer frem av anleggseiendommens vedtekter.

4-1-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene tilhørende boligseksjonene er seksjonert med realkobling i gnr.2 bnr. 69.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen, med unntak av enkelte parkeringsplasser. Se vedtektenes § 1-2 (2)

(3) De sameiere som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod, kan bare selge til andre seksjonseiere i Sameiet Ekberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage 1, med samtykke fra styret i Sameiet Ekeberg Parkering.

Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(4) Parkeringsplassen kan fritt leies ut til andre beboere i seksjonseiere i Sameiet Ekberg Park 1 og Sameiet Ekeberg Hage 1, med samtykke fra styret i Sameiet Ekeberg Parkering. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-1-2 Felleskostnader bod og garasjeplasser
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, bestemmes og utfaktureres fra Sameiet Ekeberg Parkering gnr. 2 bnr. 69, org. i.h.h.t sameiets vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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 til bruksenheten.

(2) 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

BESKYTTET

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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 seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

a) eiendomsforsikring, jf.§ 10-3
b) kostnader til ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5-2 påligger Sameiet å vedlikeholde.
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
d) sameiets andel av kostnader til Fellessammeiet Ekeberg Gartneri
e) sameiets andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter i anleggseiendom parkering jf. pkt 4

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

BESKYTTET

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

BESKYTTET

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

BESKYTTET

(3) 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.

(4) 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 stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

BESKYTTET

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

12 FORHOLDET TIL FELLESSAMEIET EKEBERG GARTNERI

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Ekeberg Gartneri. Ekeberg Gartneri består foruten Sameiet Ekeberg Hage 1 av Sameiet Ekeberg Park 1. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom (”Felleseiendommen”).
Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Ekeberg Gartneri (”Fellessameiet”). Styret i Sameiet Ekeberg Hage 1 representerer Sameiet Ekeberg Hage 1 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøter osv.). Sameiet Ekeberg Hage 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Ekeberg Hage 1 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Ekeberg Gartneri. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Sameiet Ekeberg Hage 1 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Ekeberg Gartneri.

BESKYTTET

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.08.24
Selskapsnummer: 3474 **Selskapsnavn:** Sameiet Ekeberg Hage 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Nina Stenbakk, rådgiver OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Bråthe Fuglerud og Don Bell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Reseksjonering / sammen slåing av selskaper - Ekeberg Hage 1 og 2

Godkjenne sammenslåing / reseksjonering, slik saken er beskrevet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

03.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	2/63/0/13
Adresse:	Eplehagan 47, 3084 Holmestrand
Vann:	Kr 4.503,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 6.100,00. inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 2.915,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 3.913,00 pr år

Det er registrert vannmålere på eiendommen. Vannmåler sist avlest 08.12.2025 med målerstand 203 m3. Renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning.

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

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Eplehagan 47 3084 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- Kumlokk
- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Flaggstang
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- MurFrittstående
- Loddrett mur
- Andre typer skjermer
- Hekk
- Overkjørbart areal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Trapp
- Svømmebasseng
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Teiggrense
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Kfr.

Dagbok nr. 3152 D. b. f. 14/11. 55.
Holmestrand sorenskriverembete

U T S K R I F T

av Vestfold jordskifterett rettsbok i sak nr. 24/1943 for så vidt angår jordskifte på Gjøklep i Botne herred. Følgen de bruk og eiere er berørt:

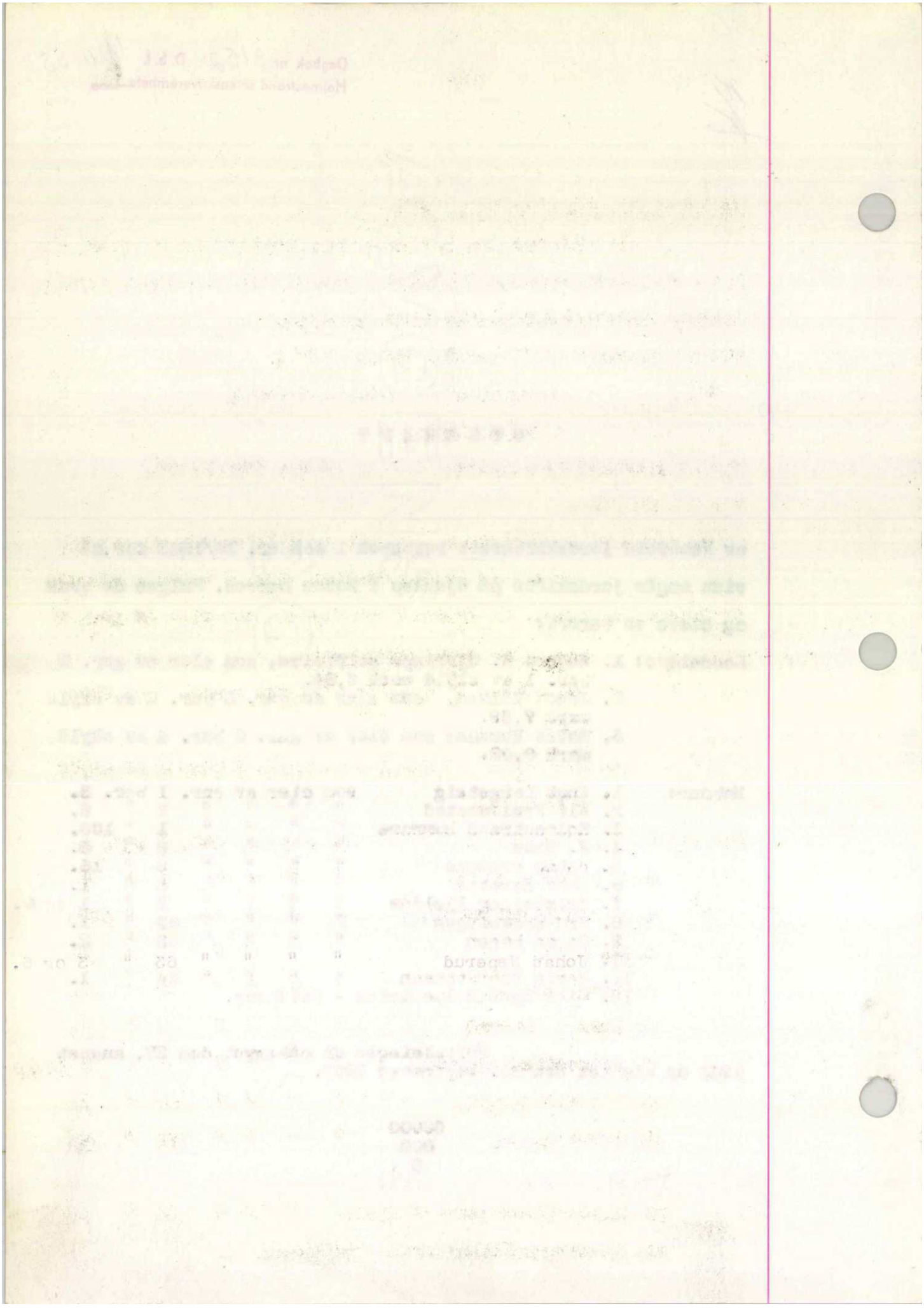
Loddeiere: 1. Anders M. Gjøkleps stiftelse, som eier av gnr. 2 bnr. 1 av skyld mark 6,84.
2. Jacob Våland, som eier av gnr. 2 bnr. 2 av skyld mark 7,39.
3. Botne Kommune som eier av gnr. 2 bnr. 4 av skyld mark 0,02.

Naboer:

1.	Knut Langeteig	som eier av	gnr.	1	bnr.	3.	
2.	Alf Frellumstad	"	"	"	1	"	6.
3.	Holmestrand kommune	"	"	"	1	"	105.
4.	J. Hess	"	"	"	2	"	3.
5.	Botne kommune	"	"	"	2	"	16.
6.	Emma Harstad	"	"	"	5	"	1.
7.	Kristoffer Kjeldås	"	"	"	7	"	1 og 4.
8.	Fru Gravningen	"	"	"	63	"	1.
9.	Oskar Hagen	"	"	"	63	"	2.
10.	Johan Næperud	"	"	"	63	"	3 og 6.
11.	Marie Thorstensen	"	"	"	64	"	1.
12.	Riksvegen Holmestrand - Gullhaug.						

Forretningen er påbegynt den 27. august 1943 og sluttet den 30. september 1955.

00000
000
0



Rettsbok nr. 37, side 169 - 182.

År 1955 den 29. september ble jordskifterett holdt i huset til Jacob Våland på Gjøklep, gnr. 2 bnr. 2 i Botne herred.

Rettens formann: Jordskiftedommer P. Eggemoen.

Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Olaus Sollie,
2. Kontorsjef A.Smith-Johansen,
begge Botne.

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Anders Svenskerud.

Sak nr. 24/1943.

Saken gjelder: Jordskifte av innmark og tilliggende utmark til en del av gården Gjøklep, gnr. 2 i Botne herred.

Loddeiere: 1. Anders M. Gjøkleps stiftelse, som eier av gnr. 2 bnr. 1 av skyld mark 6,84.
2. Jacob Våland, som eier av gnr. 2 bnr. 2 av skyld mark 7,39.
3. Botne kommune som eier av gnr. 2 bnr. 4 av skyld mark 0,02.

Naboer: 1. Knut Langeteig, som eier av gnr. 1 bnr. 3.
2. Alf Prellumstad, " " " " 1 " 6.
3. Holmestrand kommune, " " " " 1 " 105.
4. J. Næss, " " " " 2 " 3.
5. Botne kommune, " " " " 2 " 16.
6. Emnave Harstad, " " " " 5 " 1.
7. Kristoffer Kjeldås, " " " " 7 " 1 og 4.
8. Mrs Grøningen, " " " " 63 " 1.
9. Oskar Hagen, " " " " 63 " 2.
10. Johan Næperud " " " " 63 " 3 og 6.
11. Marie Thorstensen Kofjell " " " " 64 " 1.
12. Riksvegen Holmestrand - Gullhaug.

Til stede: Lensmann Hansen for Anders M. Gjøklepps stiftelse, Jacob Våland, Knut Langeteig og Alf Frellumstad og for Holmestrand kommune, varaordfører Dagfin Olsen.

Rettens formann la fram:

14. Innkalling til Vestfold jordskifterett til i dag, datert 21/9-1955.

Partene fikk anledning til å ta ordet.

Lensmann Hansen hadde ordet.

Jacob Våland hadde ordet.

Knut Langeteig hadde ordet.

Retten og partene drøftet deretter de spørsmål som kom opp i forbindelse med avslutningen av saken.

Skogtakst ble deretter foretatt. Resultatet av skogtaksten vil bli inntatt i rettsboken senere.

Retten ga sådant enstemmig

D e k r e t :

Kravet om jordskifte (den gang utskiftning) ble satt fram i skrivelse av 25. juni 1943 fra Jacob Våland som eier av gnr. 2 bnr. 2.

Jordskiftet ble påbegynt den 27. august 1943 og har vært behandlet i rettsmøter 10. og 11. mai 1954 og 5. og 9. september 1955.

Skiftefeltets yttergrenser.

Mot vest betegnes grensen av djupålen i grensebekken mot gnr. 63 bnr. 1, 2 og tilhørende henholdsvis fru Gravningen, Oskar Hagen og

Mot nord grenser jordskiftefeltet mot gnr. 64 bnr. 1, eier Marie Thorstensen Mofjell etter regulert grense som begynner i grensebekken mot Gunnerød og går i retning 38 g til merkestein (1) ca. 8 m fra bekken, 34 m til merkestein (2) og 40,6 m til merkestein nr. (3) under bakken, derfra i retning 21 g og 44 m

til merkestein nr. (4) oppå bakken, videre i retning omtrent 51g 14,8 m til merkepunkt (5), videre omtrent 67g 22,2 m til merkestein (6) og 77 m til merkestein (7), derfra i retning 69g og 47,5 m til merkestein (8) derfra i retning 71g 130 m til merkestein (9) og 1,4 m til hjørnet mot gnr. 1 bnr. 105.

Derfra i øst mot gnr. 1 bnr. 105, eier Holmestrand kommune i retning 169g 1,1 m til merkestein (10), 124 m til merkestein (11) og 114,8 m til merkestein (12) i hjørnet mot gnr. 1 bnr. 3.

Derfra i øst og nord mot gnr. 1 bnr. 3, eier Knut Langeteig, i retning 169g 83,5 m til merkestein (13) og 0,6 m til hjørnet, derfra i retning 84g og 0,5 m til merkestein (14), 94,4 m til merkestein (15), 88,2 m til merkestein (16), 70,3 m til merkestein (17) og 0,65 m til regulert gårdsveg.

Jordskiftefeltet grenser videre i nord mot gnr. 1 bnr. 6, eier Alf Frellumstad. Grensa begynner i østre kant av gårdsvegen 6 m fra endepunktet mot gnr. 1 bnr. 3, og går i retning 95g 2 m til merkestein (18), 23,1 m til kors i fjell (19), 27,3 m til kors i fjell (20), 9,5 m til merkestein (21) ved vestre side av riksveg 280 og videre til denne.

Derfra støter jordskiftefeltet i øst mot riksveg 280 i en lengde av ca. 261 m til en kobberbolt (22) i vestre kant av riksvegen ved innkjørselen til Ekeberg skole, gnr. 2 bnr. 16.

Derfra støter jordskiftefeltet i syd og øst mot gnr. 2 bnr. 16, eier Botne kommune. Grensa begynner i merkepunkt (22) og går i retning 318g 42,46 m til nedrammet jernrør (23) ved søndre kant av gardsvegen, derfra syd 3,14 m til do. (24), derfra 323g 49,48 m til do. (25), derfra 289g 39,64 m til do. (26) og endelig 182g 141,59 m til nedrammet jernbolt (27) i en åpen grøft.

Derfra grenser jordskiftefeltet i øst mot gnr. 2 bnr. 3, eier J. Næss. Grensa går fra merkepunkt (27) i samme retning

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3152/27
Attesteringstidspunkt 2025-11-18 14:37

(182^{g}) 57,5 m til merkestein (28) og 0,5 m til hjørnet.

I syd og øst støter jordskiftefeltet mot gnr. 5 bnr. 1, eier Emma Herstad. Grensa begynner i hjørnepunktet mot gnr. 2 bnr. 3 og går i retning omtrent 280^{g} 0,7 m til merkestein (29) og 81 m til merkestein (30) ved enden av et steingjerde, derfra i retning ca. 266^{g} etter steingjerde og gjennom en høyspentmast 12 m til kors i stein (31), derfra i retning 250^{g} 27,5 m etter steingjerdet til kors i stein (32) i gjerdet, omtrent samme retning 47,5 m til merkestein (33) og 3,1 m til hjørnet, derfra i retning 195^{g} og 1,3 m til merkestein (34), 38,2 m til merkestein (35), 65,5 m til merkestein (36), 83,5 m til merkestein (37) og 1,3 m til hjørnet.

I syd grenser jordskiftefeltet mot gnr. 7 bnr. 1 og 4, eier Kristoffer Kjeldås. Grensa begynner i hjørnepunktet mot gnr. 5 bnr. 1 og går i retning 276^{g} 0,4 m til merkestein (38), 112,4 m til merkestein (39), 31,1 m til merkestein (40) og 3,1 m til hjørnet, derfra i retning 347^{g} og 0,5 m til merkestein (41), 42,8 m til merkestein (42), 99 m til merkestein (43) og 92,7 m til merkestein (44) i nordre kant av åpen grøft. Derfra danner først grøften og videre en bekk grensen nedover til grensebekken mot gnr. 63, grensebeskrivelsens begynnelsespunkt.

II. Grensene innen jordskiftefeltet.

1. grenselinje, mellom gnr. 2 bnr. 1 på nordre side og gnr. 2 bnr. 2 på søndre side, begynner ved vestre kant av riksvegen og går i retning 267^{g} til merkestein (45) ca. 3,5 m fra vegen, 15,3 m til kors i jordfast stein (46), 11,2 m til kors i fjell (47) på fjellbrøtet, 16,4 m til kors i fjell (48), 54,5 m til kors i fjell (49), 37,9 m til kors i fjell (50), 25,6 m til merkestein (51) og 0,6 m til hjørnet, herfra i retning 215^{g} 0,4 m til merkestein (52) 93 m til merkestein (53), 86 m til merkestein (54)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3152/27
Attesteringstidspunkt 2025-11-18 14:37

og 1 m til hjørnet, herfra i retning 284g 0,8 m merkestein (55), 135,2 m til merkestein (56), 130,3 m til merkestein (57), 130,8 m til merkestein (58) og 0,65 m til hjørnet, herfra i retning 385g 0,65 m til merkestein (59), 33,2 m til merkestein (60), 25,4 m til merkestein (61) og 1,75 m til hjørnet, derfra i retning 284g 0,6 m til merkestein (62), 56,6 m til merkestein (63), 34,8 m til merkestein (64) og samme retning til grensebekken mot gnr. 63, Gunnerød,. Merkepunktet (64) står ca. 5 m fra bekken.

2. grenselinje, mellom gnr. 2 bnr. 1 på søndre og østre side og gnr. 2 bnr. 2 på nordre og vestre side, begynner i grensebekken mot gnr. 63 Gunnerød ca. 166 m nord for 1. grenselinjes endepunkt og går i retning 71g til merkestein (65) ca. 8 m fra bekken, 34,8 m til merkestein (66), 45,3 m til merkestein (67), 49,8 m til merkestein (68) og 1 m til hjørnet, derfra i retning 371g 0,7 m til merkestein (69), 63,8 m til merkestein (70), 103,5 m til merkestein (71), 75 m til merkestein (72), 51,5 m til merkestein (73) og 0,8 m til grensen mot gnr. 64 bnr. 1, Mofjell.

3. grenselinje, mellom gnr. 2 bnr. 1 på vestre og søndre side, og gnr. 2 bnr. 4 på østre og nordre side, begynner i merkepunkt (20) i yttergrensen mot gnr. 1bnr. 6 og går i retning 170g 37 m til kors i stein (74), derfra i retning 78g 9,5 m til merkestein (75) og samme retning til riksvegen. Siste merkestein står ca. 3,3 m fra vegkanten.

De angitte retninger er omtrentlige. Avstandene er målt horisontalt. Merkesteinene er korshugne.

III. Utlodning.

Innen de beskrevne yttergrenser for jordskiftefeltet er ved foran beskrevne grenselinjer det behandlede skiftefelt under gården Gjøklep delt slik:

Litra A, Gjøklep, gnr. 2 bnr. 1 av skyld mark 6,84, eier Anders

M. Gjøkleps stiftelse er utlagt det område som:i syd begrenses av 1. grenselinje, i vest av grensebekken mot Gunnerød fra 1. grenselinjes endepunkt til 2. grenselinjes begynnelsespunkt og av 2. grenselinje, i nord av yttergrensen mot gnr. 64 bnr. bnr. 1, gnr. 1 bnr. 105, 3 og 6 fra 2. grenselinjes endepunkt og til merkepunkt nr. 20, og i øst av 3. grenselinje og riksvegen.

Litera B, Gjøklep, gnr. 2 bnr. 2 av skyls mark 7,39, eier Jacob Våland har fått sin eiendom utlagt i 2 teiger:

Teig 1, Innmarken og en del utmark, begrenset i nord av 1. grenselinje, i vest av grensebekken mot Gunnerød, i syd mot gnr. 7 bnr, 1 og 4, videre mot øst og syd av gnr. 5 bnr. 1 og gnr. 2 bnr. 3 og 16 og i øst eller nordøst mot riksvegen.

Teig 2, en utmarksteig begrenset i syd og øst/av 2. grenselinje, i nordvest av yttergrensen mot gnr. 64 bnr. 1 fra 2. grenselinjes endepunkt til grensebekken og i vest av grensebekken mot Gunnerød.

Littera C, Gjøklep, gnr. 2 bnr. 4, av skyld mark 0,02, eier Botne kommune er utlagt et område som begrenses i syd og vest av 3. grenselinje, i nord av yttergrensen mot gnr. 1 bnr. 6 fra 3. grenselinjes endepunkt til riksvegen og i øst av riksvegen.

IV. Veier.

Der er ved jordskiftet opprettholdt eller utlagt følgende veger:

1. Den gamle gårdsveg for gnr. 1 bnr. 3 og 6 og gnr. 2 bnr. 1 fra riksvegen til merkestein 17 opprettholdes som gårdsveg for nevnte bruk. Vegen danner grense mellom gnr. 1 bnr. 3 og 6 og er delvis regulert og utvidet til en bredde av 4. m veggrunn innklusive grøfter, og med nødvendig vegsving ved riksvegen.

Vedlikeholdet av vegen fordeles slik:

Gnr. 1 bnr. 3, eier Knut Langeteig 20 % fra den tid han eller eiendom fraskilt fra dette bruk, benytter seg av vegen.

Gnr. 1 bnr. 6, eier Alf Prellumstad 10 %
Gnr. 2 bnr. 1, eier Anders M. Gjøkleps stiftelse 70 % pluss gnr. 1 bnr. 3's andel så lenge denne ikke benytter sin rett til vegen.

2. Den gamle gårdsveg til riksvegen ved innkjørselen til Ekeberg skole, forbeholdes for fremtiden gnr. 2 bnr. 2.

Den gjensidige gamle bruksrett til veg nr. 1 og 2 for eierne av gnr. 2 bnr. 1 og 2 faller bort, dog ikke så lenge den siste av Anders M. Gjøkleps søskend lever.

3. Rett til veg for eieren av gnr. 2 bnr. 2 for framdrift av skogsvirke på østre side av grensebekken mot Gunnerød over gnr. 2 bnr. 1's eiendom på strekningen mellom 1.og 2. grenselinje.

4. Den gamle mulige rett til gangsti som gnr. 63 bnr. 3 og 6, eier Johan Næperud måtte ha over gnr. 2 bnr. 1's tidligere eiendom, er uberørt av jordskiftet.

V. Gjerder:

Gjerdeplikt som angitt i lov om jords fredning av 16. mai 1860 § 1, annet ledd, opprettholdes og vedlikeholdes i efternevnte grenser og fordeles slik:

Naboer: Ved grensebekken mot Gunnerød opprettholdes gjerdet fra før.

Gnr. 1 bnr. 3, Roligheit, eier Knut Langeteig gjerder i den nyregulerte grense fra et punkt 10 m vest for merkepunkt (15) og østover til veg nr. 1.

Gnr. 1 bnr. 6, Hvitestein, eier Alf Prellumstad gjerder fra veg nr. 1 østover til et punkt 8. m øst for merkepunkt (19).

Gnr. 1 bnr. 105, eier Holmestrand kommune, gjerder som tidligere fra hjørnet mot gnr. 64, Mofjell og sørover til et punkt 5 m nord for merkepunkt (11).

Gnr. 2 bnr. 3, eier J. Næss gjerder fra merkepunkt (27) og sørover 29 m.

Gnr. 2 bnr. 16, eier Botne kommune gjerder for egen eiendom fra et punkt 3,5m sør for (26) og sørover til (27).

Gnr. 5 bnr. 1, eier Emma Harstad gjerder fra hjørnet ved merkepunkt (34) og sørover i den nyregulerte grense til grensen mot gnr. 7, Bakke.

Gnr. 7 bnr. 1 og 4, eier Kristoffer Kjeldås gjerder fra hjørnet mot gnr. 5 bnr. 1 og vestover til et punkt 30 m vest for merkepunkt (43).

Gnr. 64 bnr. 1, eier Marie Thorstensen gjerder fra et punkt 12 m vest for merkepunkt (3) og østover til et punkt 9 m vest for merkepunkt (8).

Loddeiere: Gnr. 2 bnr. 1, eier Anders M. Gjøkleps stiftelse, gjerder:

I yttergrensen fra et punkt 9 m vest for merkepunkt (8) og østover til hjørnet mot gnr. 1 bnr. 105, fra et punkt 5 m nord for merkepunkt (11) og sørover til merkepunkt (12), videre sør og østover fra merkepunkt (12) og til et punkt 10 m vest for merkepunkt (15), videre fra et punkt 8 m øst for merkepunkt (19) og østover til merkepunkt (20).

Mot riksvegen for egen eiendom.

I 1. grenselinje fra riksvegen til et punkt 30 m øst for merkepunkt (56).

I 2. grenselinje fra grensebekken mot gnr. 63, Gunnerød og øst- og nordover til et punkt 13 m nord for merkepunkt (70).

I 3. grenselinje fra merkepunkt (20) sørover til et punkt 6 m nord for merkepunkt (74).

Gnr. 2 bnr. 2, eier Jacob Våland gjerder:

I yttergrensen fra grensebekken mot Gunnerød og østover til et punkt 12 m vest for merkepunkt (3), fra merkepunkt (22) og til

et punkt 3,5 m sør for merkepunkt (28), fra et punkt 29 m sør for merkepunkt (27) og sørover til hjørnet mot gnr. 5 bnr. 1, videre herfra til hjørnet ved merkepunkt (34), og fra et punkt 30 m vest for merkepunkt (43) og vestover til grensebekken mot gnr. 63 Gunnerød.

Mot riksveg for egen eiendom.

I 1. grenselinje fra et punkt 30 m øst for merkepunkt (56) og vestover til grensebekken mot gnr. 63 Gunnerød.

I 2. grenselinje fra et punkt 13 m nord for merkepunkt (70) og nordover til grensen mot gnr. 64 Mofjell.

Gnr. 2 bnr. 4, eier Botne kommune, gjerder:

I yttergrensen fra merkepunkt (20) og til riksvegen.

Mot riksvegen for egen eiendom.

I 3. grenselinje fra et punkt 6 m nord for merkepunkt (74) og sør og østover til riksvegen.

De nødvendige grinder eller led holdes av den som har gjerdeplikten på vedkommende strekning.

Gnr. 2 bnr. 1 holder eventuell grind over vei nr. 1 i skiftefeltets yttergrense.

Gjerder, herunder også beplantninger på annen manns eiendom, skal enhver ha rett til å flytte til de nye grenselinjer.

Gjerdene skal være oppført og i lovlig og forsvarlig stand innen 1. mai 1957.

VI. Vannavløp.

Enhver loddeier skal ha rett til å lede skadelig vann over nabogrunn i samsvar med reglene i vassdragslovens kapittel 3.

I den anledning bestemte jordskifteretten:

Eieren av gnr. 1 bnr. 3 skal ha rett til å lede overflatevannet fra dammen på gnr. 2 bnr. 1 ved den gamle fegate

i lukket grøft under denne og inn på gnr. 2 bnr. 1's kloakkledning over gnr. 1 bnr. 3.

VII. Brønn og vannledning.

Eieren av gnr. 2 bnr. 1 pålegges å fjerne den stoppekranen som ved grenseregulering mot gnr. 1 bnr. 3 er kommet innenfor denne eiendoms grenser.

VIII. Standskogen.

Standskogen på de stykker som går i bytte ved jordskiftet er taksert. Retten bestemte at differansen mellom den masse som enhver leverer og får igjen blir å utligne ved uthugst. Til utligning etter standskogoppgjøret har retten latt utblinke følgende kvanta:

På et markstykke som går over fra gnr. 2 bnr. 2 til gnr. 2 bnr. 1, er utblinket 46 stk. nåletrær og 30 stk. lautrær.

På det markstykke som ved grenseregulering er gått over til gnr. 64 bnr. 1 er blinket 1 stk. grantre.

De blinkede trær er påslått jordskifteverkets merkeøks på rot og stamme.

De utblinkede trær skal være hogt og fjernet av eieren, Jacob Våland innen 1. april 1957.

Tidligere hugget skogsvirke som ligger på bakken, kan fjernes av eieren innen samme tid.

Det som ikke er fjernet innen den fastsatte frist tilfaller grunneieren.

Den standskog som ved grenseregulering er gått over fra gnr. 2 bnr. 2 til gnr. 1 bnr. 6, overtas av sistnevnte bruks eier. Verdien settes av jordskifteretten skjønnsmessig til kr. 75,-.

IX. Erstatninger.

I erstatning for mottatt bedre grøftet jord enn avlevert

betaler A. Gjøkleps stiftelse for gnr. 2 bnr. 1 til Jacob Våland for gnr. 2 bnr. 2 etter rettens skjønn satt til kr. 1200,- tolv hundrede kroner - . Beløpet betales innen 1. juli 1956.

Alf Frellumstad for gnr. 1 bnr. 6 betaler den fastsatte skogerstatning kr. 75,- til Jacob Våland 1. januar 1956.

X.

Omkostningene ved jordskiftet ble oppgjort slik:

I alt kr. 613,50,

som fordeltes etter rettens skjønn slik:

A.M.Gjøkleps stiftelse for gnr. 2 bnr. 1 utreder kr. 306,75.

Jacob Våland " " 2 " " " " 306,75.

Jacob Våland betalte idag kr. 140,60 hvorved han har betalt samtlige omkostninger.

Anders M. Gjøkleps stiftelse har å reffundere Jacob Våland de ilagte omkostninger kr. 306,75 innen 15 - femten - dager fra idag under tvang etter loven.

Den utskriften av rettsboken med kopi av kartet som omhandles i jordskiftelovens § 24, blir å oppbevare hos eieren av gnr. 2 bnr. 2 til felles avbenyttelse for de interesserte.

Jordskiftets ikrafttreden.

Foran beskrevne jordskifte over innmark og tilliggende utmark til gårdsnr. 2, bnr. 1, 2 og 4 under Gjøklep i Botne herred, trer i kraft den 1. desember 1955.

Alle de i denne sak fastsatte ytelser og forpliktelser er pålagt som foreskrevet i lov om tvangsfullbyrdelse av 13. august 1915 jfr. jordskiftelovens § 102.

Saken er ved dette sluttet den 30. september 1955.

Tid og sted for avslutningen var forsøkt gjort kjent

Den i jordskiftelovens § 22 foreskrevne kunngjøring, fant sted ved opplesning av rettsboken i påhør av lensmann Hansen og Jacob Våland.

De tilstedeværende parter ble gjort kjennt med ankefristen og hvorledes anke i tilfelle foregår.

Rettens formann oppfordret de tilstedeværende til å si fra, hvis noe burde rettes eller tilføyes i rettsboka.

Der kom ingen bemerkning.

Retten hevet.

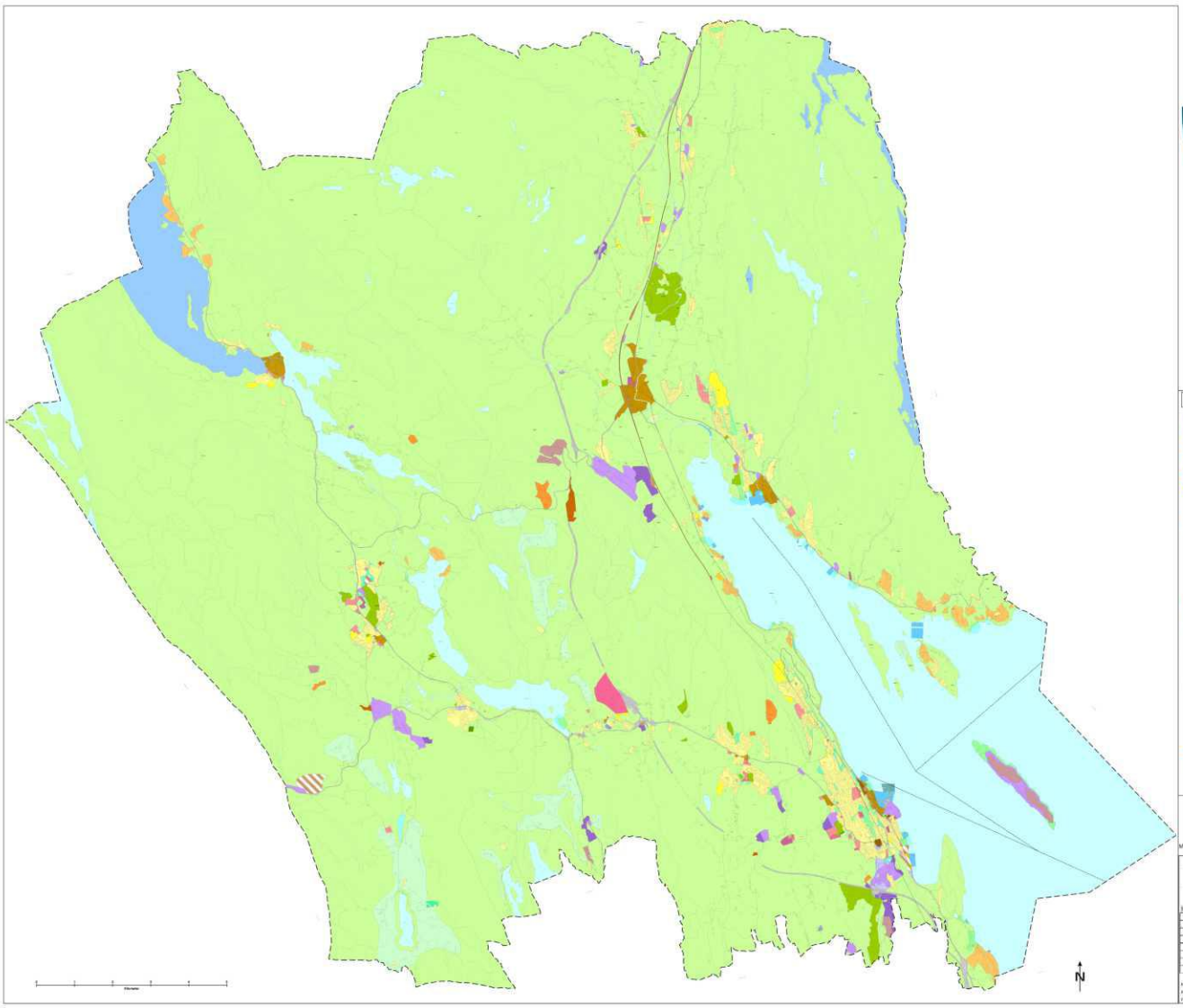
P. Eggemoen (sign).

Olaus Sollie (sign). A. Smith-Johansen (sign).

Rett utskrift bekreftes:

P. Eggemoen

JORDSKIFTEDOMMEREN I VESTFOLD



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

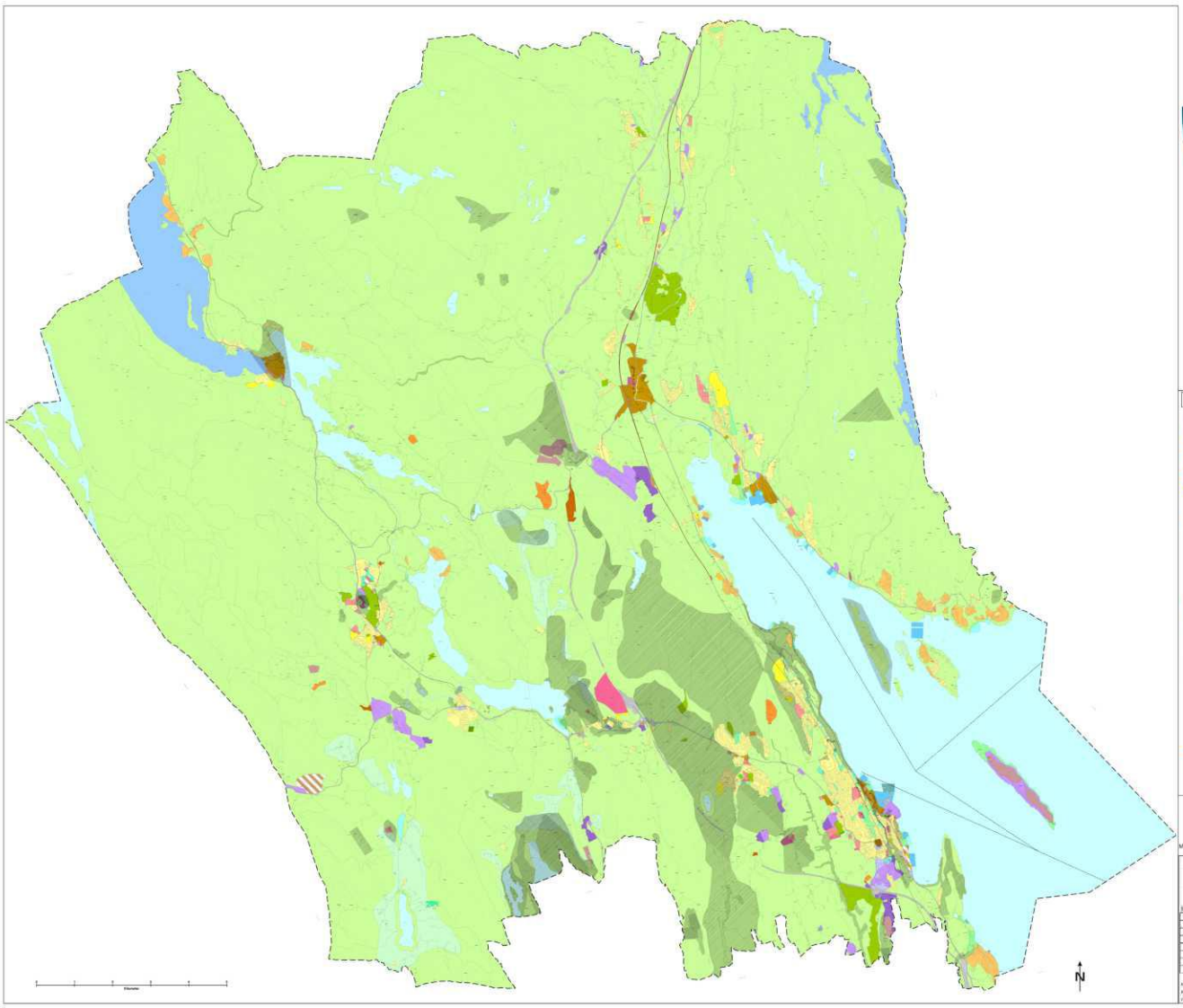
Målestokk: 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsdatoer	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	28.05.2025	069/25
Nr.1 gangs behandling (Formannskapet)	04.02.2026	005/26
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.05.2026	025/26
2. gangs behandling (Kommunestyret)	14.05.2026	057/26
Kommunestyret, vedtak	23.06.2027	
Fylkesutvalget, vedtak	25.05.2028	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk: 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsdatoer	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	28.06.2023	069/23
Nr.1 gangs behandling (Formannskapet)	04.03.2024	009/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	06.06.2024	065/24
3. gangs behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	067/24
Kommunestyret, vedtak	03.06.2024	
Fylkesutvalget, vedtak	05.06.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22

Kartgrunnlag: FKB, N50, N250

Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3474
SAMEIET EKEBERG HAGE 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EKEBERG HAGE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. november 2024 kl. 18:00, Empus, Brentsrudvei.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede i Sameiet Ekeberg Hage 1 og Sameiet Ekeberg Hage 2
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av nytt navn på sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EKEBERG HAGE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Nina Stenbakk Rådgiver fra OBOS Vestfold foreslått er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede i Sameiet Ekeberg Hage 1 og Sameiet Ekeberg Hage 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Nytt styre i det sammenslåtte selskapet skal velges.

Det skal velges en styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Sjøvik
- Kaja Andrea Gavin Sørnes.
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Eirik Hovland
- Joakim Sjøvik
- Julie Christine Røsten
- Kaja Andrea Gavin Sørnes.
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Eirik Hovland
- Joakim Sjøvik
- Julie Christine Røsten

- Kaja Andrea Gavin Sørnes.
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Sak 6

Valg av nytt navn på sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kommet forslag om å endre navn på sameiet fra Sameiet Ekeberg Hage 1 til Sameiet Ekeberg Hage

Forslag til vedtak

Forslag til nytt navn: Sameiet Ekeberg Hage

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.11.24
Selskapsnummer: 3474 **Selskapsnavn:** SAMEIET EKEBERG HAGE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Ekeberg Park 1

Møtedato: 28.08.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Empus AS Bentsrudveien 5, Holmestrand

Til stede: 9 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Nina Stenbakk.

Møtet ble åpnet av Svein Otto Schjerven

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Svein Otto Schjerven foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse registreringsskjema og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Ida Njøten foreslått, og som protokollvitne ble Eva Schjerven og Marion Kolstad foreslått.
Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Sammen slåing / reseksjonering av selskaper - Ekeberg Park 1 og 2

Beskrivelse
Det er ønske om å slå sammen boligsameier til et boligsameie

3472 Sameiet Ekeberg Park 1 org.nr. 925 374 105 gnr./bnr. 2/65 24 seksjoner

3473 Sameiet Ekeberg Park 2 org.nr. 927 978 164 gnr./bnr. 2/67 24 seksjoner

Alle blir samlet i

3472 Sameiet Ekeberg Park 1 org.nr. 925 374 105 gnr./bnr. 2/65 48 seksjoner

Forslag til vedtak:

Det gis fullmakt til å slå sammen følgende boligselskaper fra 01.01.2024

Sameiet Ekeberg Park 1 org.nr. 925 374 105 gnr.2, bnr. 65 seksjon 1 - 24

Sameiet Ekeberg Park 2 org.nr. 927 978 164 gnr.2, bnr. 67 seksjon 1 - 24

Over til

3472 Sameiet Ekeberg Park 1 org.nr. 925 374 105 gnr.2, bnr. 65 seksjon 1 - 48

Telleren i seksjonene blir ikke berørt, nevner utvides.

Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir sendt til kommunen og sammenslåingen tar sted ved tinglysning av godkjent søknad.

Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der *Sameiet Ekeberg Park 1* er overtakende for *Sameiet Ekeberg Park* 2. Det innebærer at i *Sameiet Ekeberg Park 1 beholder seksjonsnummer* 1 - 24 og Sameiet Ekeberg Park 2 får seksjonsnumrene 25 - 48 i det overtakende sameie.

Sameierbrøk (teller) endres ikke ved sammenslåing, ny sum nevner vil utgjøre summen av de tidligere eierseksjonenes sum nevnere. Seksjonenes grenser vil ikke endres.

Det relative styrkeforholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameierne ikke forrykkes ved sammenslåingen.

Ingen andre endringer.

Krav til flertall: To tredjedeler (67%) Stemmer for: 9 Stemmer mot: 0

Vedtak: Godkjent.

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Svein Otto Schjerven/s/ Møteleder	Ida Njøten/s/ Fører av protokollen
Eva Schjerven/s/ Protokollvitne	Marion Kolstad/s/ Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET EKEBERG HAGE 1

Organisasjonsnummer: 925422819
Møtet ble avholdt 4. november kl. 18:00, Empus, Brentsrudvei.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Stenbakk Rådgiver fra OBOS Vestfold foreslått er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede i Sameiet Ekeberg Hage 1 og Sameiet Ekeberg Hage 2

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen og protokollvitner velges på møtet
>
> ✓ **Vedtatt. Nina Stenbakk ble valgt til protokollfører, Guro Meldre Pedersen og Julie Christine S. Røsten ble valt til protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Nytt styre i det sammenslåtte selskapet skal velges,og tiltrer 01.01.2025.

Det skal velges en styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer på møte

t.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kaja Andrea Gavin Sørnes.

Følgende stilte til valg:
Joakim Sjøvik
Kaja Andrea Gavin Sørnes.
Velges på årsmøte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Hovland
Julie Christine Røsten

Følgende stilte til valg:
Eirik Hovland
Julie Christine Røsten
Joakim Sjøvik
Kaja Andrea Gavin Sørnes.
Velges på årsmøte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Don Bell
Joakim Sjøvik

Følgende stilte til valg:
Don Bell
Eirik Hovland
Julie Christine Røsten
Joakim Sjøvik
Kaja Andrea Gavin Sørnes.
Velges på årsmøte

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører
Navn: Guro Meldre Pedersen/s/

Protokollvitne
Navn: Julie Christine S. Røsten/s/

6. Valg av nytt navn på sameiet

Det er kommet forslag om å endre navn på sameiet fra Sameiet Ekeberg Hage 1 til Sameiet Ekeberg Hage

Forslag til vedtak:
Forslag til nytt navn: Sameiet Ekeberg Hage

✓ **Vedtatt.**

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET EKEBERG HAGE

Organisasjonsnummer: 925422819
Møtet ble avholdt 14. april kl. 19:30, HIF klubbhuset i Vesthøyveien 7, 3080 Holmestrand.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bente Kveil er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Julie Christine Solheim Røsten og Ellen Knudsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 108 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Husordensregler

Fremmet av: Christine Andersen

Ønske om å utarbeide tydelige husordensregler for sameiet.

Styrets innstilling
Styret er positive til at det utarbeides Husordensregler med innspill/forslag fra beboere.

Det opprettes en arbeidsgruppe som kan bestå av 3 personer til å bistå styret med dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utarbeider nye husordensregler, med innspill og forslag fra beboere.
>
> ✓ **Vedtatt. Husordensregler fremlegges for ordinært årsmøte i 2027**

8. Tiltak for et renere utemiljø og ansvarlig dyrehold

Fremmet av: Guanming Chen

Det er observert en økende mengde ekskrementer fra kjæledyr i sameiets fellesarealer, spesielt i blomsterbed, på gressplener og nær inngangspartier. Dette skaper trivselsproblemer og hygieniske utfordringer. Problemet knyttes ofte til kjæledyr som ferdes ute uten tilsyn, hvor eier ikke har mulighet til å fjerne etterlatenskaper umiddelbart.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> 1. Krav om tilsyn og kontroll:
>
> For å sikre at alle etterlatenskaper blir plukket opp, foreslås det at eiere oppfordres til å ha bedre tilsyn med sine kjæledyr i fellesområdene. Kjæledyr bør ikke slippes ut alene dersom eier ikke kan garantere for opprydding.
>
> 2. Forebyggende tiltak for katteeiere:
>
> For å redusere mengden katteavføring ute, oppfordres katteeiere til å:

Tilrettelegge for at katten primært benytter sandkasse/do innendørs før den slippes ut.

Benytte katteluker med tidsstyring eller GPS-halsbånd for bedre oversikt over dyrets bevegelser.

3. Sameiets fellesansvar for uteområder:

Styret får fullmakt til å vurdere og gjennomføre følgende miljøtiltak:

Sikring av sandkasser: Installere lokk på sandkasser i lekeområder for å hindre at de brukes som kattedo.

4. Informasjon og holdninger:

Styret sender ut en påminnelse til alle seksjonseiere om gjeldende ordensregler for dyrehold, med fokus på gjensidig respekt og viktigheten av å holde fellesarealene rene.

Formål:

Målet er ikke å begrense gleden ved å ha kjæledyr, men å finne praktiske løsninger som sikrer at uteområdene våre forblir estetisk pene og hygieniske for både barn og voksne.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Reguleres i Husordensreglene.

✓ **Vedtatt. Husordensregler fremlegges for ordinært årsmøte i 2027**

9. Beising av terrasse

Fremmet av: Christine Andersen

Ønske om at styret utarbeider retningslinjer for beising av terrasse, slik at hver seksjonseier kan ta ansvar for å beise egen terrasse. Dette ønskes da det er flere beboere som nylig har beiset egen terrasse, og for å unngå at det beises for tidlig på de terrassene som nylig har blitt beiset.

Eventuelt om felles beising av terrasse utsettes, slik at man unngår å beiser de terrassene som nylig er beiset.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for ønsket om større fleksibilitet knyttet til beising av terrasser.

Samtidig viser styrets undersøkelser fra 2025 at ansvaret for beising av terrasser ligger hos sameiet, og ikke den enkelte seksjonseier.

Styret vurderer at en slik løsning også kan medføre utfordringer knyttet til ulik utførelse, kvalitet og uttrykk, samt gjøre fremtidig vedlikehold mer krevende å koordinere.

Styret planlegger derfor en helhetlig gjennomføring av beising i løpet av 2026. Dette kan ikke utsettes, da flere terrasser, særlig i hage 2, har behov for vedlikehold. I forkant vil det bli kartlagt hvilke terrasser som nylig er behandlet, slik at disse kan vurderes særskilt. Det kan også være aktuelt å dele opp arbeidet i etapper for å unngå unødvendig tidlig vedlikehold.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utarbeider retningslinjer for beising av terrasse, med kriterier for hvilken olje/beis og evt. farge som skal brukes. Slik at hver seksjonseier kan gjøre dette selv, og kan beise når man ser at det er behov for det.

Eventuelt at styret utsetter felles beising av terrasser, for å unngå at det beises for tidlig på de terrassene som nylig har blitt oljet/beiset.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Eksisterende ansvarsfordeling for beising av terrasser opprettholdes. Styret følger opp vedlikeholdet som et felles ansvar i sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleder trekker seg fra vervet på grunn av flytting.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Knudsen

Følgende stilte til valg:
Ellen Knudsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Sandvik

Følgende stilte til valg:
Andreas Sandvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Donald J. Bell

Følgende stilte til valg:
Donald J. Bell

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET EKEBERG HAGE 1

Organisasjonsnummer: 925422819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. august kl. 09:00 til 25. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Nina Stenbakk, rådgiver OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Bråthe Fuglerud og Don Bell er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Reseksjonering / sammen slåing av selskaper - Ekeberg Hage 1 og 2

Reseksjonering / sammenslåing av to boligsameier til et boligsameie

(3474) Sameiet Ekeberg Hage 1 org.nr. 925 422 819 gnr./bnr. 2/63 28 andeler

(3475) Sameiet Ekeberg Hage 2 org.nr. 927 651 890 gnr./bnr. 2/62 26 andeler

selskapene samles i

(3474) Sameiet Ekeberg Hage 1 org.nr. 925 422 819 gnr./bnr. 2/63 54 andeler

Telleren i seksjonene blir ikke berørt, nevner utvides.

Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 første ledd. Søknad om reseksjonering blir sendt til kommunen og sammenslåingen tar sted ved tinglysning av godkjent søknad.

Sammenslåingen legger til grunn et kontinuitetsprinsipp der *Sameiet Ekeberg Hage 1* er overtakende for *Sameiet Ekeberg Hage* 2. Det innebærer at i *Sameiet Ekeberg Hage 1 beholder seksjonsnummer* 1 - 28 og Sameiet Ekeberg Hage 2 får seksjonsnumrene 29 - 54 i det overtakende sameie.

Sameierbrøk (teller) endres ikke ved sammenslåing, ny sum nevner vil utgjøre summen av de tidligere eierseksjonenes sum nevnere.

Seksjonenes grenser vil ikke endres.

Det relative styrkeforholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameierne ikke forrykkes ved sammenslåingen.

Ingen andre endringer.

I henhold til eierseksjonsloven §22 a. skal forholdet mellom sameiene baseres på arealet til hoveddelene i begge sameier, jf. tredje ledd annet punktum. Det er uten betydning om det ene sameiet har betydelige fellesareal i tillegg og det annet lite.

Bruksenhetene endres ikke ved sammenslåingen, tinglyste rettigheter beholder sin prioritet.

Nye vedtekter foreligger, med overføring av særegenheter fra begge selskaper.

Egenkapitalen vil bli avregnet i forbindelse med sammenslåingen av sameiene. Selskapet med lavest egenkapital blir lagt til grunn for avregningen. Differansen på egenkapitalen utbetales seksjonseier pr m², etter årsmøte 2025.

Forslag til vedtak:
Godkjenne sammenslåing / reseksjonering, slik saken er beskrevet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signert av

Møteleder
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører
Navn: Anders Bråthe Fuglerud/s/

Protokollvitne
Navn: Don Bell/s/

31.07.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-2/63/0/13
Adresse
Eplehagan 47
3084 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

Ordre: **96310**

Eiendom: **3903-2/63/0/13**
Eplehagan 47
3084 Holmestrand

K07150019 Små avløpsanlegg

TILSYNET@LIER.KOMMUNE.NO, 31.07.2026 09:34:

Levert til kunde
Tilknyttet kommunalt avløp

Ordre: **96310**

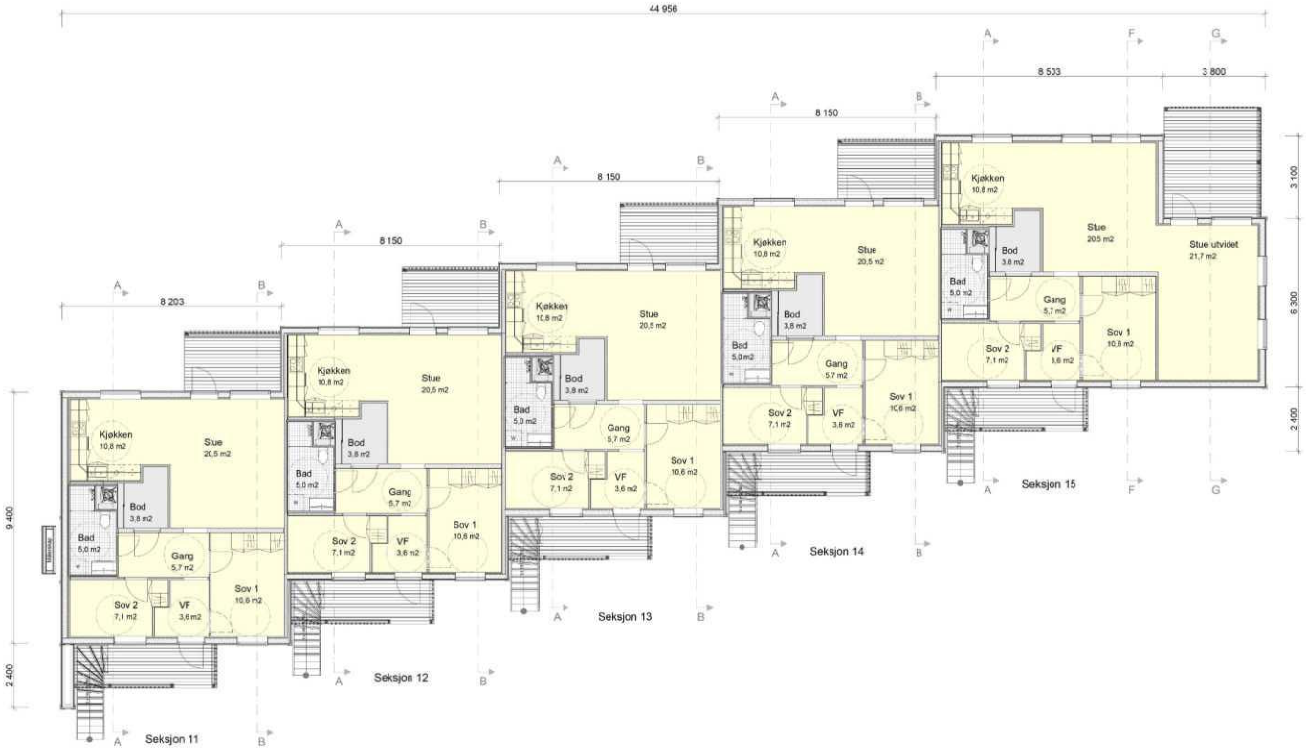
Eiendom: **3903-2/63/0/13**
Eplehagan 47
3084 Holmestrand

K39030015 Legalpant

HOLMESTRAND_KOMMUNE, 31.07.2026 09:57:

Levert til kunde

På denne eiendommen er kommunale gebyr betalt til og med 31.07.2026.
Termin august vil bli fakturert i uke 32.



Prosjekt:	EKEBERG HAGE TRINN 1
Byggeplass:	Dato: 15.04.2019
Kommune: Holmestrand Kommune	Målestokk: 1:100 Ark A1
Tegning: Plan 1. Etasje - Hus B	Målestokk: 1:200 Ark A3
Fase: Ett - trinsøknad	Gnr./Bnr.: /
Trysilhus	Sign.: M.H Kontroll:
	Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell	Tegningsnr.: 6154 - B01

Revisjon nr.:	
Dato:	
Revisjon nr.:	
Dato:	

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\UtleiseModell 2019\PROSJEKTER 19\Ekeberg\Hus B - Ekeberg.pln
Hus B - Ekeberg.pln

Holmestrand kommune

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

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

Trysilhus Sørøst AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

Saksbehandler: *Rune Nilssen*
Tlf. dir.: *901 88 914*
Deres ref.: Vår ref.: *23/57152* *02.10.2023*

Gbnr 2/63 - Eplehagen 1-55 - oppføring av 28 enheter- ferdigattest pbl §21-10

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	605/23

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.
Tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver:	Trysilhus Sørøst AS
Ansvarlig søker:	Trysilbygg AS
Godkjent sak:	Sak 328/19 datert 11.12.2019. (vår ref.: 20/28991).
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 12.11.2020. Hus B (snr 11-20)
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 28.05.2021. Hus C (snr 21-28)
Gjennomføringsplan:	Datert 26.09.2023 versjon nr. 9.
Type tiltak:	Ekeberg Hage trinn 1 for oppføring av 3 hus med til sammen 28 boenheter (snr 1-28), forstøtningsmurer, støyskjerm, tilhørende utomhusareal og parkering.

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

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes ferdigmelding for sanitærabonnement datert 26.09.2023.
3. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 18.10.2021 for Ekeberg Hage trinn 1.
5. Det bekreftes fortau langs Ekebergveien overtatt av Holmestrand kommune 09.11.2020.

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.

KLAGEADGANG:
Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2023.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.	Ferdigattest		1	3 500

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Joakim Nash
avdelingsleder

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Mottakere:

Trysilbygg AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN
Trysilhus Sørøst AS	Postboks 323 Bragernes	3001	DRAMMEN

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.07.2026 14:43

Eiendom 3903-2/63/0/13

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	02.06.2020	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	63	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	13	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Eplehagan 47	3084 Holmestrand	Hvitstein	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.05.2020	Seksjonering	3903-2/63	Mottaker	50,1
		3903-2/63	Mottaker	45
		3903-2/63	Etablert/Endret	0
		3903-2/63	Mottaker	50,3
		3903-2/63	Mottaker	50
		3903-2/63	Mottaker	50,5
		3903-2/63	Mottaker	72,6
		3903-2/63	Avgiver	-693,6
		3903-2/63	Mottaker	41,5
		3903-2/63	Mottaker	53,2
		3903-2/63	Mottaker	48,9
		3903-2/63	Mottaker	31,4
14.04.2023	Oppmålingsforretning	3903-2/63	Berørt	0
		3903-2/4	Berørt	0
		3903-2/63	Mottaker	4016,4
		3903-2/3	Avgiver	-4016,4
01.01.2024	Omnummerering	3903-2/63	Mottaker	0
27.12.2024	Sammenslåing	3903-2/63	Mottaker	4333,4
		3903-2/63	Mottaker	0
		3903-2/62	Avgiver	-4333,4

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300791389			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.12.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	959/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	10	Areal, totalt (bruk/brutto)	959/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	412/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken

H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	71	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	130	5	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	377/0	0/0	377/0
H02	Hovedetasje	5	377/0	0/0	377/0
H03	Hovedetasje	0	205/0	0/0	205/0

Holmestrand kommune

Vann- og miljøteknikk

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

03.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 2/63/0/13 Adresse: Eplehagan 47, 3084 Holmestrand

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Eplehagan 47 3084 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Overkjørbart areal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Oversiktskart

Adresse: **Eplehagan 47, 3084 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/2/63/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 50 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.07.2026

N



Matrikkelkart

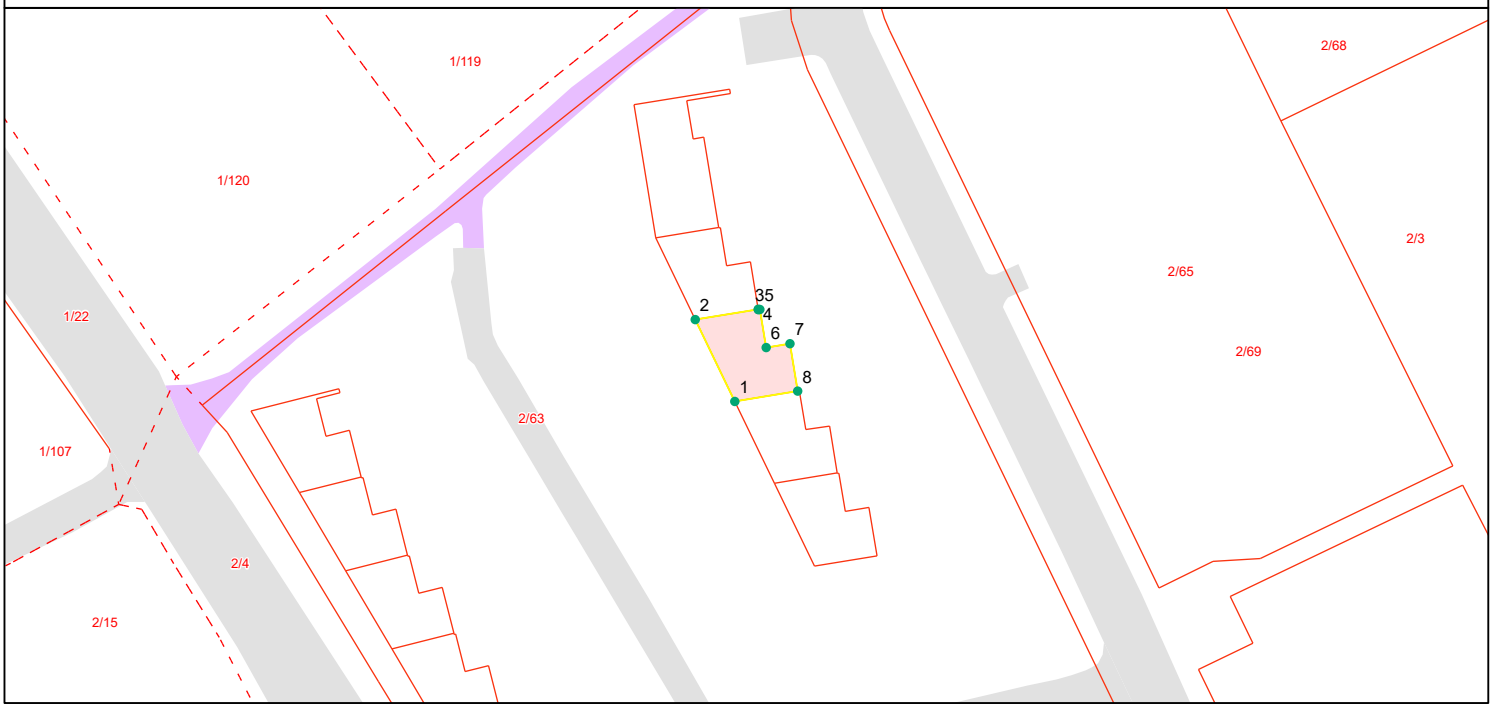
Adresse: **Eplehagan 47, 3084 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/2/63/0/13**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 50 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.07.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6594451	574149.1	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	8.51	0
2	6594458.65	574145.41	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.97	0
3	6594459.62	574151.29	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.04	0
4	6594459.58	574151.3	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	0.14	0
5	6594459.6	574151.44	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.61	0
6	6594456.04	574152.03	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.25	0
7	6594456.4	574154.25	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.49	0
8	6594451.97	574154.97	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	5.95	0

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**2**	**63**	**0**	**13**	Eplehagan 47, 3084 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)	9735.76m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	9735.76m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 2015031	Ekeberg gartneri gnr/bnr 2/3 og 2/5 (13.6.2018)		9726.18m^2
3903 2015031	Ekeberg gartneri gnr/bnr 2/3 og 2/5 (13.6.2018)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	8681.58m^2
3903 2015031	Ekeberg gartneri gnr/bnr 2/3 og 2/5 (13.6.2018)	Kjøreveg	285.61m^2
3903 2015031	Ekeberg gartneri gnr/bnr 2/3 og 2/5 (13.6.2018)	Lekeplass	755.83m^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.

asplan viak

NOTAT

Oppdragsgiver:	Trysilhus Areal AS
Oppdrag:	616277-01 – Brannvann Ekeberg gartneri, Holmestr. - Beregninger
Dato:	
Skrevet av:	Magne Kløve
Kvalitetskontroll:	Sjur Huseby

VURDERING BRANNVANN EKEBERG GARTNERI

INNHOLD

1 Bakgrunn 1
2 Forutsetninger 2
3 Eksisterende vannforsyning 3
4 Krav til brannvann....4
5 Nettberegninger....5
6 Resultater av beregninger 5
6.1 Eksisterende situasjon 5
6.2 Mulig tiltak for å øke kapasitet ved å koble ledninger i Hvitstenbakken 6
6.3 Vurdering av andre mulige tiltak for å øke brannvannskapasiteten til Ekeberg 8
7 Konklusjon....8

1 BAKGRUNN

På oppdrag for Trysilhus Areal AS ved Jarle Ljøstad er det utført beregninger av kapasitet for uttak av brannvann fra kommunalt vannledningsnett for planlagt utbygging ved Ekeberg gartneri i Holmestrand.

Arbeidene er bestilt av Jan Blanchard i VA Consult på vegne av utbygger.

Som grunnlag for beregningen er kommunens nyeste hydrauliske nettmodell (Epanet) benyttet. Denne er videre tilpasset og justert ifm. beregningene. Modellen er oppdatert av Asplan Viak høsten 2017.

2 FORUTSETNINGER

Den aktuelle utbyggingsområdet er vist på Figur 1.

Totalt planlagt utbygging er 102 boenheter. 48 leil. er i blokk fordelt over 4 bygg og 4 etg. med parkeringskjeller. Resten, 54 enheter, er rekkehusleiligheter fordelt på 6 rekkehusblokker.



Figur 1 Skisse som viser planlagt utbygging.

3 EKSISTERENDE VANNFORSYNING

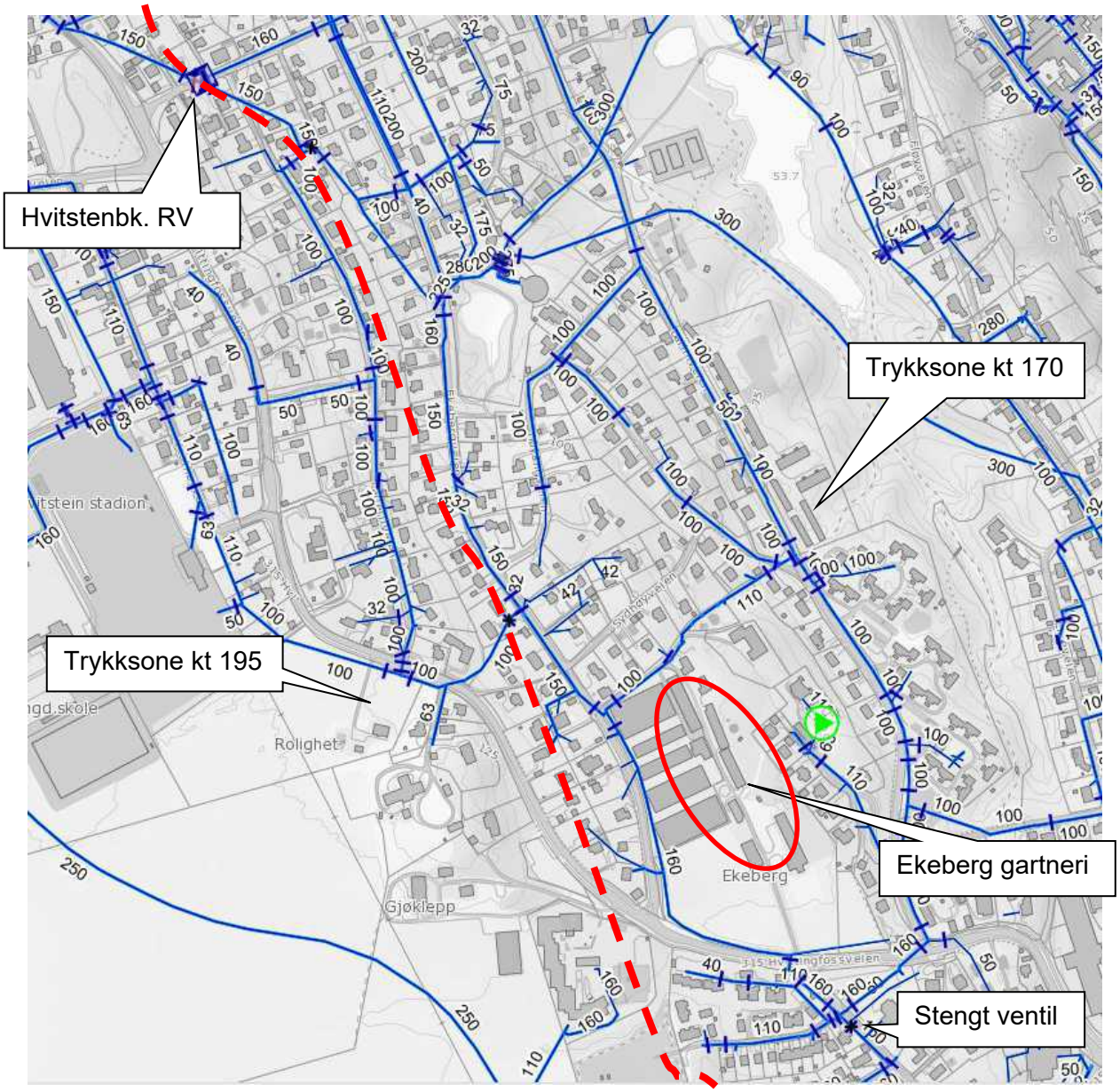
Aktuelt område inngår i trykkredusert sone over fjellet i Holmestrand. Området har tosidig forsyning via trykkreduksjonsventiler i Rambergveien og Hvitstenbakken . Disse to tilførselsledningene forsynes fra Solliedammen høydebasseng over Gullhaug.

Trykk ut fra reduksjonsventilene er lagt inn basert på kommunens informasjon. Modellen forutsetter at reduksjonsventilene gir et konstant utgangstrykk, altså er pilotstyrte ventiler. Totaltrykket i denne sonen er ca. kt 170. Nye bygg ligger med grunnflate på ca. kt. 112. Statisk vanntrykk ved nye bygg er derfor 58 mVS (170-112).

Figur 2 viser oversiktstegning for vannledningene i området.

Området rundt Ekeberg består av ledninger i dimensjoner 150 MST og 160 PVC (Ekebergveien) og 100 SJG/110 PVC i ringledning over til Høyangveien. Området er forsynt via en rutestruktur og har tresidig forsyning i veikrysset i nordøstre hjørne av utbyggingområdet.

Figur 2 viser oversiktstegning av ledninger og trykksoner Ekeberg området.



Figur 2 Oversikt vannledninger og trykksoner på Ekeberg. Rød linje angir trykksone-grense. I sør er soneventil stengt mot målesone for Bentsrud næringsområde (trykksone kt 156).

4 KRAV TIL BRANNVANN

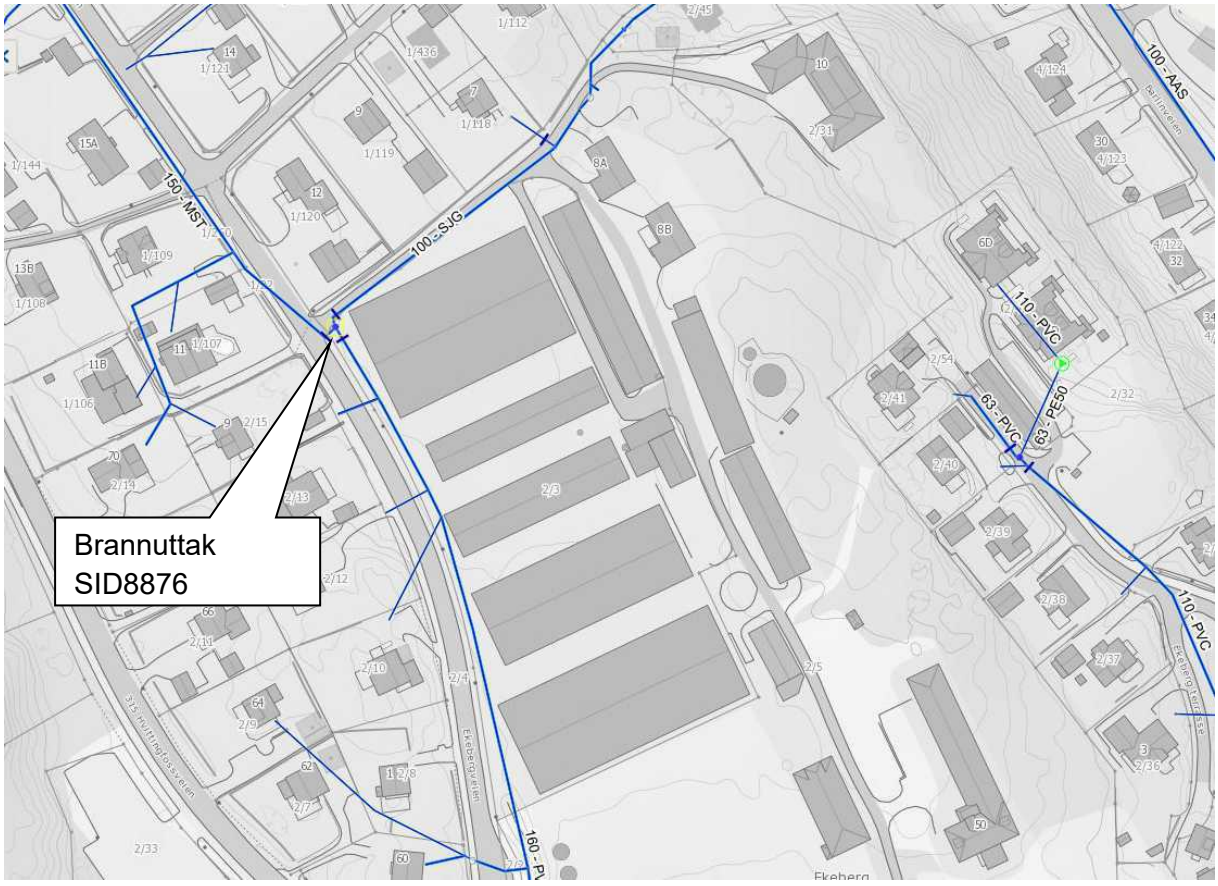
For denne typen større bygninger ligger preakseptert ytelse iht PBL normalt på 50 l/s og minimum 1 bars trykk på kommunalt nett, i minimum 1 time. Videre skal det være mulig uttak fra minst 2 punkter med 25-50 m avstand fra brannuttak til inngang for hovedangrepsvei.

Det er ikke oppgitt kapasiteter for evt. sprinkleranlegg.

5 NETTBEREGNINGER

Det er utført beregning av mulig uttak av brannvann fra kommunal ledning i nærliggende brannkum/hydrant i kum SID8876. Dette vi vise tilgjengelig kapasitet i området, men i framtidtig situasjon må flere brannkummer etableres for å dekke kravene i PBL.

Beregning av brannvann er utført ved et vannforbruk i hele Holmestrand tilsvarende maks timeforbruk i midlere døgn.

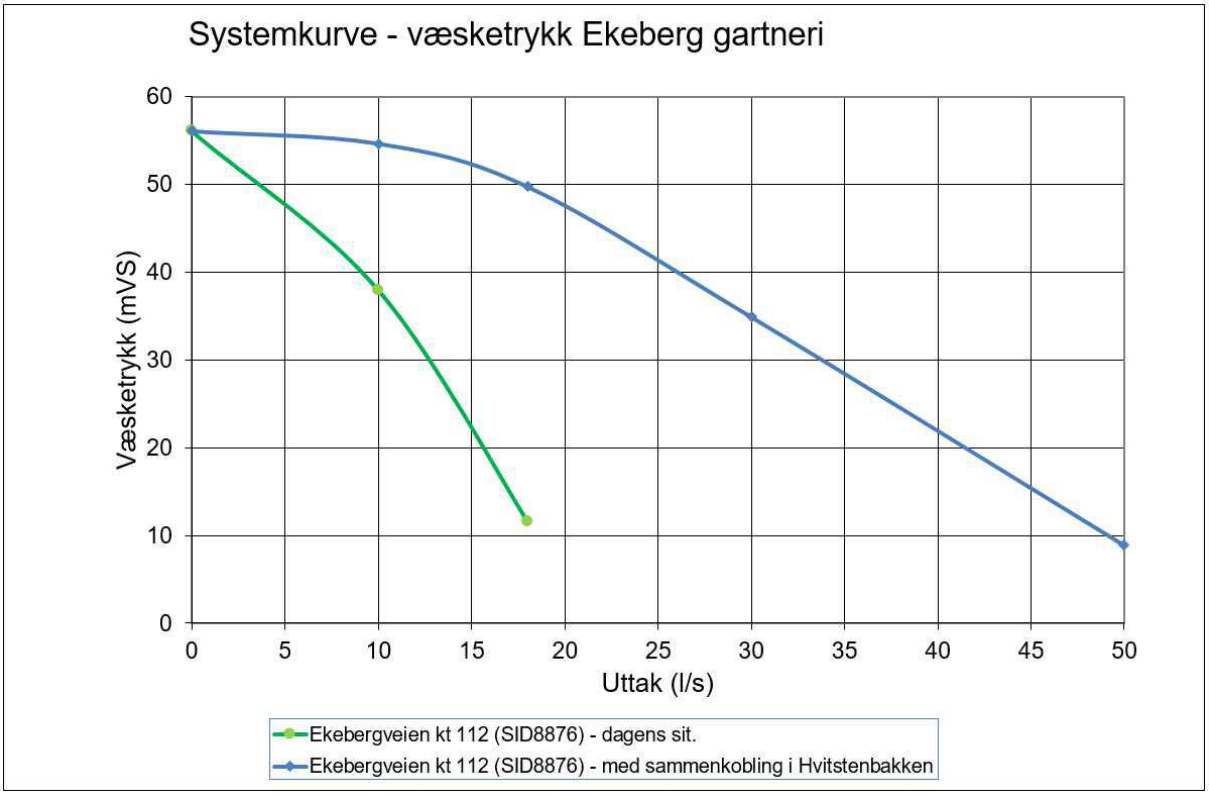


Figur 3: Eks. plassering av brannventiler og slukkevann til brannvesen

6 RESULTATER AV BEREGNINGER

6.1 Eksisterende situasjon

Det er kjørt en simulering med uttak i dagens situsjon. Grønn systemkurve på Figur 4 viser korresponderende resttrykk ved ulike uttaksmengder til brannvann.



Figur 4: Systemkurve for brannuttak ved Ekeberg gartneri. Resttrykk på kommunal ledning eks tap i brannkum.

Kommentarer til resultatet:

- Beregningene viser at det er mulig å samtidig ta ut 18 l/s mot et resttrykk på ca. 10 mVS. Høyeste abonnenter har da fortsatt et resttrykk på minst 10 mVS. Tap i brannkum og brannslanger kommer i tillegg.
- Brannvesenet må legge ut slanger og øke trykket fra uttakspunktet. Dette er imidlertid vanlig praksis. Brannrådgiver må imidlertid vurdere aktuelle avstander mellom brannobjekt og eksisterende brannkummer.
- Tilgjengelig kapasitet er noe lavere enn forventet blant annet som følge av at vann ikke tilføres nordfra i Ekebergveien. Denne hovedledningen er i dag en endeledning som går til en stengt soneventil.

6.2 Mulig tiltak for å øke kapasitet ved å koble ledninger i Hvitstenbakken

Vi har sett på mulig løsning for øke kapasiteten fram til Ekeberg gartneri.

Ved å koble sammen 160 PVC ledning og 200 AAS ledning i Hvitstenbakken som vist på Figur 5 vil det bli mulig å få forsyning til Ekeberg via ledninger med dimensjoner på 200 og 150 mm innvendig fra nord til sør. Dette krever en ny kum ved SID 7891.

Dette øker kapasiteten i nettet vesentlig, og dette er vist på blå systemkurve vist i Figur 4

Beregningene viser da at det er tilgjengelig å ta ut 50 l/s mot et resttrykk på ca 10 mVS på kommunal ledning. Tap i brannventiler og brannslanger kommer i tillegg. Uttak må derfor fordeles på flest mulig brannkummer og brannvesenet må bruke pumper.

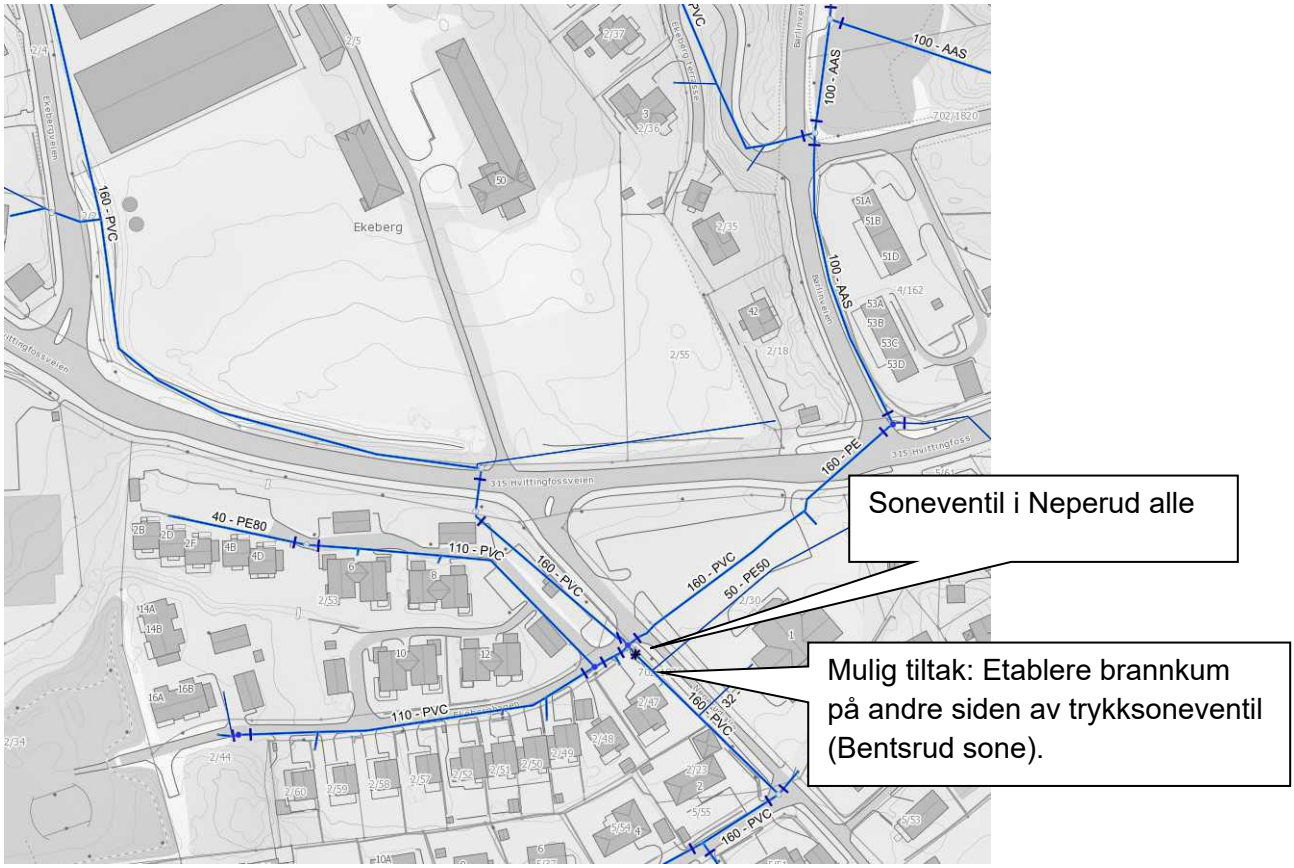


Figur 5 Mulig tiltak for å øke kapasiteten i nettet og brannvannskapasitet til Ekeberg.

6.3 Vurdering av andre mulige tiltak for å øke brannvannskapasiteten til Ekeberg

6.3.1 Ta noe vann fra Bentsrud sone via brannslanger

Det er selvsagt også teoretisk mulig å hente noe brannvann fra Bentsrud sonen på andre siden av Hvittingfossveien med brannslanger. Dette krever imidlertid også at det etableres en ny brannkum her og vil være krevende mht trafikkavvikling i Hvittingfossveien under en brann. Dette vil imidlertid bare kunne supplere ved vann i tillegg for foreslått tiltak i Hvittingfossveien.



6.3.2 Få noe vann fra Bentsrud ved å åpne soneventil under brann.

Det er også teoretisk mulig å åpne soneventilen i Neperud alle mellom Bentsrud sonen og sonen som forsynes fra Hvitstenbakken reduksjonskum. Dette vil imildertid medføre at vannverket må ut å åpne denne ventilen fysisk.

Ved å koble sammen de to trykksonene i eksisterende situasjon vil tilgjengelig uttak ved Ekeberg øke til ca. 40 l/s mot 10 mVS. Så dette tiltaket er heller ikke tilstrekkelig alene.

Videre vil det under en brann ta tid før kommunen får åpnet ventilen, slik at kapasiteten heller ikke er tilgjengelig når slokkearbeidet starter..

7 KONKLUSJON

Kommunalt ledningsnett har i eksisterende situasjon kapasitet til å forsyne ca. 18 l/s mot 10 mVS mot Ekeberg gartneri.

Preakseptert ytelse iht PBL om 50 l/s anses ikke som mulig å ta ut med eksisterende nett.

Ved å etablere en ny sammenkobling i Hvitstenbakken vil uttak av 50 l/s mot et trykk på 10 mVS på kommunal ledning være mulig. Uttak i flere brannkummer kreves og må vurderes nærmere.

Beregnet trykk er eks. tap i brannkum og brannslanger mv. Brannvesenet vil måtte pumpe vannet videre for slukking.

For sprinkleruttak vil det være en kapasitet på ca 20-30 l/s mot et resttrykk på 45-35 mVS.

Alle beregninger gjelder for uttak i området ved kum SID8876 i Ekebergveien.

Det tas forbehold om eventuelle feil i modell eller ledningskart og evt. ventiler i nettet som ved feil er stengt eller strupede.

Tønsberg, 13.10.2017

Magne Kløve

Magne Kløve
Sivilingeniør vann og miljø


Ekeberg
Ekebergveien
Ekebergveien
Ekebergveien

Matjordplan Ekeberg gartneri gnr./bnr. 2/3 Holmestrand kommune

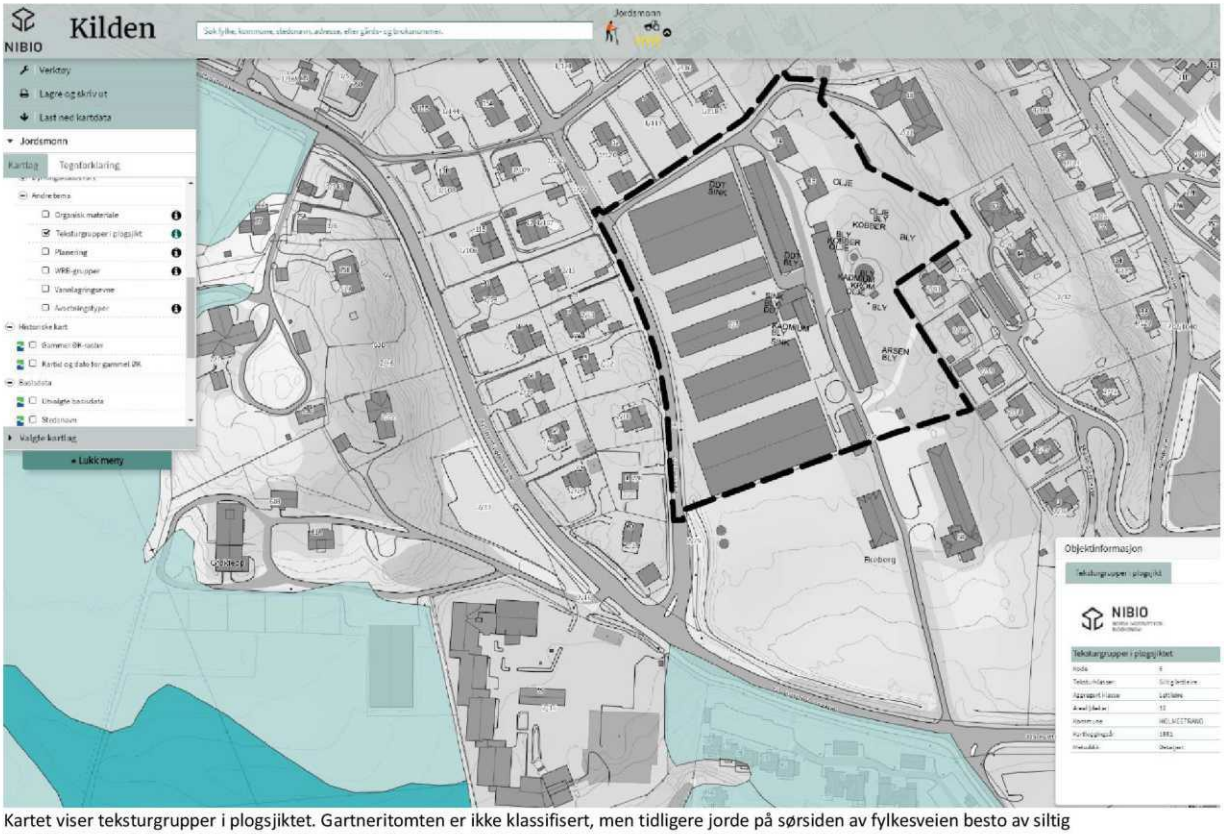
I reguleringsplan for Ekeberg gartneri er det foreslått å utvikle nordre del av 2/5 til boligområde. Ekeberg gartneri ligger som fremtidig boligområde i gjeldende kommuneplan.

Matjordlaget inne i drivhusene er forurenset, og det er mye glass skår i matjordlaget mellom drivhusene.

Denne matjordplanen legger derfor ikke opp til gjenbruk eller flytting av matjordlaget.
Det er lagt inn bestemmelse i reguleringsplanen om at jorden skal håndteres i henhold til gjeldende regelverk for forurensede masser.

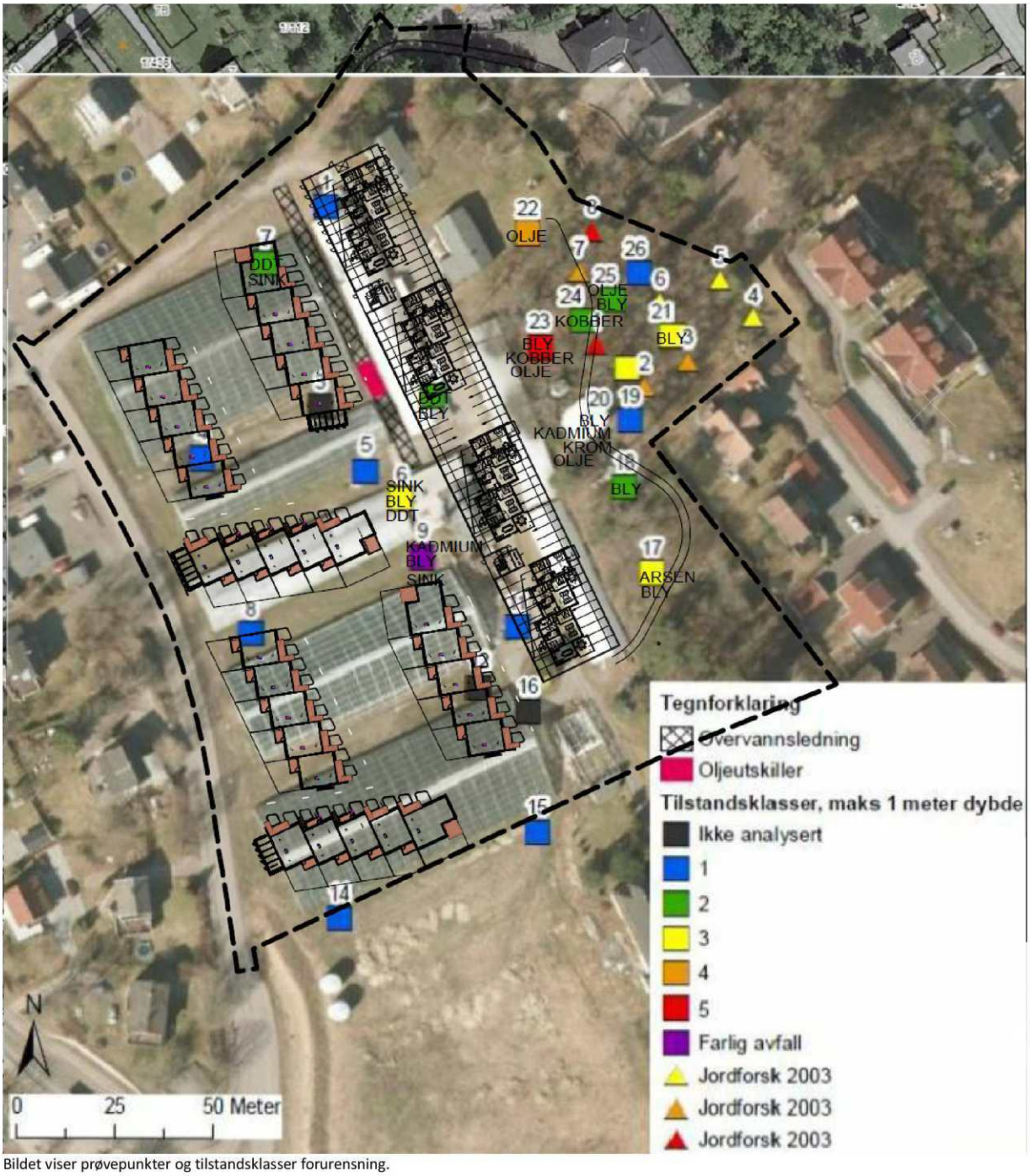
1. Beskrivelse av matjorden

Geoteknisk rapport viser at antatt fjell er på 2-8m under terreng. Løsmassene består av et tynt matjordlag av grov sand ca. 0,3-04m tykt over siltig leire.



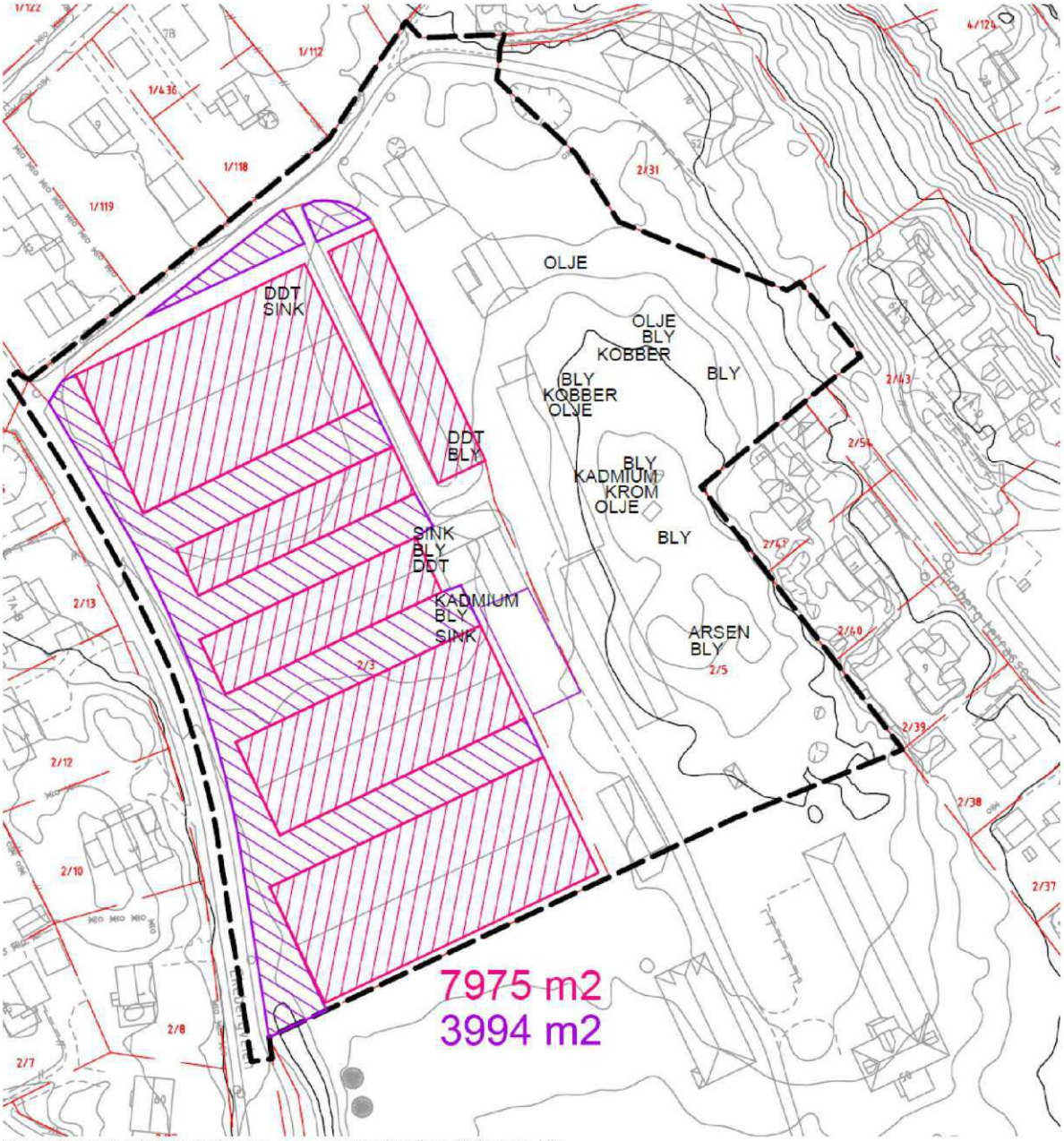
Kartet viser teksturgrupper i plogsjiktet. Gartneritomten er ikke klassifisert, men tidligere jorde på sørsiden av fylkesveien besto av siltig lettleire, lys turkis farge. Sørvest for planområdet er det områder klassifisert som mellomleire og stiv leire, mørkere turkis.

Jordanalyser har påvist forurensning innenfor planområdet av stoffene arsen, bly, kadmium, kobber, krom, DDT og tyngre alifater (olje).



Bildet viser prøvepunkter og tilstandsklasser forurensning.

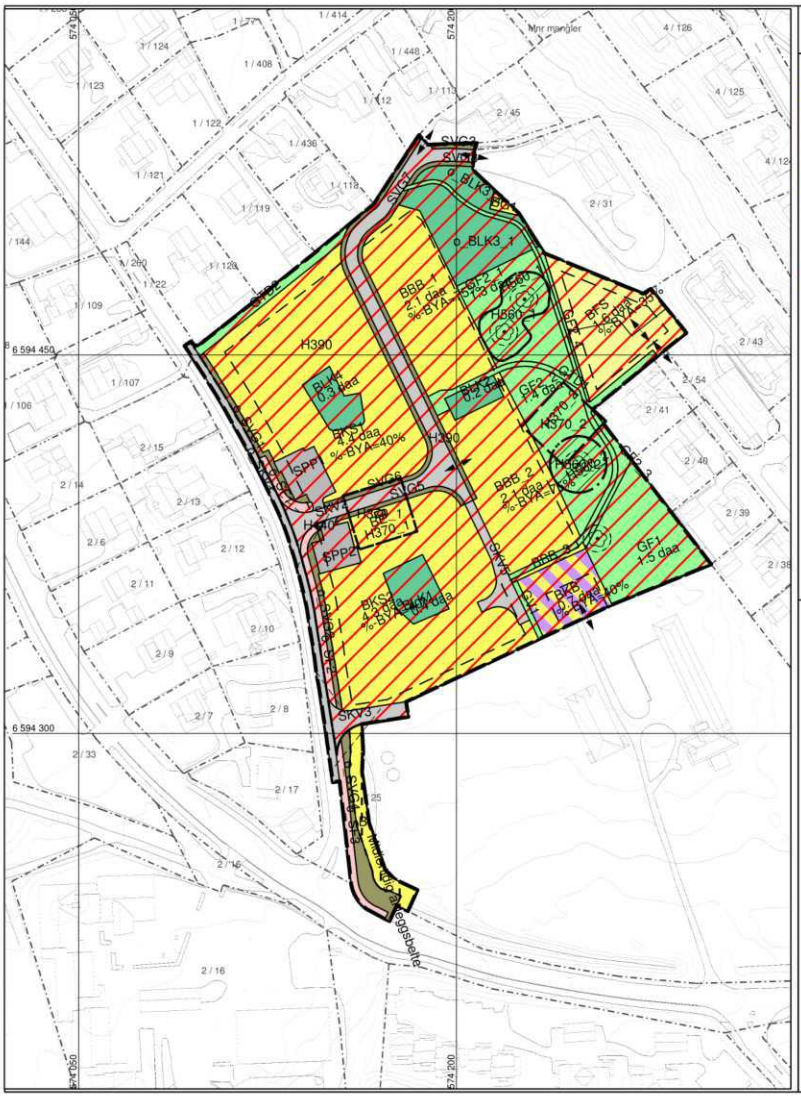
Matjordlaget på Ekeberg regnes i gjennomsnitt som 0,35m tykt.
Matjorden inne i drivhusene utgjør 7975m^2 x 0,35m= 2791m^3.
Matjord mellom drivhusene utgjør 3994m^2 x 0,35m = 1398m^3.
Totalt 4189m^3 matjord.
Totalt 11,9 daa matjord.
Totalt 4,2 tonn matjord.



Kartet viser matjord inne i drivhusene, rosa og matjord mellom drivhusene, lilla.

2. Bruk av matjorden fra Ekeberg gartneri

De aller fleste jordprøvene har ikke-akseptable verdier av fremmedstoff som ikke er ønskelig i dyrket mark. Det er fare for at jord av akseptabel kvalitet kan bli blandet med forurensede masser.
Av føre-var hensyn bør ikke jorda tilbakeføres som dyrket mark.
Jorden må disponeres i henhold til 'Tiltaksplan forurenset grunn' laget av Golder.



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- B — Boligbebyggelse
- BFS — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BKS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BG — Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BLK — Lekeplass
- BKB — Garasje/lager

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert tomtegrense
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for sikringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for angitt hensynsoner
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- GTD — Turdrag
- GF — Friområde
- GV — Vegetasjonsskjerm

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- H560 — Bevaring naturmiljø

FARESONE

- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- H390 — Annen fare

SIKRINGSONE

- A=30 — Frisikt

BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

- Midlertidig anleggsområde

PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Målestokk 1:1500

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

Detaljregulering for Ekeberg Gartneri,

PlanID 2015031

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN

Målestokk: 1:1000

Forslagstiller: Trysilhus Areal AS

Dato:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	08.12.2015		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	17.01.2018	003/18	
Offentlig høring	16.02.18-07.04.18		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	30.05.2018	039/18	
Kommunstyrets vedtak	13.06.2018	057/18	

Holmestrand

Plan utarbeidet av:

Holmestrand kommune

Saksbehandler

Tegningsnr.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR EKEBERG GARTNERI, GNR/BNR 2/3 OG DEL AV 2/5 Plan-ID: 2015031 HOLMESTRAND KOMMUNE

§ 1 PLANENS FORMÅL

Hensikt med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse – frittliggende, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, friområder, turdrag og lekeplasser med tilhørende anlegg.

§2 AREALFORMÅL

Området er regulert til følgende formål (ift pbl § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse (B)- midlertidig anleggsbelte
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB_1 og BBB_2)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1)
- Energianlegg (BE)
- Lekeplass (BLK1-4)
-Garasje/ lager (BKB)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)
- Kjøreveg (o_SKV1, SKV2 og SKV3)
- Fortau (o_SF1-3)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG1-2 og 4, SVG 2, SVG5-8)
- Parkeringsplasser (SPP1-SPP2)

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, NR.3)
- Turdrag – stiforbindelser (GTD 1-2)
- Friområde (GF1, GF2 1-4)

HENSYNSSONER (§ 12-6)
- Sikringssone frisikt H140
- Sikringssone Høyspenningsanlegg H370
- Bevaring naturmiljø H560
- Annen fare H 390

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Grunnforhold

Alle fundamenteringsløsninger innenfor planområdet skal detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon skal foreligge senest ved rammesøknad.

§ 3.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og

kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.3 Nettforsyning
Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innen området.

§ 3.4 Støy
Støygrenseverdiene i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer for bebyggelse med støyfølsom bruk og støyutsatte fasader (gul sone) i ihht støyrapport dat.18.10.17 v/Rambøll AS:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side, jfr. NS8175.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder bør minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdi kravet i tabell 3 i T-1442/2016.
- Alle leiligheter som er støyutsatte skal ha balansert ventilasjon.

- Støyskjerming av regulert område skal utformes på en slik måte at den ikke øker støybelastningen for naboeiendommer.

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal det dokumenteres at grenseverdier overholdes. Det vises til § 8.4.

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

§ 3.6 Parkering
For delfeltet BFS skal det avsettes maksimalt 1,5 oppstillingsplasser for bil per boenhet over 90 m2 og 1 oppstillingsplass for bil per boenhet under 90 m2. Det skal avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

For delfeltene BKS1, BKS2 og BBB1 og BBB2 skal det avsettes 1,3 oppstillingsplasser for bil per boenhet. Minst 6 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet. Større sykkelpartier skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggenes inngangsparti.

Biloppstillingsplasser for boligene i delfelt BBB1 og BBB_2, BKS1 og BKS2 skal etableres i parkeringskjeller under blokkbebyggelsen i BBB. Avkjørsel og nedkjøring til parkeringskjeller skal skje fra SKV2.
Gjesteparkeringsplasser tillates på terreng innenfor delfeltene SPP1 og SPP2. Det tillates i tillegg HC-parkering på terreng innenfor delfeltene BKS1 og BKS2.
Det skal tilrettelegges for ladepunkt el-bil på minimum 20% av parkeringsplassene.

Utforming av oppstillingsplasser for bil og sykkel skal fremgå av utomhusplanen, jfr. § 3.9.

§ 3.7 Vann, avløp og overvann
Før det gis rammetillatelse skal en helhetlig plan for overvannshåndtering være godkjent av Holmestrand kommune, jfr. § 8.2.

§ 3.8 Renovasjon
Renovasjonløsninger skal være i tråd med Vesars krav. Utforming skal fremgå av utomhusplanen, jfr. § 3.9. Det tillates renovasjon i form av 2 stasjoner innenfor BKS1-2 og BBB.

§ 3.9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for det enkelte delfelt skal det foreligge en utomhusplan for det omsøkte prosjektet. Illustrasjonsplan datert 23.04.2018 skal legges til grunn for utarbeidelse av utomhusplanen.

Utomhusplanen skal fastlegge følgende:
- Bebyggelsens plassering og høyde
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer, profiler
- Interne gang/sykkel- og kjøreveger og kjøremønster, bil – og sykkelparkering, ladestasjon for el-biler
- Utforming av vegetasjon, snøopplag
- Renovasjon
- Varelevering samt avfallshåndtering
- Belysning, skilt, gjerder, trapper
- Transformatorkiosk
- Traseer for teknisk kabel m/ kabelgrøfter
- Tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg m.m.
- Plassering av boder
- Lekeplasser og fellesområder
- Fotgjengerovergang over Ekebergveien der o_SF1 slutter i nord.
- Overgangsfelt over SKV2, til GTD1

§ 3.10 Plan for trafikksikkerhetstiltak
Det skal foreligge en plan for trafikksikkerhetstiltak som legger til grunn følgende tiltak ;

- Lysregulert kryss på FV 315: Sløyfer/ grønttider skal endres. Krysset skal strammes opp ved etablering av en midtøy i Ekebergveien.
- Det etableres et fortau på østsiden av Ekebergveien i retning FV 315
- Det etableres nytt lysregulert gangfelt på FV 315, øst for dagens kryss
- Det nye gangfeltet vil havne midt i eksisterende busslomme. Busslommen flyttes mot øst.

Planen skal være godkjent av vegeier, Statens vegvesen, før rammesøknad kan sendes inn. Tiltakene skal være gjennomført og godkjent av vegeier, Statens vegvesen, før igangsettingstillatelse, jfr. § 8.1.

Trafikksikkerhetstiltakene skal etableres som en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen.

§ 3.11 Energi

Ved rammesøknad skal det foreligge en utredning om hvordan utbygger best mulig ivaretar oppvarming og energi gjenvinng. Det skal tilstrebes lavest mulig energibruk og lavest mulig utslipp av klimaskadelige gasser. Det skal være energifleksible varmeløsninger og det skal legges til rette for vannbåren varme, jfr. § 8 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.

§ 3.12 Plan for anleggsperioden
Det skal tas særlige hensyn til trygg fremkommelighet for gående/ syklende ved gjennomføring av tiltakene. Det forutsettes samarbeid med Ekeberg skole.
Det skal foreligge en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen. Dette gjelder også fremkommelighet for eiendommene gbnr. 2/45 og gbr. 2/31.
Planen skal være godkjent av Holmestrand kommune før rammesøknad kan sendes inn.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, nr. 1)

§ 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (BFS)
Innenfor BFS tillates eneboliger, og horisontalt eller vertikalt delte tomannsboliger, maksimalt *3* boenheter.

Eneboligen kan etableres med 1 stk utleieenhet.
Utnyttingsgrad for BFS skal ikke overstige %-BYA: 35%.
Bebyggelse tillates oppført med maksimal gesims-/mønehøyde 8 meter målt fra eksisterende terreng. Maksimal kotehøyde er kote +122.

§ 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Innenfor BKS1-2 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker, maksimalt 54 boenheter.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige %-BYA = 45 %
Bebyggelse tillates oppført med maksimal 6,5 meter gesimshøyde og maksimal mønehøyde 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng ved hver sokkel/bunnplate. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.
Maksimal kotehøde:
Hus A: +122,35 og +122,55.

Hus B: +122,15

Hus C: +122,55

Hus D: +123,75

Hus E: +122,75

Hus F: +123,25

§ 4.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)
Innenfor BBB tillates oppført blokkbebyggelse, maksimalt 48 boenheter.

Utnyttingsgraden skal ikke overstige følgende %-BYA: 75 %

Bebyggelse tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 15,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt p-kjeller. I tillegg tillates teknisk rom for å løse heis.
Maksimal kotehøyde for BBB_1 skal ikke overstige kote + 125,50.
Maksimal kotehøyde for BBB_2 skal ikke overstige kote + 126,40.

Minimum kotehøyde for gulv p-kjeller under BBB_1 skal ikke være høyere enn kote + 110,20.
Minimum kotehøyde for gulv p-kjeller under BBB_2 skal ikke være høyere enn kote + 111,10.

§ 4.4 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG)
Innenfor BG tillates oppført garasje tilhørende 2/31.
Garasje skal maksimalt være 100m2, mønehøyde garasje skal ikke overstige 6m. Maksimal kotehøyde: + 116.

§ 4.5 Energianlegg (BE)
Ny nettstasjon skal plasseres innenfor angitt område. Type trafo skal avklares med nettleverandør. Før søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være godkjent av kommunen: Plan for el-kraft inkludert vurdering av elektromagnetisk stråling og eventuelle tiltak for å redusere stråling.

§ 4.6 Nærlekeplasser (BLK 1, BLK2 og BLK4). Felles private
Nærlekeplassene BLK1, BLK2 og BLK4 tilknyttes beboerne innenfor planområdet. Ihht § 29 og § 30 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel skal lekeplassene inneholde funksjoner og muligheter for aktiviteter både sommer- og vinterstid samt være tilpasset den minste aldersgruppen barn.
Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med utomhusplanen, jfr. § 3.9.

§ 4.7 Kvartalslekeplass (o_BLK3). Offentlig
Kvartalslekeplass o_BLK3 er offentlig.
Ihht § 29 og § 30 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel skal lekeplassen gi plass til balllek, akingm sykling og lignende og være tilpasset eldre barn i skolepliktig alder.

Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med utomhusplanen, jfr. § 3.9.

Kommunen overtar ansvar for ettersyn og vedlikehold av kvartalslekeplassen BLK3 etter ferdigstillelse, jfr. § 29 i utfyllende bestemmelser.

§ 4.8 Garasje/ lager (BKB)
Innenfor delfelt BKB tillates etablert garasje og lager.

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal geims/ mønehøyde på 6m/ 9 m målt fra eksisterende terreng. Maks kotehøyde er kote + 123,5.
Det tillates ett eller flere takopplett/ ark med bredde som til sammen utgjør 1/3 av gesimslengden på den enkelte takflate.
Bygget skal utformes på en slik måte at det er estetisk tilpasset Hvittingfossveien 50.

En eventuell senere bruksendring til boligformål forutsetter endring av planen.

§ 4.9 Boligbebyggelse (B)- midlertidig anleggsbelte
For område B tillates det midlertidig anleggsområde i perioden det etableres nytt fortau. Anleggsområdet skal istandsettes og tilsås etter at anleggsarbeidene er avsluttet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, nr. 2)

§ 5.1 Kjøreveg (SKV1-3)
- o_SKV1 omfatter offentlig vei, Ekebergveien inn til senterlinje langs planområdet, kommunal vei.
- SKV2 er privat kjørevei felles for BKS1-2 og BBB1 og BBB2. Radier skal være 12m for brannbil og renovasjons adkomst. Det er tillatt adkomst for eiendommene gbnr 2/45 og 2/31 over privat vei. Dette skal tinglyses som en heftelse på arealet, jfr. § 8.4.

§ 5.2 Fortau (SF)
- o_SF1-3 omfatter offentlig fortau.

§ 5.3 Annen veggrunn - grøntareal (SVG1-5)
- o_SVG1-2 og o_SVG4 omfatter offentlig grøft og snøopplag.
- Grøft skal bygges etter kommunens veinormal.
- SVG3, SVG5-8 (privat) omfatter grøft langs SKV2.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

§ 6.1 Turdrag. Felles privat. (GTD 1-2)
GTD omfatter stiforbindelse mellom Ekeberg Terrasse og GF2, § 8.4. Allmenhetens ferdsel gjennom området skal tinglyses, jfr. § 8.4.

§ 6.2 Friområde (GF1, GF2 1-4). Felles privat
GF1 er privat for grunneier 2/5.
-GF2 1-4 er felles privat for BKS1-2 og BBB_1 og BBB_2.
Friområdene GF1-2 skal istandsettes og skjøttes i henhold til rapporten 'Naturverdier og hensynssoner knyttet til hule eiker ved detaljert reguleringsplan Ekeberg', datert 01.02.2016 v/ NaturRestaurering, utomhusplan, jfr. § 3.9 og skjøtselsplan, jfr. § 8.1, § 7.3.

§ 7 HENSYNSSONER (§ 12-6, jf § 11-8)

§ 7.1 Sikringssone - frisikt
Innenfor området tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3,0 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 7.2 Sikringssone – trafo
Hensynssonen skal være skjermet/ tilstrekkelig sikret i tråd med netteiers retningslinjer, jfr. § 3.3. Innenfor sikringssone trafo samt i trasé for høyspentkabler innenfor planområdet, tillates ikke etablering av oppholdsplasser, sandkasse eller lekeapparater. Jfr. § 3.11.

§ 7.2.1 Sikringssone – mobilmast

Innenfor sikringssone H370_2 tillates ikke etablering av oppholdsplasser, sandkasse eller lekeapparater.

§ 7.3 Bevaring naturmiljø - hule gamle eiketrær
Eksisterende hule eiker med tilhørende hensynssoner skal bevares.

Det skal utarbeides en rigg og marksikringsplan som skal vise plassering av anleggsgjerder utenfor trekronene/ rotsonene til trærne. Materiell og masser skal ikke lagres i rotsonen til trærne. Planen skal foreligge til søknad om rammetillatelse.

Det skal utarbeides en skjøtselsplan (ihht tiltak gitt i handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker, Direktoratet for naturforvaltning 2012) for hensynssonene sammen med resten av friområdene, GF1 og GF2. Planen skal også beskrive hvordan eikene m/ sikringsonene skal beskyttes i anleggsperioden, jfr. § 6.2.

Godkjent skjøtselsplan skal foreligge før innsendelse av søknad om igangsettelse. Jfr. § 8.1.

§ 7.4 Fareområde – forurenset grunn
Forurensede masser. Bygge- og gravearbeider på området kan ikke finne sted uten at forurensningsmyndigheten er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider. Ved fradeling av eiendom skal heftelsen følge med til fradelte eiendommer med mindre forurensningsmyndigheten har gitt samtykke til annet. Videre skal forurensningsmyndigheten varsles dersom faktisk bruk av eiendommen endres vesentlig. Denne heftelsen kan bare slettes etter samtykke fra forurensningsmyndigheten.

Ihht forurensningsforskriftens kpt. 2 plikter tiltakshaver å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å sikre at forurenset grunn ikke skal medføre uakseptabel helse- og miljørisiko i omgivelsene og at tiltaksarbeidene i seg selv ikke skal medføre forurensning. Konsentrasjonene av de ulike miljøgiftene etter tiltak skal ikke overskride normverdiene, bakgrunnsnivået eller akseptkriterier for arealbruken av området. Oppryddingen skal skje i henhold til utarbeidet tiltaksplan, men alltid i henhold til forurensningsforskriften kap.2. Det vises til § 8.1.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal (oppryddings)tiltakene som fremgår av tiltaksplanen til Golder Associates, datert 04.03.2016, være gjennomført og godkjent av forurensningsmyndigheten, i tråd med forurensningsforskriftens § .2.9. Jfr. § 7.4.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor området skal trafikksikkerhetstiltakene som fremgår av § 3.10 være ferdig etablert og godkjent av vegeier, Statens vegvesen/ Vestfold fylkeskommune. Det forutsettes at Ekeberg skole involveres i dette arbeidet, jfr. § 8.3.
- - Det skal foreligge godkjent veitegning med kostnadsfordeling til IG grunnarbeider, jfr. § 3.10.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent skjøtselsplan for delfeltene GF1 og GF2, jfr. § 7.3 og § 6.2.
- Før igangsettingstillatelse gis for grunnarbeider, skal matjorden ivaretas i henhold

til matjordplanen som følger planen. Umiddelbart etter at tiltakene er gjennomført, skal tiltakshaver rapportere til kommunen om gjennomføring av tiltakene i henhold til planen. Dokumentasjon på riktig håndtering av matjord og forurensede masser skal fremvises Byggesaksavdelingen.

§ 8.2 ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Før det gis ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse skal følgende tiltak være etablert i henhold til godkjent VA-plan, jfr. § 3.7:

- Kum i Hvitsteinbakken skal etableres ihht rapport om brannvann v/ Asplan Viak dat. 13.10.2017
- Etablering av ny kommunal vannledning, overvannsledning og spillvannsledning langs nordlige del av planområdet, frem til kommunal separert ledning. Det skal lages en kommunalteknisk avtale om separering av den delen av ledningene som ligger oppstrøms påkoblingspunkt og fram til det nord-vestlige hjørnet av planområdet (kum 873).
- Overvannsløsningene skal være opparbeidet i henhold til godkjent VA-plan, samt hovedledningsnettet på planområdet opparbeides.

§ 8.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal følgende tiltak være gjennomført/ arealer være ferdig etablert og godkjent av rette myndighet:

- Etablering av støyskjerm langs Ekebergveien i tråd med anbefalingene i støyrapport v/ Rambøll AS, datert 18.10.2017.
- All infrastruktur med tilhørende frisiktsoner.
- Stenging av eksisterende adkomster til gbnr 2/45 og 2/31, jfr. § 3.12

§ 8.3.1 Brukstillatelse for delfelt BBB_1 og BBB_2

Før det gis brukstillatelse for delfelt BBB følgende tiltak være gjennomført og ferdig etablert:

- Kvartalslekeplassen BLK 2 og nærlekeplassen BLK3
- Overgangsfelt over SKV2, til GTD1, jfr. § 3.9.

§ 8.3.2 Brukstillatelse for delfelt BKS1

Før det gis brukstillatelse for hus nr 2 (Hus B i ill.planen) skal nærlekeplassen BLK4 være ferdig etablert.
Dersom bebyggelsen ferdigstilles/brukstillatelse gis i vinterhalvåret etter uke 40 skal tilhørende leke-/ oppholdsarealer vøre ferdigstilt påfølgende vår innen uke 24.

§ 8.3.2 Brukstillatelse for delfelt BKS2

Før det gis brukstillatelse for hus nr 2 (hus E i ill.planen) skal nærlekeplassen BLK1 være ferdig etablert.
Dersom bebyggelsen ferdigstilles/brukstillatelse gis i vinterhalvåret etter uke 40 skal tilhørende leke-/ oppholdsarealer vøre ferdigstilt påfølgende vår innen uke 24.

§ 8.4 Rammesøknad

Før det kan sendes inn søknad om rammetillatelse skal følgende planer være godkjent/ være gjennomført:

- Helhetlig plan for overvannshåndtering, Jfr. § 3.7.
- Plan for trafikksikkerhetstiltak, jfr. § 3.10.

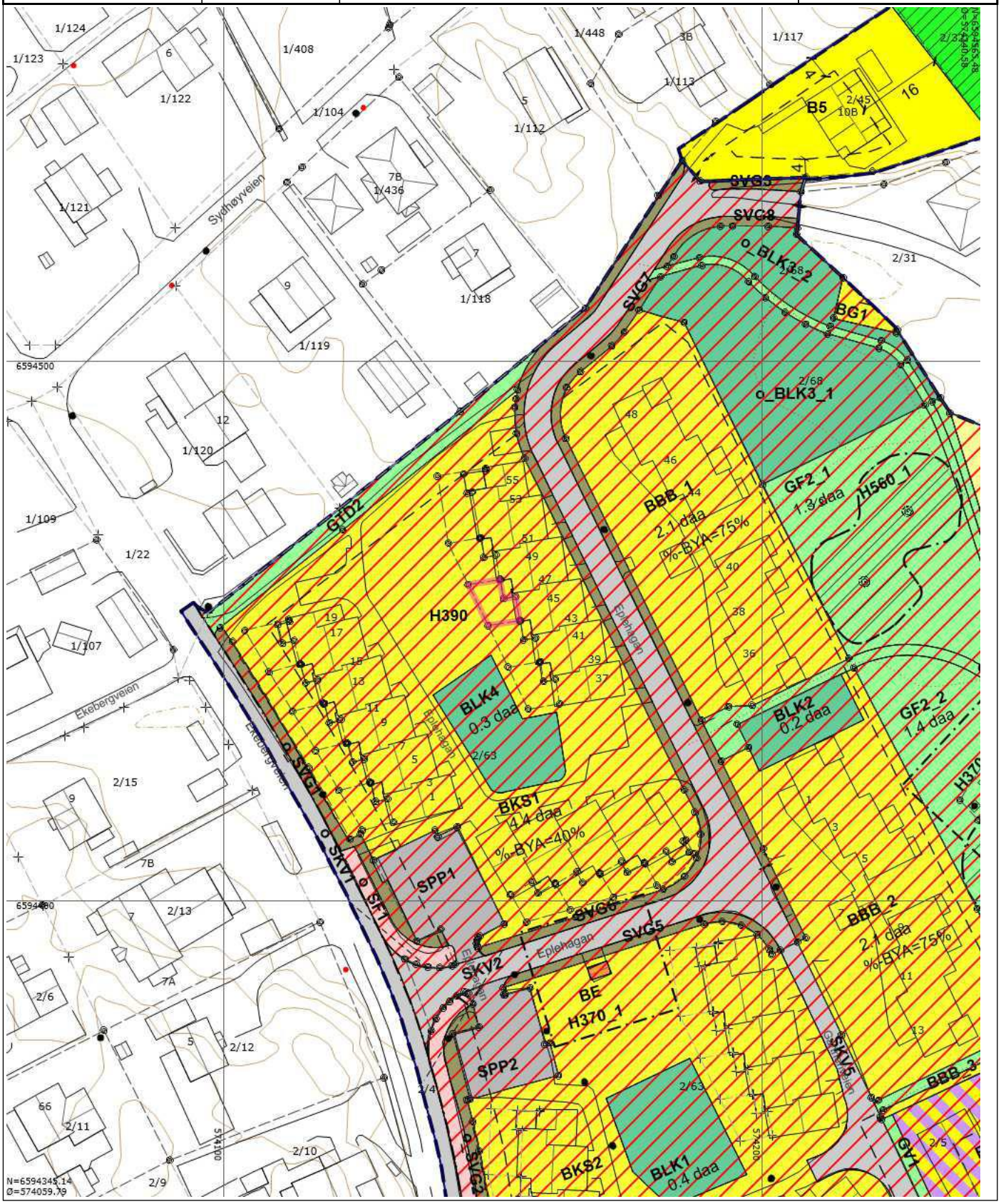
- Plan for elkraft, jfr. § 4.5.
- Tinglysing av allmenhetens ferdsel gjennom delfeltene GTD, GF1, GF2, BLK2-3 og BBB.
- Tinglysing av veirett for gbnr 2/31 og 2/45 gjennom planområdet, jfr. § 5.1.

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Eplehagan 47 3084 HOLMESTRAND			
Annen info:	Ekeberg gartneri gnr/bnr 2/3 og 2/5			

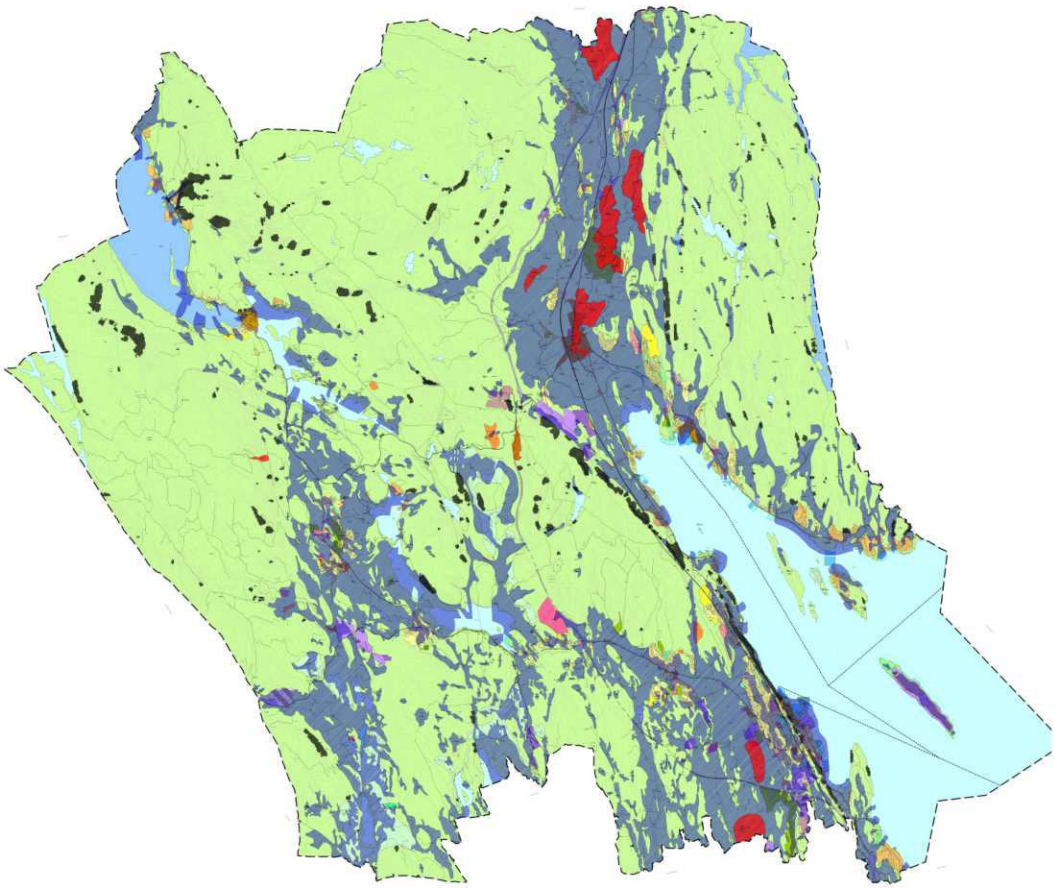
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Overkjørbart areal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Felles lekeareal
- Bevaring naturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Annen fare
- Frisikt
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Kombinert bolig og kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turdrag
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Holmestrand kommune



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Veg
- Bane (nærmere angitte banetormål)
- 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)
- Bågenmrstruktur

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
- LINDOSKE LINJER
- Byggegrense
- Fortsettelse Sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for detaljreguleringsone
- 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
- UNFR for spredt boligbebyggelse
- Langsiktig utviklingsgrense Sogsjø

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	060/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	01.02.2024	003/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	055/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	13.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	13.06.2024	
Fornyesvalget, vedtak	29.05.2024	

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

N

0 1 2 3 4 5 10
Kilometer

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Eplehagan 47 3084 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Overkjørbart areal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Stitrapp
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

NaturRestaurering AS, Rapport nr. 2016-02-01

Naturverdier og hensynssoner knyttet til hule eiker ved detaljert reguleringsplan Ekeberg, Holmestrand



NATURRESTAURERING

Dato: 02.02.16	Rapport nr: 2016-02-01
Rapportnavn: Naturverdier og hensynssoner knyttet til hule eiker ved detaljert reguleringsplan Ekeberg, Holmestrand	
Oppdragsgiver: Omnibo Eiendom AS	
Utarbeidet av: Kjetil Flydal og Leif Ryvarden	
Prosjektleder: Kjetil Flydal	E-post: kjetil.flydal@naturrestaurering.no

Forsidebilde: Den største eika på tomten. Omkrets 540 cm. Foto: Kjetil Flydal

Innhold

1. Innledning 4
2. Metode og datagrunnlag 4
3. Tiltaksbeskrivelse og influensområde 4
4. Naturverdier 6
4.1. Hovedtrekk i berggrunn og landskap 6
4.2. Landskapsøkologiske sammenhenger 6
4.3. Naturverdier på tomta for byggeprosjekt Nedre Bleiker 8
4.3.1 Naturtyperegistreringer i området 8
4.3.2 Befaring med nyanseringer av verdikartleggingene, november 2015 9
5. Hensynssoner 15
6. Kilder 17

1. Innledning

I forslag til reguleringsplan for Ekeberg er det en intensjon om å innlemme et areal med verdifulle hule eiketrær som en «grønn lunge» mellom arealer som avsettes til boligutbygging. Disse hule eiketrærne befinner seg på tomt med gnr/bnr 2/5. Vårt oppdrag har vært å:

1. Innhente og sammenstille bakgrunnsinformasjon om naturverdiene knyttet til eiketrærne, dette innebærer i hovedsak å sjekke innholdet i kartleggingen som ble utført av BioFokus i 2012.
2. Befare området med utdypende kartlegging av arealet hvor de hule eikene er lokalisert.
3. Utarbeide kart med mest mulig presis angivelse av naturverdiene, inkludert hensynssoner.
4. Utarbeide et notat med verdibeskrivelser og vurdering av hensynssoner.

Notatet skal inngå som grunnlag for videre behandling av reguleringsplan.

2. Metode og datagrunnlag

Tomta ble befart av botaniker Leif Ryvarden og økolog Kjetil Flydal den 11.nov. 2015. Målet for befaringen var å kartfeste og beskrive naturverdiene på tomta mest mulig presist, som basis for verdivurderinger og anbefalinger om hensynssoner.

Verdivurderinger er gjort etter metodikken i Miljødirektoratets Håndbok 13 i naturtypekartlegging, og vurdering av hensynssoner er gjort med basis i handlingsplanen for utvalgt naturtype hule eiker.

Av datagrunnlag er det gjort tidligere naturtyperegistreringer i området, som er tilgjengelig via Naturbase. Vi har nyansert denne tidligere kartleggingen for å gi bedre grunnlag for å kunne ivareta verdiene i reguleringsplanen.

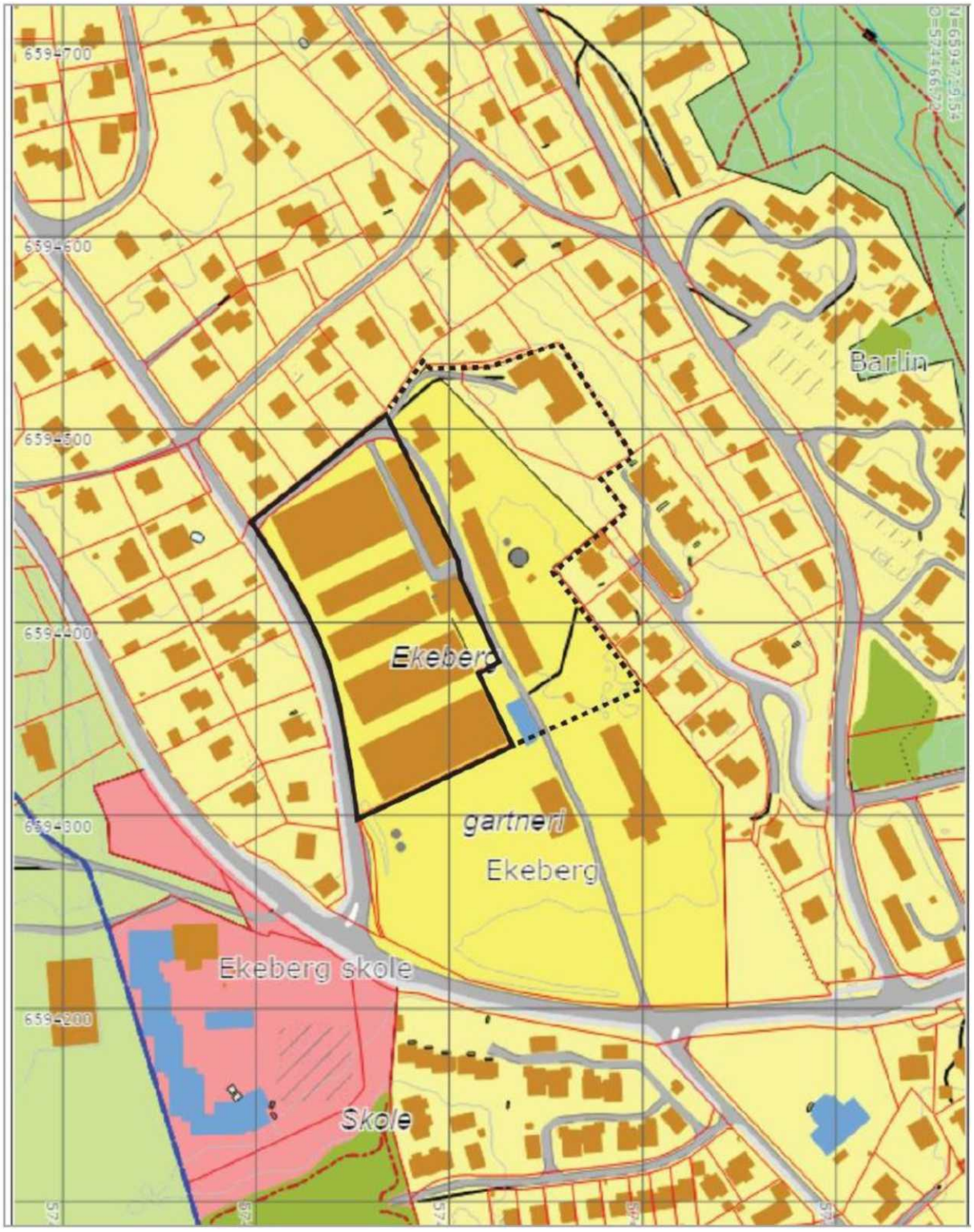
3. Tiltaksbeskrivelse og influensområde

I verdivurderingen er utgangspunktet for kartlegging og vurdering av hensynssoner, det arealet som omfattes av tomt 2/3 og del av 2/5 og 2/31. Som det fremgår av Figur 1 er deler av planområdet regulert i kommuneplanen til «fremtidig boligbebyggelse» (mørk gul farge), og i østlig del er reguleringen «eksisterende boligbebyggelse» (lys gul farge).

Siden kommuneplanen ikke angir spesielle hensyns- og båndleggingssoner for natur/naturvern i tilknytning til arealet som er avsatt til boligbebyggelse er det primært eksisterende naturtyperegistrering av hule eiker som har betydning for vår kartlegging. Registreringene ligger på tomt 2/5, i grøntområde som befinner seg mellom det nedlagte gartneriet og boligene mot øst. Vår kartlegging omfatter dette grøntområde på tomt 2/5. De øvrige arealene i planområdet inneholder ikke spesielle naturverdier.

Utenom kartleggingen på tomta gjør vi også vurderinger av naturtypeverdiene på overordnet landskapsøkologisk nivå. Det som da er av størst betydning er andre forekomster av naturtype hule eiker i nærområdene, og hvorvidt det er andre eksisterende eiketrær som på lang sikt kan

gi nyrekruttering av slike store gamle trær med spesielle verdier knyttet til det biologiske mangfoldet.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel i Holmestrand der planområdet er vist med stiplet strek. Lys gul farge angir areal til eksisterende boligbebyggelse, mens mørk gult angir areal til fremtidig boligbebyggelse.

4. Naturverdier

4.1. Hovedtrekk i berggrunn og landskap

Området med eiketrærne ligger på høydedraget vest for selve bykjernen i kommunen og er flatt med bebyggelse nokså nær innpå, særlig på vestsiden, hvor det er en større lagerbygning og en stor, eldre vanntank i betong. På høydedraget hvor eiketrærne står er det stedvis skrint jordsmonn med oppstikkende mindre bare knauser, men omgitt av flatere partier med dypere jordlag. Berggrunnen er basalt og grøntområde på tomta ligger på en liten rygg, om lag 115 m.o.h, med stedvis eksponert berg.

Selve grøntområdet ligger litt isolert mellom boligfelt, skole, næringsbygg og landbruksareal, som omgir planområde innenfor en radius på 2 km. Klimaet langs Oslofjorden regnes som noe av det botanisk sett mest gunstige i landet, med varm sommer og moderat nedbør. Dette gir gode vekstforhold, og reflekteres i den gjengroing av yngre skog som sees i grøntområdet på tomten.

På Ekeberg, hvor det har vært drevet landbruk i lang tid før etablering av gartneri, boliger og skole de siste 100 årene, er det lite som er igjen av den opprinnelige skogen. Antakelig har de store eiketrærne på tomten fått stå i noe som før etableringen av gartneri ble brukt som beitemark, og der det var jorder i det området en finner de rivningsklare drivhusene i dag. I et slikt landbruksområde med jorder og beitemark ble ofte større eiketrær beholdt i tidligere tider. De kan ha hatt funksjon som skygge og skjul, foruten at folk kan ha satt pris på trærne av mer estetiske grunner. Styving av trærne ble ofte gjort der skudd og løvverk kunne bli benyttet til fôr for beitedyrene.

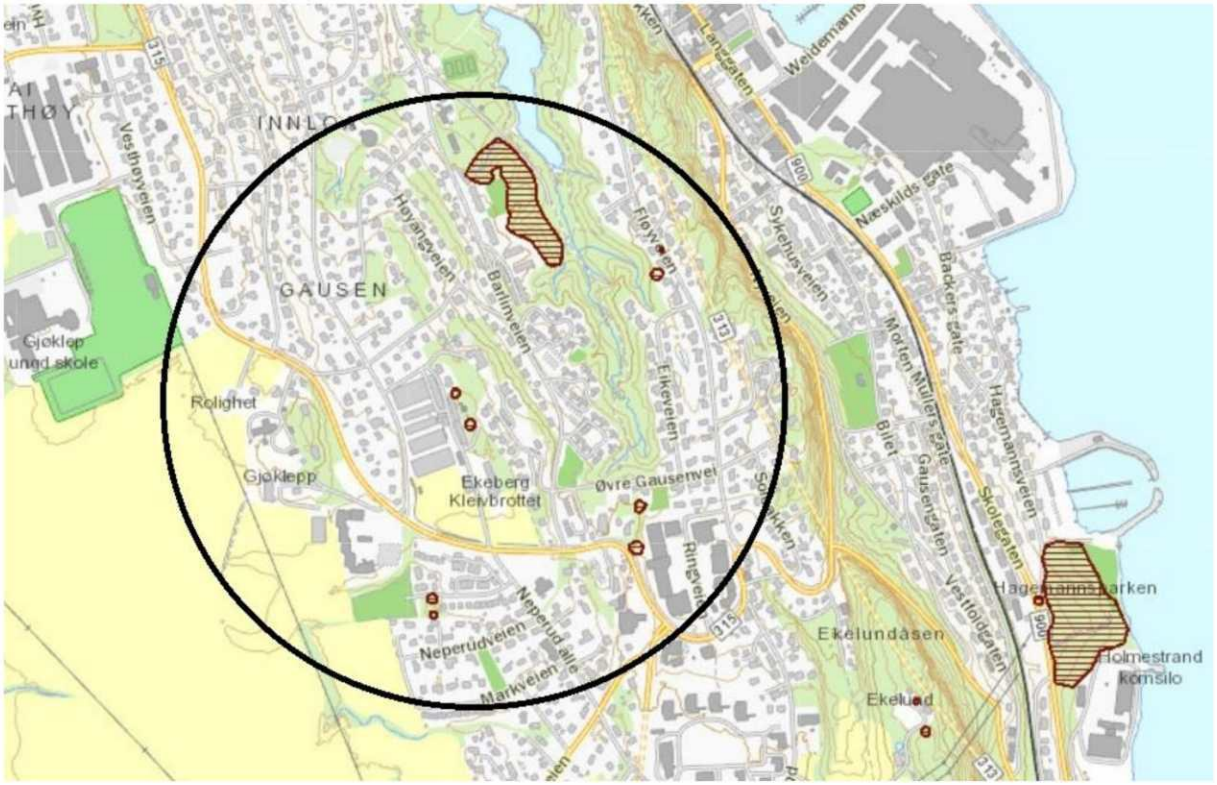
4.2. Landskapsøkologiske sammenhenger

Opprinnelig har de kystnære og lavereliggende deler av Vestfold hovedsakelig vært dekket av edelløvsskog. Dette ligger imidlertid meget langt tilbake i tid, siden landbruket har tatt i bruk stordelen av de produktive arealene. Gjennom de siste par hundre årene, og spesielt i perioden etter andre verdenskrig har befolkningsvekst, urbanisering og industrialisering av samfunnet medført at mye av den gjenstående grøntstrukturen mellom landbruksområdene også har blitt tatt i bruk til bolig- og næringsformål. De edelløvsskoger som finnes i Holmestrand i dag ligger dermed fragmentert i landskapet. Den lokaliteten som ligger nærmest Ekeberg, og er av en viss størrelse er skogen rundt bassengparken, om lag 300 m mot nordøst og ca 60 m lavere i terrenget.

På tross av stor del av fragmentering er det spredningsveier i landskapet for organismer knyttet til edelløvsskog, fordi det er grøntstrukturer i form av hageanlegg, kantsonevegetasjon, og områder i gjengroing som ligger spredt inn i mellom veier og bebyggelse. Dette betyr at de lokalitetene som står igjen med spesiell naturverdi, ikke er så isolert som et kart over registrerte naturtypelokaliteter antyder. Siden naturverdier i planområdet på Ekeberg primært er knyttet til store gamle trær, er det spesielt relevant hvordan forekomsten av andre slike store gamle trær er i nærområdet, ettersom disse huser et rikt biologisk mangfold av sopp, lav og insekter. Hvis det er forekomster av slike trær innenfor avstander som gir mulighet for

spredningsveier for disse organismene vil verdien øke på et landskapsøkologisk nivå. I slik sammenheng bør det også være tilvekst av yngre trær i nærområdene, som på lang sikt vil gi nyrekruttering av de spesielt verdifulle gamle trærne. I Biofokus sin rapport for naturtypekartlegging i Holmestrand (Laugsand og Abel, 2013), er det beskrevet hvordan området på Ekeberg og i Holmestrand for øvrig innehar flere hule gamle trær og at disse utgjør en kontinuitet i habitat både i tid og rom.

Vi ser av Figur 2 hvor forekomstene av hule eiker er å finne innenfor en radius på 500 m rundt Ekeberg. I tillegg kommer forekomster av andre store gamle trær i arealer av edelløvsskog, slik som i og rundt lindealleen opp til Ekeberg fra sør, og i deler av edelløvsskogen som omgir bassengparken i Holmestrand. På landskapsøkologisk nivå er det derfor en situasjon som gir en viss mulighet for spredning av organismer knyttet til slike verdifulle trær, men det er viktig at disse gjenværende gamle trærne ivaretas, at det legges til rette for tilvekst av flere store gamle trær, og at en grøntstruktur ivaretas innenfor byggeprosjekter som kommer i fremtiden, slik at det finnes spredningsveier for organismene.



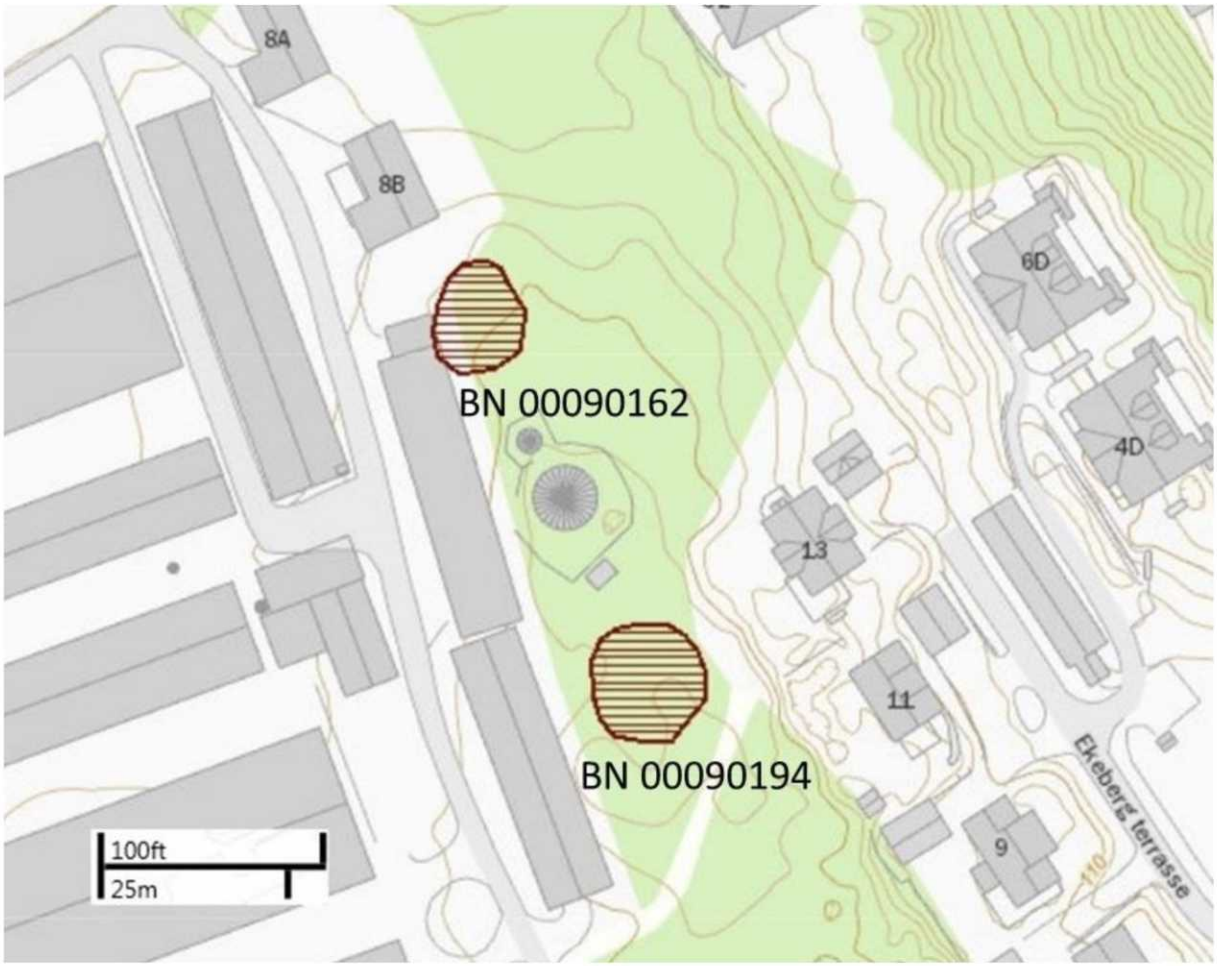
Figur 2. Utsnitt fra Naturbase. Areal med utvalgt naturtype hule eiker er angitt med brun skravering. De hule eikene på Ekeberg er i senter av den svarte sirkelen med radius på 500 m.

4.3. Naturverdier på tomta for byggeprosjekt Nedre Bleiker

Ekeberg er per i dag i et stadium hvor de tidligere drivhusene skal rives og det planlegges ny boligbebyggelse. Grøntområdet øst for drivhusene, hvor de hule eiketrærne står er i en tilstand av gjengroing med ung edelløvsskog (anslagsvis 30-40 års alder på de eldste trærne) og der denne skogen ikke har verdi som naturtype utenom de store eikene.

4.3.1 Naturtyperegistreringer i området

De registrerte naturtypelokalitetene i området er angitt i Figur 3, og er basert på naturtypekartleggingen utført i 2012 (Laugsand og Abel, 2013).



Figur 3. De registrerte naturtypelokalitetene for hule eiker på tomt 2/5. Kartet er et utsnitt fra Naturbase. Lokalitetene er angitt med Id fra naturbasen.

I naturbasen er følgende beskrivelse gitt for eika nærmest lagerbygningen (Lokalitets-id: BN 00090162, se Figur 3):

«***Verdibegrunnelse:*** *Treet har sjeldent stor stammeomkrets, er hult, og har grov sprekkebark. Utskygging er negativt, men uansett vurderes treet til svært viktig (A).* ***Innledning:*** *Lokaliteten er nykartlagt av Arne Endre Laugsand, BioFokus, i forbindelse med kartlegging av naturtyper i Holmestrand kommune i 2012. Fylkesmannen i Vestfold og Holmestrand kommune var oppdragsgivere. Hul eik er utvalgt naturtype med forskrift og handlingsplan (Direktoratet for naturforvaltning 2012).* ***Beliggenhet:*** *Tre som står øst for drivhusene på Ekeberg i Holmestrand*

kommune. ***Naturtyper:*** *Hul eik med stammeomkrets på 490 cm. En stor grein har brekt av og gitt en stor åpning inn til hul stamme. Sprekkebarken er svært grov, opp til 10 cm dyp. Treet har bred krone med meget tykke hovedgreiner.* ***Artsmangfold:*** *Potensial for insektfauna knyttet til hul eik, men potensialet er redusert på grunn av utskygging.* ***Påvirkning:*** *Treet skygges ut av krattskog.* ***Skjøtsel:*** *Fristill treet. Ikke fjern den store greina som ligger på bakken, siden den kan være bolig for spennende arter.* ***Landskap:*** *Det er flere lokaliteter med gamle trær både på Ekeberg og i Holmestrand sentrum. Disse utgjør en helhet som gir kontinuitet i habitatet i tid og rom.»*

For eika som er lokalisert sør for vanntårnet (Lokalitets-id: BN 00090194, se Figur 3), er følgende beskrivelse gitt på naturbasen:

*«****Verdibegrunnelse*** *Ut ifra meget stor stammeomkrets, dokumentert sjeldent høy alder og strukturer som død ved i kronen og grov sprekkebark, vurderes treet til svært viktig (A).* ***Innledning:*** *Lokaliteten er nykartlagt av Arne Endre Laugsand, BioFokus, i forbindelse med kartlegging av naturtyper i Holmestrand kommune i 2012. Fylkesmannen i Vestfold og Holmestrand kommune var oppdragsgivere. Hul eik er utvalgt naturtype med forskrift og handlingsplan (Direktoratet for naturforvaltning 2012).* ***Beliggenhet:*** *Tre som står øst for drivhusene på Ekeberg i Holmestrand kommune.* ***Naturtyper:*** *Antatt hul eik med stammeomkrets på hele 540 cm. Treet ble kjerneboret i 1950 og ble aldersbestemt til 960 år og er altså rundt 1000 år. Treet står skrint på tynt jordsmonn og har antagelig vokst seint. Treet er bredkronet med svært kraftige hovedgreiner og en del død ved i trekronen. Treet har meget grov sprekkebark.* ***Artsmangfold:*** *I utgangspunktet er det stort potensial for arter knyttet til strukturer på gamle trær, men potensialet er redusert på grunn av utskygging fra krattskog.* ***Påvirkning:*** *Det er gjengrodd med ung krattskog rundt treet. Hovedgreiner er sikret mot å brekke av med stålbarduner.* ***Skjøtsel:*** *Stålbarduner bør overvåkes og eventuelt byttes eller suppleres med andre tiltak. Treet bør gradvis fristilles over flere år slik at treet rekker å tilpasse seg nye forhold. Om ingenting gjøres vil utskygging på sikt ta livet av treet.* ***Landskap:*** *Det er flere lokaliteter med gamle trær både på Ekeberg og i Holmestrand sentrum. Disse utgjør en helhet som gir kontinuitet i habitatet i tid og rom.»*

4.3.2 Befaring med nyanseringer av verdikartleggingene, november 2015

Generelt er det eksisterende kunnskapsnivået om naturverdiene på Ekeberg gode med basis i naturtypekartleggingen som har vært foretatt tidligere (Laugsand og Abel, 2013). Vi gir her enkelte nyanseringer av de beskrivelsene som er gjort i tidligere naturtyperegistrering. Verdiene er forsøkt lokalisert mest mulig presist ved kart og koordinater. Befaringen viste at det ved den registrerte eika nærmest lagerbygningen (BN 00090194), også var to andre eiketrær i umiddelbar nærhet. Det ene av disse var av en slik størrelse (>200 cm omkrets) at det omfattes av forskriftens kriterium for å falle innenfor utvalgt naturtype hule eiker (Klima og miljødepartementet, 2011)). Dette treet er også tatt med i den videre beskrivelsen. Tabell 1 gir kort oppsummering av registreringene for de tre eiketrærne.

Tabell 1. Registrerte data for de tre eiketrærne. Merk at koordinatene som er oppgitt her er tatt med GPS under befaring. Koordinater er også tatt mer presist i sammenheng med oppmålinger på tomta, etter at trærne var merket med bånd.

Tre	Naturbase-id	Omkrets, cm	Karakteristikk	Koordinater, UTM (32 V)
Grov eik, nær BN 00090194	Ikke tidl. reg.	330	Relativt ungt tre. Stor krone. Ingen spesielle tegn til råte eller hulighet. Ikke utviklet dyp sprekkebark.	0574228 Ø, 6594474 N
Hul eik nærmest lagerbygning	BN 00090194	495	Sprekkebark (>10 cm), svovelkjuke, tallrike døde grener. Opprinnelig stor krone redusert da to hovedgrener er mistet. Stor hulighet med store ytre åpninger.	0574220 Ø, 6594463 N
Hul eik sør for vanntårn	BN 00090194	540	Stor krone. Sprekkebark (>10 cm), svovelkjuke, tallrike døde grener. Hul og/eller indre nedbrytning, men relativt små ytre åpninger.	0574251 Ø, 6594407 N

Eika nærmest lagerbygningen (BN 00090194)

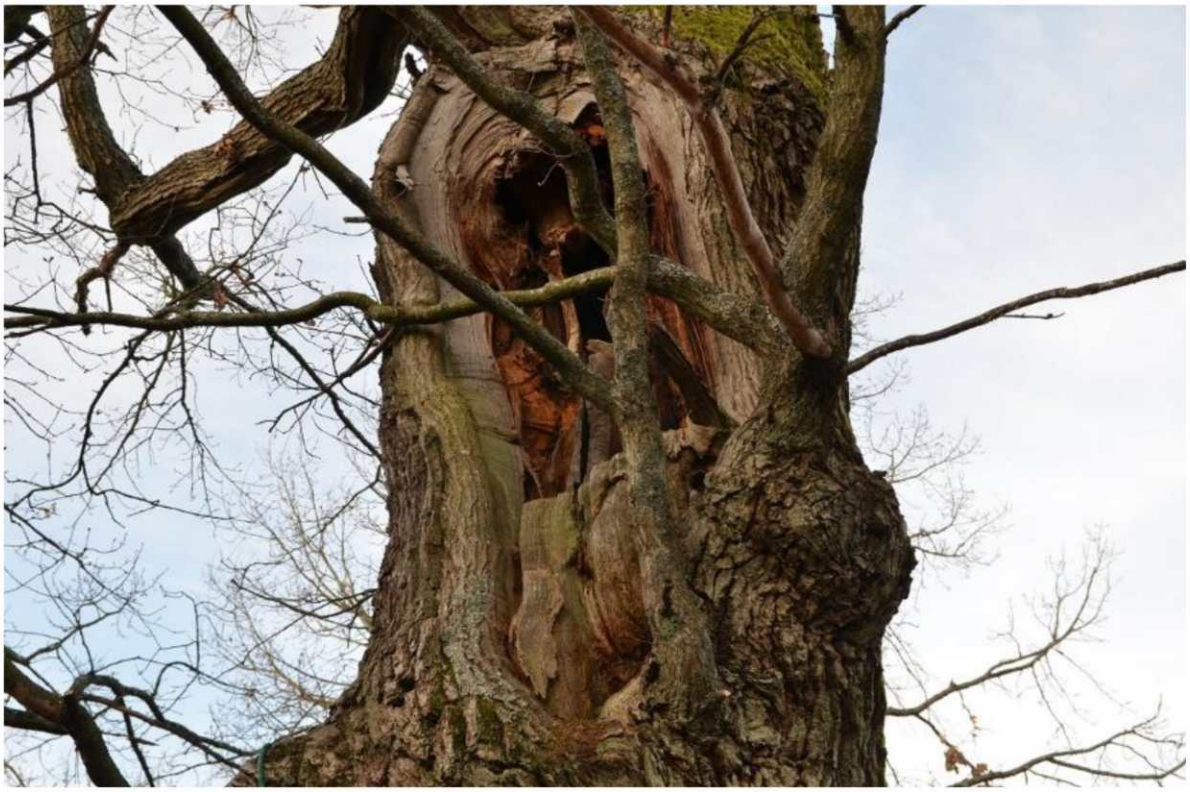
Denne eika er altså tidligere registrert som naturtype. Treet ble ved befaring målt til 495 cm omkrets og er pr i dag sterkt skadet da en stor grein falt ned sommeren 2015 (i følge naboer), og en annen stor grein falt ned for få år siden (beskrevet i Abel og Laugsand, 2013). Dette har blottlagt meterlange og brede flak av den indre stammen, både på nord- og sørsiden, ca. 3 meter over bakken. De blottlagte flatene viser gjennomgående brunråte tvers gjennom kjerneveden, noe som skyldes svovelkjuke (*Laetiporus sulphureus*), en typisk hulråteart på eiketrær overalt i Europa. Vi fant da også rester etter et fruktlegeme på bakken under det nordre greinbrekket. En inspeksjon til våren, vil sikkert vise nye svovelgule fruktlegemer – soppen er en typisk vår- til forsommer art.

Rundt treet er det foretatt en viss opprydding ved at enkelte løvtrær er hugget/skåret ned for derved å åpne dryppsonen omkring treet. Unntaket er området inntil treet mellom lagerbygningen og knausen på sørsiden, her er det henlagt mindre greiner og avfall etter oppryddingen da den store greina falt ned (Figur 4 og 5).

Vegetasjonen i dryppsonen for øvrig er preget av en edelløvskog i et ungt stadium med mange oppslag av meterhøye skudd av trær som kirsebær, lønn, hassel, ask, bjørk og selje. Ved at miljøet er åpnet ved fjerning av flere større løvtrær (det var flere ferske stubber i dryppsonen), har det åpnet opp for typiske eng- og invaderende arter som skvallerkål, bringebær, stankstorknebb, enghumleblomst, rød jonsokblom, einstape og brennenesle. Fra den opprinnelige undervegetasjonen i løvskogen var det igjen skyggetålende arter som smørbukk, einstape, fingerstarr og krattmjølke. Det er partier med blottlagt berg eller meget tynt jordsmonn, spesielt på den sørøstlige siden av treet.



*Figur 4. Hul eik ved lagerbygningen (*BN 00090194*). På bildet sees rester etter opprydding der en hovedgrein falt ned sist sommer.*



Figur 5. Den hule eika ved lagerbygningen har mistet to hovedgreiner de siste årene. Her sees stammehulrommet eksponert der den ene greina har brukket løs.

Grov eik (ny registrering).

Dette er et yngre tre med en diameter på 330 cm og det virker vitalt uten ytre tegn til hulråte. Bortsett fra et par mindre døde greiner ca. 3 meter over bakken, er det ingen ytre tegn til svekkelse. Slike mindre døde greiner nederst på stammen er naturlig på store trær, de lavere greinene får rett og slett ikke nok lys og treets vekst i ytre greiner og topp «vil bli prioritert» med hensyn til vanntilførsel. Som det fremgår av Tabell 1 har ikke dette treet noen tegn til hulighet, og det har ingen dyp sprekkebark. Det må antas å være langt yngre enn de to øvrige registrerte eiketrærne, anslagsvis mellom 100 og 200 år gammelt.

Dette treet har i dag ikke har den samme store verdien for det det biologiske mangfoldet som de to andre fordi det ikke innehar habitater og organismer knyttet til hulrom og råte. Det vil derimot ha stor verdi i et langt tidsperspektiv da det ligger nær de to andre trærne og vil bli en «arvtager» for disse når de dør og brytes ned. Treet står kun med om lag 20 m avstand til den hule eika nærmest lagerbygningen (Figur 6), og vegetasjon og jordsmonn rundt treet er av samme type (se beskrivelser over).



Figur 6. Grov eik (ny registrering) nær den hule eika ved lagerbygningen. Dette treet kan på lengre sikt utvikle de samme verdier knyttet til råte og hulighet som de to øvrige eiketrærne.

Hul eik sør for vanntårn (BN 00090194)

Dette er et usedvanlig flott eiketre og er antakelig et av de større i Norge med en ytre omkrets på 540 cm (Figur 7). Det er en typisk hulråte-eik ved at det på sørsiden er et åpent greinhull med brunråte. Vi målte med en strak pinne en dybde på ca. 85 cm uten å møte motstand. Det betyr at den indre kjerneveden er sterkt angrepet på samme måte som for eika nærmest lagerbygningen, men i motsetning til dette, har ikke eika store ytre åpninger etter avbrukne hovedgreiner. Treet synes å være i god tilstand med noen råtne greiner i den nedre delen av stammen som er mosegrodd på nordsiden, dvs. skyggesiden. Barken er for øvrig sterkt oppsprukket (Figur 8), men vi fant ingen tegn til barksopper av slekten *Dendrothele*, som typisk etablerer seg på barken av levende trær når veksten stagnerer, dvs.at stammen ikke utvider seg.

Det er ryddet litt omkring treet ved at et mellomstort lønnetre er hugget, men henlagt der det falt. Utover dette er vegetasjonen intakt med en ung edelløvskog med bjørk, lønn, kirsebær, rogn og hassel og også, ganske så uventet, et lite barlindtre. Bunnsjiktet er nokså åpent og mørkt på grunn av skyggeeffekt fra eiketreet og treerne omkring. Typisk var det at det i bunnsjiktet var mye blåbær som tåler skygge. Like vest for treet står det et flott furutre som godt kan bevares, da det ikke utgjør noen trussel mot eiketreet når det gjelder utskygging eller vann. Det kan for øvrig nevnes at mellom eiketreet og furutreet er det en flott, nesten kulerund

flyttblokk med en diameter på omkring 1,2 meter. Så vidt vi kunne se er den av en annen bergart enn den stedegne, og den kan utgjøre et fint estetisk element i et eventuelt fremtidig parklandskap.



Figur 7. Den hule eika sør for vanntårnet.



Figur 8. Her sees den dype sprekkebarken på eika sør for vanntårnet.

5. Hensynssoner

I de planene for boligprosjekt på Ekeberg som vi har vært forelagt fremgår det at intensjonen er å bevare de hule eikene. Det vil da være avgjørende å vurdere nødvendige hensynssoner rundt trærne.

Det mest avgjørende i en hensynssone er at treets røtter ivaretas. Dette betyr at en må unngå direkte skade på røttene, f.eks ved gravearbeider, men også unngå drenering av jordsmonnet, og unngå oppfylling med masser eller oppføring av bygninger som hindrer utveksling mellom jordsmonn og luft, og som stopper naturlig vanntilførsel. Trærne er lokalisert slik at røttene brer seg ut i det dypere jordsmonnet, mens arealer med eksponert berg, eller kun meget tynne overliggende masser har liten verdi for treet.

Hensynssoner er angitt i Figur 9. Størrelsen på disse omfatter hele kronen (dryppsonen) for trærne, samt de arealene hvor trærnes hovedrøtter går. Vi kan ikke utelukke at mindre røtter også går utenfor hensynssonene, men sonene skal være tilstrekkelig store til at alle viktige, større røtter er ivaretatt, og dermed sikrer trærnes overlevelse ved eventuelle fremtidige anleggsarbeid.

Som beskrevet i Laugsand og Abel (2013), er det gunstig om trærne i større grad fristilles. Dette innebærer at man innenfor hensynssonen kan felle de fleste av de yngre trærne som nå er i kraftig vekst, og som på sikt vil kunne konkurrere ut de store eiketrærne når det gjelder lys og vanntilgang. Det er ikke mulig eller ønskelig å gjøre noe med kjerneråten i trærne som har utviklet seg gjennom meget lang tid, denne vil gradvis føre til at eiketrærne brytes ned, slik vi har sett ved at de to store greinene har falt av det ene treet i senere tid. Samtidig er

denne forråtnelsen med uthuling av stammen en del av den naturlige prosessen som gjør treet til habitat for sopp, fugl og insekter, og derved øker det biologiske mangfoldet. En rekke insekter er for eksempel tilpasset egglegging i svovelkjuke. Av denne grunn er det derfor også ønskelig at større greiner som brekker av trærne får ligge på bakken innenfor hensynssonen.

Om det besluttes å la eiketrærne inngå i et intakt grøntområde (park) mellom fremtidig boligbebyggelse bør det utarbeides en skjøtselsplan. En slik plan bør baseres på tiltak som gitt i handlingsplanen for utvalgt naturtype hule eiker (Direktoratet for naturforvaltning, 2012).



Figur 9. Forslag til hensynssoner er markert med blått rundt de tre eiketrærne, angitt med rødt symbol. Hensynssoner er også merket med bånd under befaring november 2015. Kartet er basert på et utsnitt fra norgeskart.no.

6. Kilder

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2007. Kartlegging av naturtyper - verdisetting av biologisk mangfold. DN-håndbok 13 2.utgave 2006 (oppdatert 2007). 340 s.

Direktoratet for naturforvaltning (DN). 2012. Handlingsplan for utvalgt naturtype hule eiker.

Klima og miljødepartementet. 2011. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

http://kart.naturbase.no

Laugsand og Abel. 2013. Naturtypekartlegging i Holmestrand kommune 2012. BioFokus rapport 2013-3. 71 s.

4.3.2016

TILTAKSPLAN FORURENSET GRUNN

Ekeberg



Sendt til:
Omnibogruppen AS v/ Svein Lauritzen

Rapportnummer 152946544020

RAPPORT

Golder Associates

SAMMENDRAG

Omnibo Eiendom AS planlegger å utvikle en tidligere gartneritomt på Ekeberg i Holmestrand kommune. Området er tenkt utviklet med en kombinasjon av rekkehus- og blokkleiligheter, med felles parkeringskjeller under blokkleilighetene, og mulig park sentralt på eiendommen. Prosjektet er i reguleringsfase. Det er tidligere påvist oljeforurensning på østre del av eiendommen. Golder Associates (Golder) har fått i oppdrag å avklare forurensningsstatus på resterende del av eiendommen, samt utføre kompletterende kartlegging på tidligere undersøkt område. Arbeidene skal avklare hvilke konsekvenser en eventuell forurensning har for videre utvikling av eiendommen.

Golder har gjennom de miljøtekniske grunnundersøkelsene bekreftet tidligere påvist forurensning. Det er påvist forurensning av stoffene arsen, bly, kadmium, kobber, krom, DDT og tyngre alifater (C12-C35).

Det er i deler av området påvist konsentrasjoner som overskrider grenseverdier for aktuell arealbruk og beregnede stedsspesifikke akseptkriterier, og massene som er representert av disse prøvene må graves ut og leveres godkjent deponi. Øvrige masser kan gjenbrukes på området. Føringer for håndtering av forurenset masse, er oppsummert i kapittel 7. Det anses ikke å være fare for spredning av forurensning når disse følges.

Referanse og kontaktperson hos oppdragsgiver:	Svein Lauritzen
Prosjektleder: Kajsa Onshuus Tlf 926 66 294. E-post: kajsa.onshuus@golder.no	
Saksbehandler:	Ida-Marie Arnesen
Kvalitetssikring:	Kajsa Onshuus

Innholdsregister

1.0 INNLEDNING 3

2.0 GENERELT OM TILSTANDSKLASSER 3

2.1 Akseptkriterier 4

3.0 BAKGRUNNSINFORMASJON 5

3.1 Områdebeskrivelse 5

3.2 Potensielle forurensningskilder 6

3.3 Tidligere undersøkelser 6

4.0 MILJØTEKNISK GRUNNUNDERSØKELSE 7

4.1 Feltarbeid 7

4.2 Resultat 7

5.0 FORURENSNINGSSITUASJON OG KONSEKVENSER FOR PLANLAGTE ARBEIDER 12

6.0 TILTAK FOR Å HINDRE SPREDNING OG EKSPONERING AV FORURENSING 12

6.1 Utgravde masser 12

6.1.1 Oppgraving og sortering 12

6.1.2 Mellomlagring og transport 12

6.2 Vann 13

6.3 Gass og støv 13

6.4 Arbeidsmiljø 13

6.5 Beredskap 13

7.0 DISPONERING AV FORURENSEDE MASSER 13

8.0 KONTROLL OG OVERVÅKING UNDER OG ETTER TERRENGINNGREP 14

9.0 DOKUMENTASJON FOR BRUK AV GODKJENTE FORETAK 14

10.0 SLUTTRAPPORT 14

11.0 REFERANSER 15

VEDLEGG 1 Skisser av fremtidige boliger på Ekeberg

VEDLEGG 2 Foto og feltlogg fra prøvetakingen

VEDLEGG 3 Analyserapporter

1.0 INNLEDNING

Omnibo Eiendom AS planlegger å utvikle en tidligere gartneritomt på Ekeberg i Holmestrand kommune. Området er tenkt utviklet med en kombinasjon av rekkehus- og blokkleiligheter, med felles parkeringskjeller under blokkleilighetene, og mulig park sentralt på eiendommen. Prosjektet er i reguleringsfase. Det er tidligere påvist oljeforurensning på østre del av eiendommen. Golder Associates (Golder) har fått i oppdrag å avklare forurensningsstatus på resterende del av eiendommen, samt utføre kompletterende kartlegging på tidligere undersøkt område. Arbeidene skal avklare hvilke konsekvenser en eventuell forurensning har for videre utvikling av eiendommen.

Siden det er registrert forurensning på området skal det før det igangsettes arbeider på eiendommen utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn iht. kapittel 2 i forurensingsforskriften. Tiltaksplanen må tilpasses de faktiske forhold når utviklingen er detaljprosjektert. I denne overordnede planen er føringer for håndtering av forurenset grunn videre i prosessen skissert.

Endelig tiltaksplan skal sendes kommunen, og den skal normalt inneholde følgende punkter:

- redegjørelse for de undersøkelser av forurensning i grunnen som er foretatt, jf. § 2-4,
- redegjørelse for eventuelle akseptkriterier fastsatt etter § 2-5 bokstav a,
- vurdering av risiko for forurensningsspredning under arbeidet som følge av terreng-inngrepet, jf. § 2-5 bokstav b,
- redegjørelse for hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppfylle kravene i § 2-5, samt tidsplan for gjennomføring,
- redegjørelse for hvordan forurenset masse skal disponeres,
- redegjørelse for hva som vil bli iverksatt av kontroll og overvåking under og etter terrenginngrepet, dersom det er behov for dette,
- dokumentasjon for at tiltakene vil bli gjennomført av godkjente foretak, jf. forskrift 22. januar 1997 nr. 35 om godkjenning av foretak for ansvarsrett og foretak med særlig faglig kompetanse dersom det er stilt krav om dette, jf. § 2-7.

Miljøtekniske grunnundersøkelser er beskrevet i kapittel 3, og dekker inn punkt 1-2.

2.0 GENERELT OM TILSTANDSKLASSER

I henhold til Miljødirektoratets veileder "Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn" skal analyse-resultater fra grunnundersøkelser sammenstilles mot helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn.

Veilederen deler forurenset grunn inn i 5 forskjellige tilstandsklasser (se Tabell 1 under), avhengig av påvist konsentrasjon av utvalgte miljøgifter. Inndelingen gir et uttrykk for hva myndighetene regner som god eller dårlig miljøtilstand, og bygger på en generell risikovurdering av human helse. Øvre grense i klasse 1 (*"meget god"*) tilsvarer normverdien for ren jord, mens øvre grense i klasse 5 ("s*vært dårlig"*) tilsvarer grensen for farlig avfall.

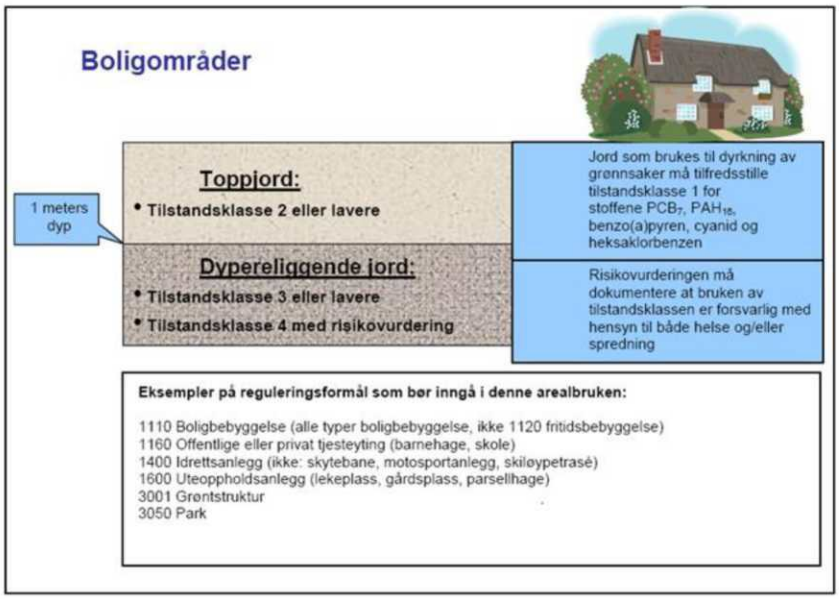
Tabell 1 Helsebaserte tilstandsklasser, inndeling

Tilstandsklasse	1	2	3	4	5
Beskrivelse av tilstand	Meget god	God	Moderat	Dårlig	Svært dårlig
Øvre grense styres av	Normverdi	Helsebaserte akseptkriterier	Helsebaserte akseptkriterier	Helsebaserte akseptkriterier	Nivå som anses å være farlig avfall

2.1 Akseptkriterier

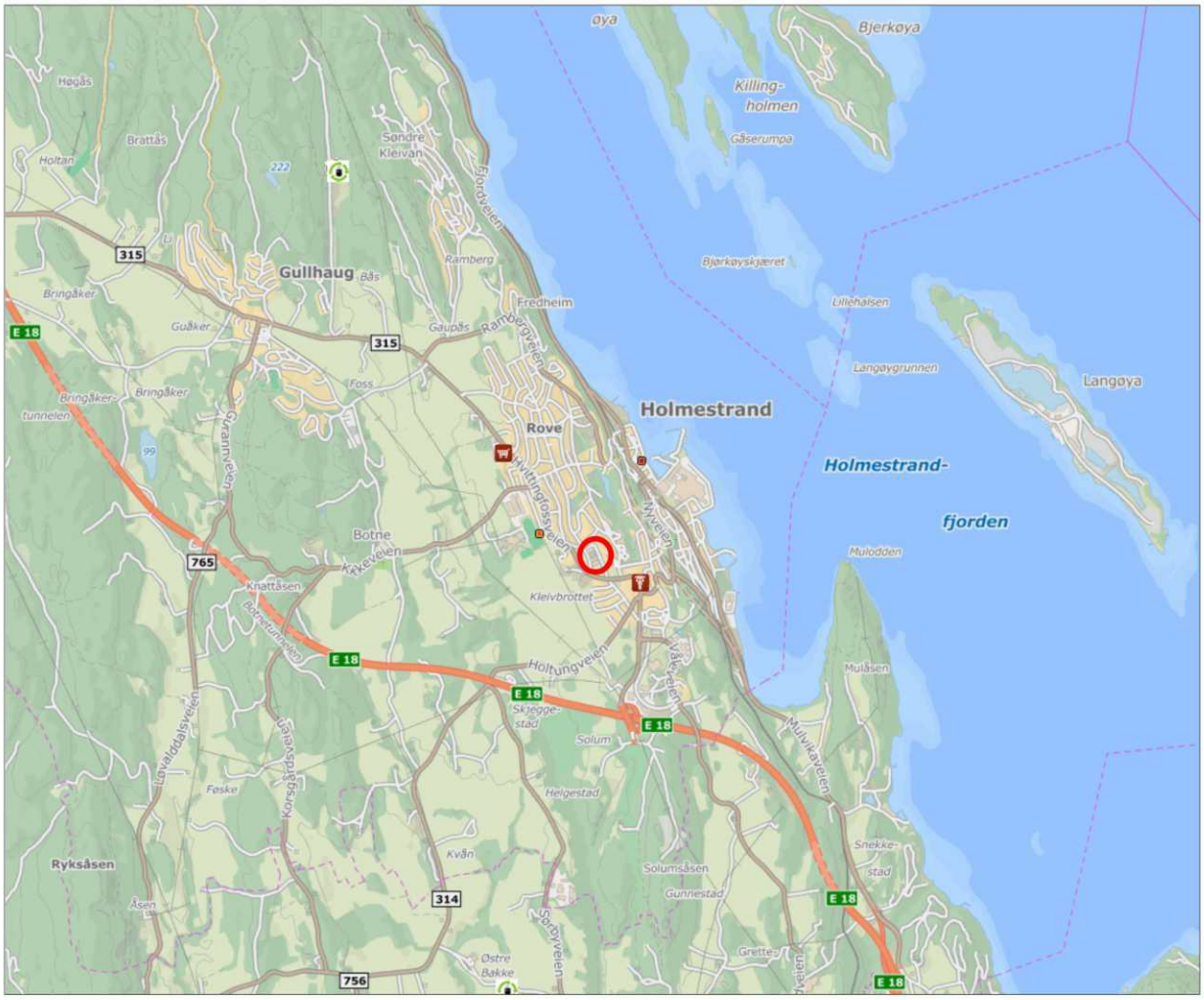
Veileder fra Miljødirektoratet /2/ beskriver grenseverdier for hva som kan aksepteres av forurensning i gjenliggende masser for ulike typer arealbruk.

Det aktuelle området skal brukes til bolig, og videre utvikling må derfor ta utgangspunkt i arealbruk for boligområder. Figur 1 viser dermed at toppjorden (0-1 m) skal ha tilstandsklasse 2 eller lavere, mens dypereliggende jord kan ha tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres i dypereliggende jord dersom en risikovurdering dokumenterer at det er forsvarlig.



Figur 1 Arealbrukskategori boligområder

Figur 2 viser beliggenheten til Ekeberg i Holmestrand.



Figur 2 Oversiktskart, rød sirkel viser eiendommen på Ekeberg i Holmestrand (kilde: finn.no)

3.0 BAKGRUNNSINFORMASJON

3.1 Områdebeskrivelse

Den aktuelle tomten ligger på Ekeberg i Holmestrand kommune. Eiendommen begrenses av Ekebergveien i vest, og av en tidligere eplehage/grøntareal i syd, og av boligområder i nord og øst. Eiendommen er relativt flat i de vestre delene, og ligger her på ca. kote 112. Sentralt på området ligger en liten kolle på ca. kote 115. De østre delene er bevokst med eiker og krattskog, og faller ned mot kote 110.

Løsmassene i området utgjøres av tykk havavsetning (silt/leire). Berggrunnen i området består av rombeporfyr, og grunnvannet ligger cirka 10 m under overflaten /4/.

Det har vært gartneridrift på den vestre delen (G/bnr 2/3, ca. 14 000 m^2) av eiendommen siden tidlig 50-tall. Det ligger i dag fem gamle drivhus på eiendommen, som er under demontering. Dekkene i drivhusene består delvis av betong, og delvis av grus/jordgulv. Rett øst for drivhusene står et gammelt fyrhus med tilhørende teglsteinspipe. Rett sør for fyrhuset ligger det en nedgravd oljetank.

På kollen på den østre delen av eiendommen (G/bnr 2/5 ca. 5000 m^2) står en stor dagtank med fyringsolje. Her ligger også to bolighus og to gamle lagerbygninger. I skråningen i sørøst lå det tidligere en gammel avfallsfylling. Det har tidligere vært registrert spredning av forurensning fra avfallsfyllingen ned mot nedenforliggende boliger. Avfallsfyllingen ble fjernet i 1999.

3.2 Potensielle forurensningskilder

Den østre delen av eiendommen er registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, med lokalitetsnummer 0702018, Ekeberg gartneri. Det er tidligere registrert forhøyede nivåer av bly, kobber, sink, krom, olje (C12-C35), benzo(a)pyren og PCB på tomta.

Det er tre ulike forurensningskilder som er kjent på eiendommen; den tidligere gartneridriften, oljetanken på eiendommen og den gamle avfallsfyllingen. Det ble i tillegg registrert en nedgravd oljetank ved det gamle fyrhuset under den miljøtekniske grunnundersøkelsen.

På 1960 tallet skal det ha foregått en omfattende overfylling ved pumping av olje fra den store oljetanken og ned til fyrhuset. Det er usikkert hvor mye olje som er lekket ut. Det ble avdekket store mengder olje i overvannsnettet i nærområdene som følge av denne hendelsen, og etterpå ble det installert en oljeavskiller på overvannsledningen som går i nordlig retning, rett øst for drivhusene (se Figur 3). Det antas at ev. olje som har lekket ut rundt fyrhuset i forbindelse med lekkasjen har fulgt overvannseldningen i den samme retningen.

Oppsummering:

Basert på foreliggende bakgrunnsinformasjon er det mistanke om forurensning av PAH, metaller, BTEX, pesticider og olje i grunnen, men også andre stoffer kan forekomme.

3.3 Tidligere undersøkelser

Asplan Viak har tidligere utført miljøtekniske grunnundersøkelser ved den gamle avfallsfyllingen. Asplan Viak skriver i rapporten fra 1999 at alt avfall og alle forurensede masser er fjernet, men at det ikke kan utelukkes at det har lekket olje ned i sprekker i fjellet /4/.

Jordforsk tok i 2003 ut jordprøver i åtte punkter nedstrøms den store oljetanken. Prøvetakingen ble utført med håndholdt utstyr. Åtte prøver ble analysert for olje (C12-C35). To blandprøver ble analysert for metaller, PCB og PAH (9 og 10). Blandprøve 9 var fra prøvepunkt 1, 2 3 og 6. Blandprøve 10 var fra prøvepunkt 4, 5, 7 og 8. Analyseresultatene fra jordprøvene påviste metaller, PAH, PCB og olje i jordmassene. Golder har sammenstilt analyseresultatene iht Miljødirektoratets tilstandsklasser i Tabell 2 under /3/.

Tabell 2 Tilstandsklassifiserte analyseresultater fra Jordforsks prøvetaking i 2003 /3/

Prøvenavn/ Element	Enhet	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Arsen	mg/kg TS									3,2	3,8
Bly	mg/kg TS									130	190
Kadmium	mg/kg TS									1	1,1
Kvikksølv	mg/kg TS									0,12	0,18
Kobber	mg/kg TS									48,7	57,1
Sink	mg/kg TS									91,9	57,1
Krom (III)	mg/kg TS									28,2	49,9
Nikkel	mg/kg TS									17,80	31,40
ΣPCB_7	mg/kg TS									0,032	0,012
ΣPAH_{16}	mg/kg TS									0,27	0,22
Benzo(a)pyren	mg/kg TS									i.p.	i.p.
Alifater > C12-C35	mg/kg TS	4300	672	679	330	394	415	782	2520		

4.0 MILJØTEKNISK GRUNNUNDERSØKELSE

Arbeidene er utført iht Miljødirektoratets veileder TA 2553 ”Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn”, Miljødirektoratets veileder 99:01 "Risikovurdering av forurenset grunn”, samt Golders kvalitets-system. Det bemerkes likevel at slike undersøkelser er basert på stikkprøver og at det ikke kan utelukkes at det lokalt foreligger forurensing som ikke er avdekket.

Ut fra opplysninger samlet i kapittel 3, er det utarbeidet en prøvetakingsplan, se Figur 3.

4.1 Feltarbeid

Prøvetaking ble utført av Golder v/ Ida-Marie Arnesen den 8. desember 2015, for prøvepunkter 1 til 16 (tidligere gartneri). Det var regn og cirka 5 °C. Resterende prøvepunkter (17 til 26) på den østre delen av eiendommen ble gravd den 14.1.2016. Det var –13 °C og sol. T. Berg Anleggsteknikk AS utførte gravearbeidene begge dagene.

Det ble prøvetatt i totalt 24 punkter på tomten, se Figur 3, og bilder og feltlogg i vedlegg 2. Prøvepunktene ble jevnt fordelt over tomten, basert på info fra kap. 3. Jordprøve 2 og 7 ble tatt ut med håndholdt jordbor mellom betongen i de gamle drivhusene. Det ble gravd til naturlig grunn i alle punkter, med unntak av prøvepunkt 11, der det ble avdekket et hardt betongdekke etter 0,5 m.

Generelt på området var det noe matjord over silt/leire på vestre del, og matjord over fjell på østre del. Det ble observert forurensning i prøvepunkt 9, med synlig forurensning og lukt av olje. Det ble også observert mye avfall lagret rundt dette prøvepunktet. Prøvepunkt 10 ble ikke gravd da det viste seg at punktet var i konflikt med en nedgravd oljetank.

Det ble tatt ut 24 jordprøver fra prøvesjaktene i området rundt de gamle drivhusene, og 16 prøver ble levert til ALS Laboratory Group for analyse. Alle jordprøvene ble analysert for olje, PAH_{16}, og metaller, og noen ble i tillegg analysert for BTEX, PCB_7 og pesticider.

I området ved den store oljetanken ble det gravd til fjell i alle punkter. Det ble totalt tatt ut 10 jordprøver fra prøvesjaktene. Alle ble levert til ALS Laboratory Group for analyse av olje, PAH_{16}, og metaller, og noen jordprøver ble i tillegg analysert for BTEX, PCB_7 og pesticider.

4.2 Resultat

Analyseresultatene fra prøvetakingen på Ekeberg er sammenstilt mot Miljødirektoratets tilstandsklasser, og vist i tabell 4. Oversikt over inndeling av tilstandsklasser er vist i Tabell 1.

Analyseresultatene fra prøvene viste overskridelse av norm for ren masse i deler av de prøvetatte massene. Det er dermed behov for tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kapittel 2.

Resultatene viser at det er påvist forurensning i fem av fjorten analyserte jordprøver fra området vest på Ekeberg (se Tabell 3).

I prøvepunkt 2 og 7 som ligger inne i de gamle gartneriene, og prøvepunkt 6, som ligger helt inntil ett av de gamle gartneriene, er det påvist DDT i tilstandsklasse 2. Det er også påvist bly i prøvepunkt 2 og 6, i hhv tilstandsklasse 2 og 3.

I prøvepunkt 9 er det påvist bly i tilstandsklasse 5 i øvre halvmeter, og nivåer tilsvarende farlig avfall fra 0,5 til 1 m. Det ble også observert en tydelig oljeforurensning med sterk lukt og synlig belegg rundt et gammelt betongrør på ca. 1 m dybde.

På østre del av området (ved den store oljetanken), er det påvist forurensning i åtte av ti jordprøver (se Tabell 4). Det er påvist forurensning av både metaller og olje i tilstandsklasse 2 og 3 i flere prøvepunkter i øst. Prøvepunkt 22 har nivåer tilsvarende tilstandsklasse 4 for tyngre oljeprodukter (C12-C35), og prøvepunkt 23 har nivåer tilsvarende tilstandsklasse 5 for bly.

Resultatene er visuelt framstilt i kartet i Figur 3. Her er også de gamle analyseresultatene fra 2003 inkludert. Analyseresultatene fra 2015 har påvist bly og olje i flere prøvepunkter, men oljenivåene er lavere enn det som ble registrert i 2003. Det er usikkert hva blyet stammer fra.

Tabell 3 Analyseresultater sammenliknet med Miljødirektoratets helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn (vestre del)

Prøvenavn/ Element	Enhet	1 0-0,5m	2 0-0,10m	6 0-0,5m	7 0-0,5m	16 0-0,8m	11 0-0,5m	8 0-0,8m	4 0-1m	14 0-0,5m	15 0-0,5m	9 0-0,5m	9 0,5-1m	5 0-0,05m	5 0-1m
Tørrstoff	%	73	72,8	90,4	73,8	89	92,2	78,6	83,4	81,5	81,5	75,1	80,8	74,8	84,7
Arsen	mg/kg TS	2,26	2,90	4,48	3,23	2,57	i.p.	2,38	4,1	1,42	2,26	3,57	2,93	i.a.	2,24
Bly	mg/kg TS	35,6	88,8	113	26,1	13,9	i.p.	17,4	10,7	18,2	30,1	1280	3580	i.a.	15,1
Kadmium	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	0,91	3,03	i.a.	i.p.
Kvikksølv	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.p.
Kobber	mg/kg TS	21,9	34,6	24,00	42,00	15,6	27,2	15,6	26,9	13,8	18,2	55,8	87,6	i.a.	13
Sink	mg/kg TS	136	182	228	203	64,1	46	93	67,4	93,5	103	410	357	i.a.	62,8
Krom (III)	mg/kg TS	19,4	16,1	9,36	24	13,2	3,24	20,1	25,5	18,6	19,8	26,3	30,6	i.a.	21,7
Nikkel	mg/kg TS	11,3	10,3	11,1	15,8	11,7	7	13,5	25,3	14,4	15,5	51,7	21,4	i.a.	18,4
ΣPCB_7	mg/kg TS	i.p.	i.a.	i.a.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.
DDT	mg/kg TS	i.a.	0,052	1,09	0,082	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	0,014	i.a.
ΣPAH_{16}	mg/kg TS	0,13	0,01	i.p.	0,06	i.p.	i.p.	0,02	i.p.	i.p.	0,1	0,08	0,01	i.a.	i.p.
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	0,01	i.p.	i.p.	0,01	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	0,01	0,01	i.p.	i.a.	i.p.
Alifater C8-C10 1)	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.p.
Alifater > C10-C12 1)	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.p.
Alifater > C12-C35	mg/kg TS	12	i.p.	22	i.p.	i.p.	18	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.p.
Benzen 1)	mg/kg TS	i.p.	i.a.	i.p.	i.a.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.

1) For flyktige stoffer vil gass som eksponeringsvei gi lave grenseverdier for human helse. Dersom gass i bygg ikke er en relevant eksponeringsvei bør det utføres en stedspesifikk risikovurdering for å beregne stedspesifikke akseptkriterier.

i.p. = ikke påvist
i.a. = ikke analysert

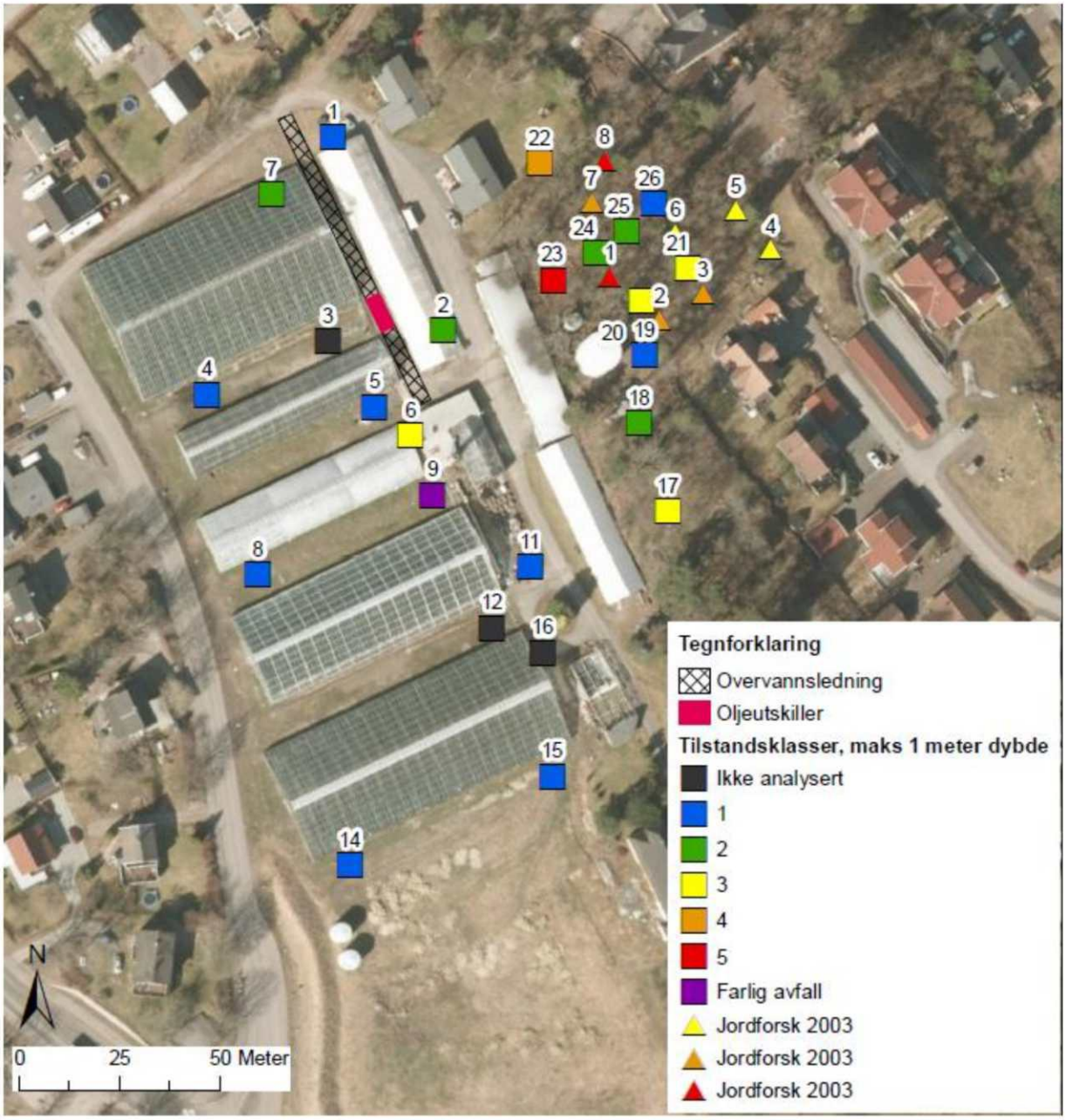
Tabell 4 Analyseresultater sammenliknet med Miljødirektoratets helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn (østre del)

Prøvenavn/ Element	Enhet	17 0-1 m	18 0-1 m	19 0-1 m	20 0-1 m	21 0-0,5 m	22 0-1 m	23 0-1 m	24 0-0,5 m	25 0-0,5 m	26 0-0,5 m
Tørrstoff	%	63,7	71,6	91,6	45,2	56,3	69,3	67,4	69	61,8	61,6
Arsen	mg/kg TS	36,8	3,64	1,64	2,97	1,66	1,87	2,61	1,38	2,62	2,22
Bly	mg/kg TS	97,9	63,6	23,4	179	122	25,7	889	24,2	72,6	56,5
Kadmium	mg/kg TS	0,43	i.p.	i.p.	2,63	i.p.	i.p.	0,24	i.p.	0,29	i.p.
Kvikksølv	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.
Kobber	mg/kg TS	77,4	21,4	13,2	50,3	16,7	19	124	148	27,4	39,6
Sink	mg/kg TS	156	113	56,6	76,8	80,3	50	178	52,9	79,4	100
Krom (III)	mg/kg TS	35,6	22,5	8,16	51,2	34,1	15	41,7	25	30,8	16,9
Krom (VI)	mg/kg TS	i.a.	0,16	1,18	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.
Nikkel	mg/kg TS	13,8	13,6	5,2	14,6	39,9	10,8	42,4	15	31,1	35,3
ΣPCB_7	mg/kg TS	i.a.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	0,0034	i.p.	i.a.	i.a.
DDT	mg/kg TS	i.a.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.
ΣPAH_{16}	mg/kg TS	0,25	0,05	0,12	0,09	0,26	0,03	0,32	i.p.	0,11	0,09
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	0,02	i.p.	i.p.	i.p.	0,01	i.p.	0,01	i.p.	i.p.	i.p.
Alifater C8-C10	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.
Alifater > C10-C12	mg/kg TS	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.	i.p.
Alifater > C12-C35	mg/kg TS	69	i.p.	i.p.	199	44	843	105	51	140	42
Benzen	mg/kg TS	i.a.	i.p.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.
Trikloreten	mg/kg TS	i.a.	i.p.	i.p.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.	i.a.

i.p. = ikke påvist
i.a. = ikke analysert

Analyseresultatene viser overskridelser av arsen, bly, kadmium, krom, sink, kobber, tyngre alifater (C12-C35) og pesticidet DDT. Analyserapporter er lagt ved som vedlegg 3.

Figur 3 viser tilstandsklassene i de 24 sjaktene som ble prøvetatt på Ekeberg.



Figur 3 Kart over prøvepunkter og tilstandsklasser på Ekeberg i Holmestrand i 2015, og resultater fra eldre analyser utført av Jordforsk i 2003.

5.0 FORURENSNINGSSITUASJON OG KONSEKVENSER FOR PLANLAGTE ARBEIDER

Det planlegges nye boliger på eiendommen til gamle Ekeberg gartneri, med en kombinasjon av rekkehus- og blokkleiligheter og felles parkeringskjeller under blokkleilighetene. Det foreligger per dags dato tre ulike skisser for utvikling av eiendommen, som vist i vedlegg 1. Det er i første omgang den vestre delen av området som skal utvikles.

Føringene for hvilke akseptkriter som gjelder ved et boligområde er vist i Figur 1. Det vil si at alle masser i tilstandsklasse 3 og høyere i Figur 3 må graves opp, eller dekkes til med minimum 1 m rene masser. Massene i tilstandsklasse 3 kan gjenbrukes om de blir lagt i dypereliggende jord (> 1 m), og massene i tilstandsklasse 4 kan kun gjenbrukes i dypereliggende jord om en risikovurdering viser at dette er forsvarlig. Masser i tilstandsklasse 5 og farlig avfall må graves opp og kjøres til godkjent mottak.

På den vestre delen av området må det masseutskiftes på deler av arealene rundt fyrhuset, men på øvrige deler av eiendommen tilfredsstiller massene gjeldende akseptkriterier. Arealene rundt den gamle overvannsledningen kunne ikke prøvetas pga. konflikt med høyspentkabler og vann/overvannsledningene. Det må påregnes at det foreligger oljeforurensning lokalt på denne delen av området.

På den østre delen av området er store deler av arealene i konflikt med utbygging til boligformål, og det må påregnes masseutskiftning og eller oppfylling på store deler av arealene, uansett hvilket alternativ man velger å gå videre med.

6.0 TILTAK FOR Å HINDRE SPREDNING OG EKSPONERING AV FORURENSING

Generelt vil fare for spredning av forurensning fra jord til miljøet rundt være knyttet til spredning via grunnvann eller under anleggsarbeider. Andre potensielle spredningsveier kan være via planter og mikroorganismer eller ras og erosjon. De sistnevnte er lite aktuelle i dette tilfelle.

Spredning av forurensning knyttet til anleggsarbeider foregår ved graving og uforsvarlig håndtering av oppgravde masser i forbindelse med mellomlagring, transport og disponering. Slik spredning unngås ved at det utarbeides tiltaksplaner for alle arbeider som omfatter graving i forurenset grunn. I denne overordnede planen er føringer for håndtering av forurenset grunn videre i prosessen skissert. Tiltaksplanen må tilpasses de faktiske forhold når utviklingen er detaljprosjektert.

Forurensningen kan i teorien utgjøre en risiko for helse og miljø, men risikoen anses som å være svært liten dersom retningslinjene i kapittel 6 følges.

6.1 Utgravde masser

6.1.1 Oppgraving og sortering

Når prosjektet er detaljprosjektert bør det utarbeides en massedisponeringsplan, som viser hvilke masser som evt. må graves opp og fjernes fra området. Generelt skal all graving foregå forsiktig og lagvis.

Masser som skiller seg ut mht. avfallsinnhold, lukt eller farge skal holdes separat for prøvetaking.

Antatt forurenset masse, antatt ren masse og masse som antas å oppfylle akseptkriteriene må ikke blandes.

6.1.2 Mellomlagring og transport

Forurenset overskuddsmasse skal leveres til godkjent deponi.

Masser fra forskjellige deler av området mellomlagres i separate hauger ved behov, og merkes med nummer fra området de stammer fra. Det skal til enhver tid være kontroll på hvor alle massene kommer fra. Dersom masser fra forskjellige lag skiller seg vesentlig fra hverandre deles haugene opp i mindre enheter.

Plasseringen/merkingen av haugene dokumenteres på kart. Alle mellomlagrede masser som overstiger tilstandsklasse 3 skal ligge på tett dekke, og tildekkes med presenning. Ved mellomlagring av våte masser skal det etableres en sand/barkvoll rundt massene for å fange opp ev. avrenning, ev kan det benyttes tett container.

Det vil ikke være behov for spesielle tiltak knyttet til intern transport. Ved ekstern transport av forurenset masse skal det benyttes biler med tette kasser. Det er ikke nødvendig med presenning/tildekking under transport, men fyllingsgraden på bilene bør være moderat, slik at forurenset masse ikke faller av under transporten. Tilgriset utstyr bør rengjøres før det fjernes fra området og benyttes andre steder.

6.2 Vann

Det antas at gravingen i utgangspunktet vil foregå tørt, men dersom det blir behov for å grave under grunnvann eller lense vann, må det foreligge beredskap for å håndtere forurenset vann. Vann som pumpes opp fra byggegrop kan reinfiltreres lokalt oppstrøms lokaliteten (i tilsvarende forurenset masse), eller ledes via klaringstank/oljeutskiller/ sandfilter eller lignende før det slippes på kommunalt spillvannsnett etter avtale med kommunen. Vann fra byggegrop skal ikke pumpes direkte til overvannssystem eller sjø. Våte oppgravde masser legges til avrenning slik at overskuddsvann renner tilbake i gropen.

6.3 Gass og støv

Sannsynligvis er massene noe fuktige i det de graves opp, og det er dermed ikke noen fare for spredning av støv. Ved fare for støving anbefales lett vanning av massene. Dersom det i forbindelse med graving oppstår sjenerende lukt bør bruk av maske med gassfilter vurderes. Dersom gass og støv blir et problem, vil dette først og fremst berøre de som jobber med prosjektet. Det forutsettes at det benyttes relevant verneutstyr.

6.4 Arbeidsmiljø

Man bør så langt som mulig unngå hudkontakt med forurenset jord/vann. Hvis man skal ta i forurenset jord/vann, bør man bruke hansker av typen nitril eller neopren. Man bør ha normal hygiene med håndvask, samt skifte/ vaske klær ofte slik at man ikke drar med seg forurenset jord inn i bil etc. Oljeresistente støvler bør brukes.

Alt personell som involveres med håndtering av forurenset masse skal være kjent med dette kapittel i tiltaksplanen og retningslinjer for HMS.

6.5 Beredskap

Dersom det i forbindelse med gravearbeidene påtreffes ukjent forurensning eller masser som i betydelig grad skiller seg fra øvrige masser (mht. lukt, farge, etc.) skal gravearbeidene stoppes og miljøteknisk konsulent kontaktes.

7.0 DISPONERING AV FORURENSEDE MASSER

Generelt gjelder:

- Utgravde masser som overskrider akseptkriteriene, skal leveres godkjent deponi for denne type masser.
- Utgravde masser som overskrider norm (tilstandsklasse 2 eller høyere), som skal fjernes fra området, skal transporteres til godkjent deponi for forurensede masser.
- Utgravde masser hvor det ikke påvises forurensning (tilstandsklasse 1) kan disponeres fritt.
- Masser som skal tilbakefylles må tilfredsstille akseptkriteriene (se Figur 1).
- Naturlig grunn bestående av silt/leire kan disponeres fritt.

Masser med diameter >20 mm, som ikke lukter/ er synlig forurenset/ tilgriset, anses som rene masser. Asfalt og avfall leveres som egne fraksjoner.

8.0 KONTROLL OG OVERVÅKING UNDER OG ETTER TERRENGINNGREP

Det må utføres miljøkontroll av arbeidene i løpet av anleggsperioden. Det bør holdes et oppstartsmøte med entreprenør og miljøteknisk konsulent der tiltaksplanen gås igjennom, slik at tiltaksplanen er godt kjent av de som skal gjennomføre gravearbeidene.

Der det er blitt påvist forurensning som overskrider akseptkriteriene, skal miljøteknisk konsulent prøveta gravevegger og bunn etter at de forurensede massene er fjernet, for å dokumentere sluttilstanden til utgravde områder.

Det ble også oppdaget en nedgravd oljetank øst for prøvepunkt 9 under feltarbeidet. Massene rundt denne bør prøvetas etter at tanken er tømt og gravd opp.

Det vurderes ikke å være behov for overvåkning eller kontroll etter at anleggsarbeidene er avsluttet, men dette vil bli endelig avgjort først når tiltaket er ferdigstilt.

9.0 DOKUMENTASJON FOR BRUK AV GODKJENTE FORETAK

Arbeidene skal utføres av entreprenør med sentral godkjenning og relevant erfaring for denne typen oppdrag.

Miljøkontroll, inkludert jordprøvetaking skal utføres av miljøteknisk konsulent med relevant kompetanse og erfaring fra kontroll av opprydning av forurenset grunn.

10.0 SLUTTRAPPORT

Det skal utarbeides en sluttrapport etter tiltak er avsluttet (jf. § 2-9 i forurensningsforskriften). Rapporten skal:

- inneholde en beskrivelse av tiltak og utført arbeid,
- dokumentere at oppgravde masser er behandlet i samsvar med tiltaksplanen
- dokumentere at gjenværende masser tilfredsstiller gitte tilstandsklasser/akseptkriterier
- inneholde en beskrivelse av hvilke masser som er levert til godkjent mottak og
- dokumentere leverte mengder (vektsedler, oversikt fra deponi e.l.)

Sluttrapporten skal sendes Holmestrand kommune, som forurensningsmyndighet, for godkjenning. Siden det er påvist forurensing i tiltaksområdet skal miljøteknisk konsulent registrere lokaliteten i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase.

11.0 REFERANSER

/1/ **Klima- og miljødepartementet, 2004. Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften)**

/2/ **Miljødirektoratet, 2009. Veileder – Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn TA2553/2009.**

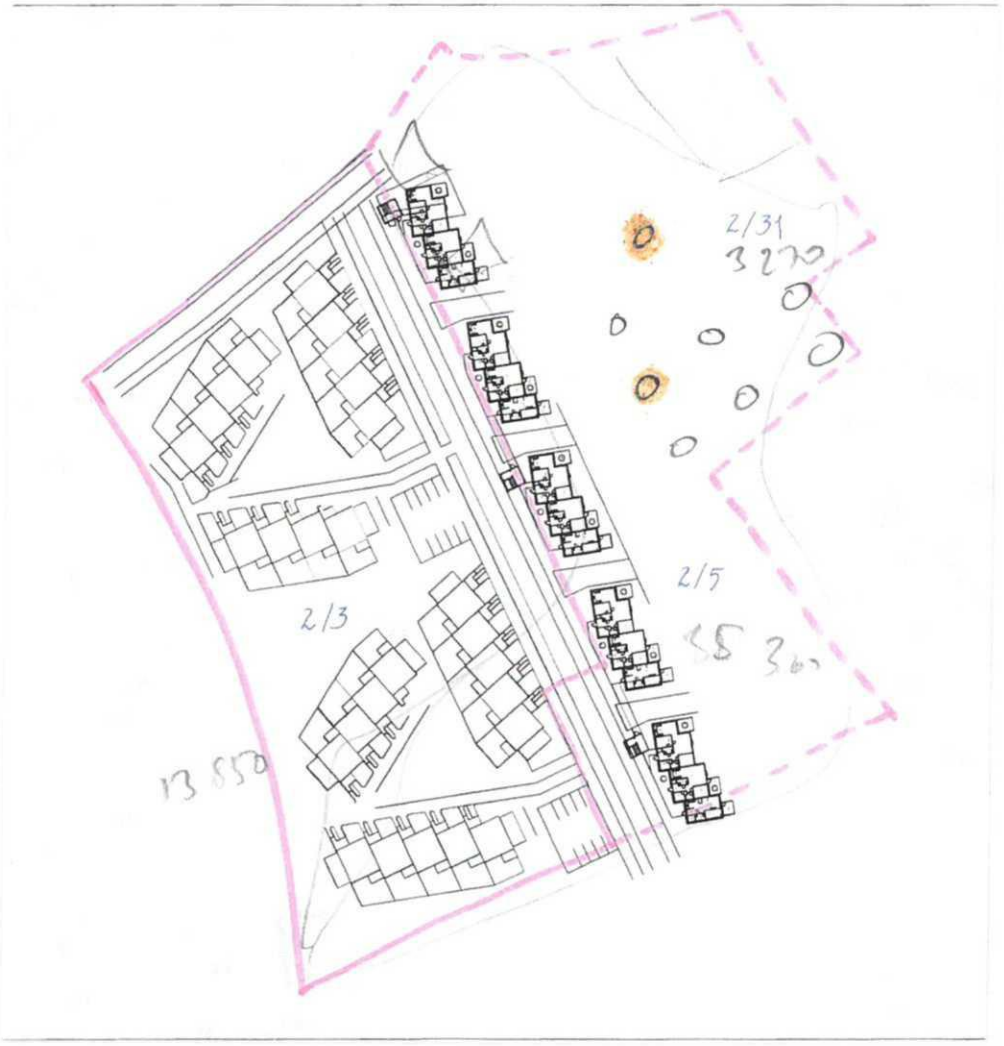
/3/ **Jordforsk, 2003. Oppfølgende undersøkelse ved Ekeberg gartneri, Holmestrand. Rapportnr. 81/03, datert 21.10.2003.**

/4/ **Asplan Viak, 1999. Fjerning av privat avfallsfylling ved Ekeberg gartneri, Holmestrand kommune - Tiltaksvurdering. Prosjektnr. 997419, datert 2.12.1999.**

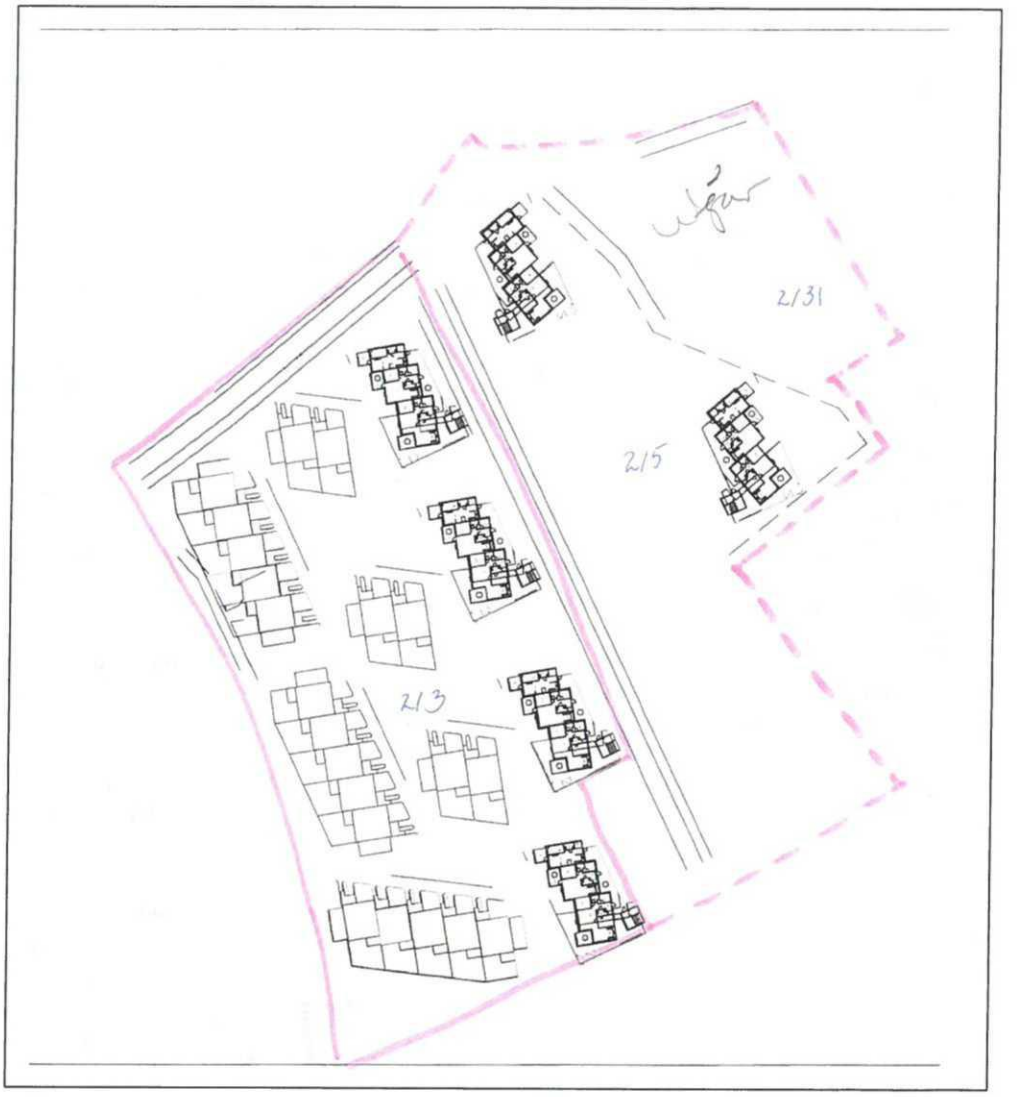
VEDLEGG1 SKISSER AV FREMTIDIGE BOLIGER PÅ EKEBERG

- **Skisser eller illustrasjoner av tiltaket**

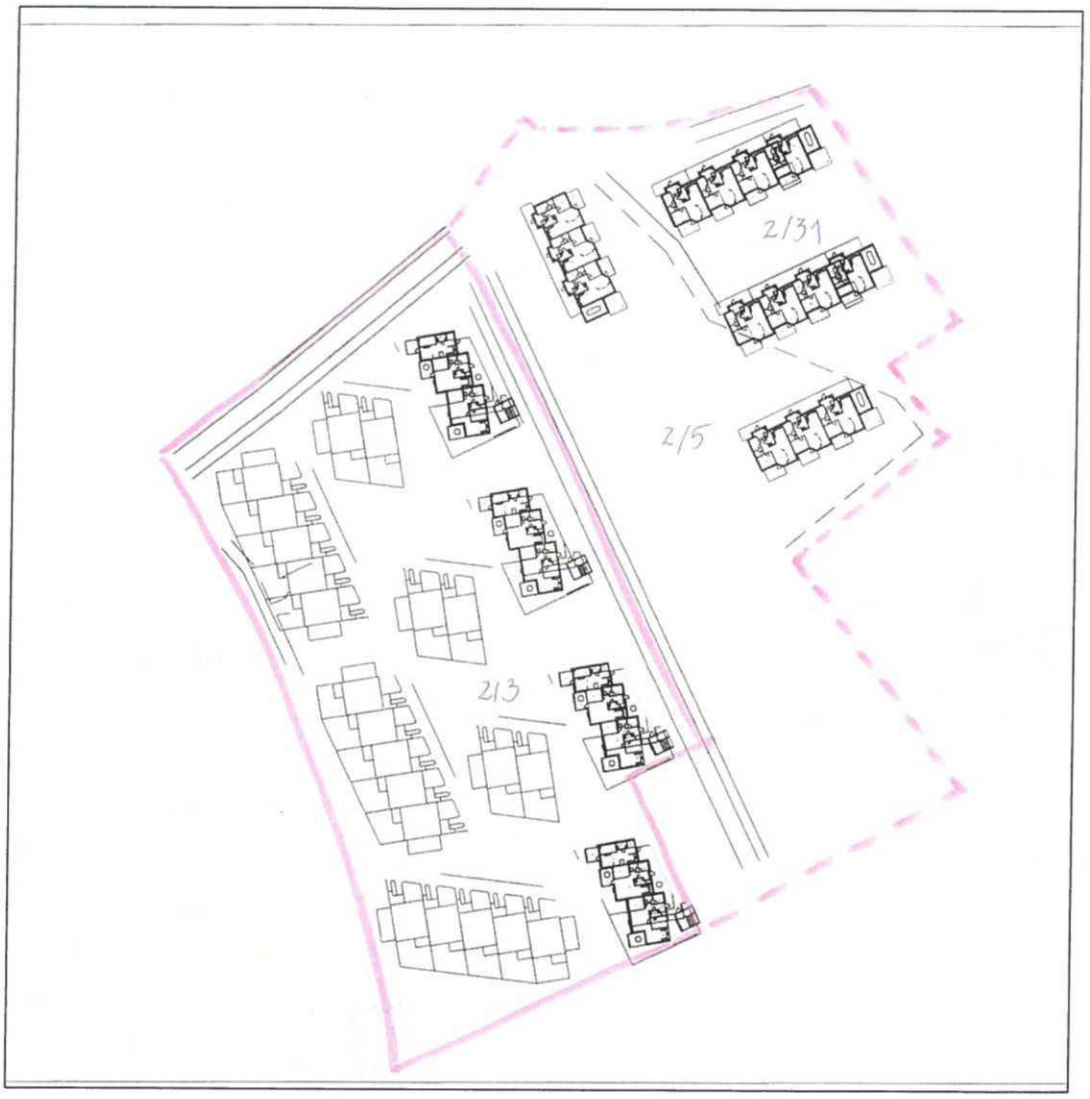
  Mulighetsstudie, alt.1:



Mulighetsstudie, alt.2:



Mulighetsstudie, alt.3:



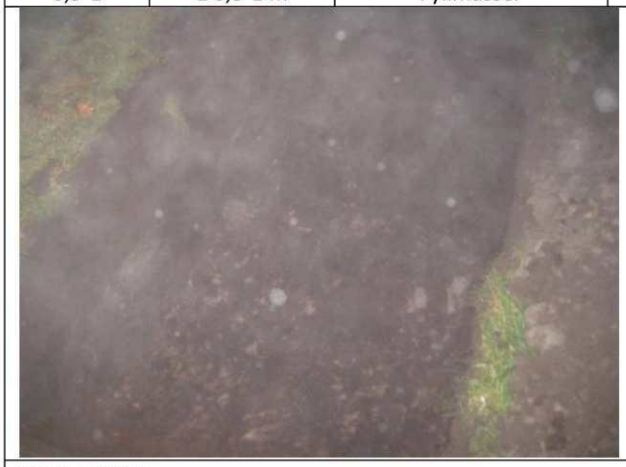
- **Utsnitt av eventuelt gjeldende reguleringsplan med inntegnet forslag til ny plangrense**

  Det foreligger ingen eksisterende reguleringsplan for området. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

VEDLEGG 2 BILDER OG FELTLOGG

Sjaktnummer 1

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	1 0-0,5 m	Matjord	
0,5-1	1 0,5-1 m	Fyllmasser	Fjell ved 1 m.



Prøvepunkt 1

Sjaktnummer 2

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,01	2 0-0,10 m	Silt	Siltige masser før betongdekke



Prøvepunkt 2

Sjaktnummer 3

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-1	3 0-1 m	Fyllmasser	Noe teglrester ved 0,5 m.



Prøvepunkt 3

Sjaktnummer 4

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-1	4 0-1 m	Silt/leire	Teglrør ved 0,5 m.



Prøvepunkt 4

Sjaktnummer 5

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,05	5 0-0,05 m	Matjord	
0-1	5 0-1 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 5

Sjaktnummer 6

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	6 0-0,5 m	Fyllmasser	Noe tegl i fyllmassene
0,5-1	6 0,5-1 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 6

Sjaktnummer 7

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	7 0-0,5 m	Fyllmasser	Jordprøven ble tatt vha. jordbor inne i det nordligste gartneri, mellom betonggulv og vegg.



Prøvepunkt 7

Sjaktnummer 8

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,8	8 0-0,8 m	Matjord	
0,8-1,2	8 0,8-1,2 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 8

Sjaktnummer 9			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,5	9 0-0,5 m	Siltige masser	
0,5-1	9 0,5-1 m	Siltige masser	
1	9 B	Siltige masser	Gravde ved intern drenering ved 1 m. Det luktet olje da vann kom inn i sjakt, og masser under rør var tydelig forurenset av olje.



Prøvepunkt 9, med oljeskimmer på vannet.

Sjaktnummer 11			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,5	11 0-0,5 m	Fyllmasser	Mye knust glass i massene, noe avfall og tegl. Betongdekke ved 0,5 m.



Prøvepunkt 11

Sjaktnummer 12

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	12 0-0,5 m	Matjord	
0,5-1	12 0,5-1 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 12

Sjaktnummer 14

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	14 0-0,5, m	Matjord	
0,5-1	14 0,5-1 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 14

Sjaktnummer 15

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	15 0-0,5 m	Matjord	
0,5-1	15 0,5-1 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 15

Sjaktnummer 16

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,8	16 0-0,8 m	Fyllmasser med sand og stein	Noe tegl i massene
0,8-1	16 0,8-1 m	Silt/leire	



Prøvepunkt 16

Sjaktnummer 17			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,1	17	Matjord	Fiberduk i massene. Fjell ved 0,5 m.



Prøvepunkt 17

Sjaktnummer 18			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,1	18	Matjord	Fjell ved 10 cm.



Prøvepunkt 18

Sjaktnummer 19

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-1	19	Matjord	En plastikkrest i massene. Fjell ved 1 m.



Prøvepunkt 19

Sjaktnummer 20

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-1	20	Matjord	Fjell ved 10 cm.



Prøvepunkt 20

Sjaktnummer 21			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,5	21	Matjord	Fjell ved 0,5 m.



Prøvepunkt 21

Sjaktnummer 22			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-1	22	Matjord	Fjell ved 1 m.



Prøvepunkt 22

Sjaktnummer 23

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-1	23	Matjord	Steinfylling med noe matjord. Fjell ved 1 m.



Prøvepunkt 23

Sjaktnummer 24

Dybde (m)	Prøvenavn	Masse	Kommentar
0-0,5	24	Matjord	Fjell ved 0,5 m.



Prøvepunkt 24

Sjaktnummer 25			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,5	25	Matjord	Fjell ved 0,5 m.



Prøvepunkt 25

Sjaktnummer 26			
Dybde (m)	**Prøvenavn**	**Masse**	**Kommentar**
0-0,5	26	Matjord	Fjell ved 0,5 m.



Prøvepunkt 26

VEDLEGG 3 ANALYSERAPPORTER

Rapport

N1518632

1DIKAS8C4P1

Registrert **2015-12-09 13:45**
Utstedt **2015-12-16**

Golder Associates AS
Ida-Marie Arnesen

Tomtegata 80
N-3012 Drammen
Norge

Prosjekt **Ekeberg**
Bestnr **1544020**

Analyse av faststoff

Deres prøvenavn **1 0-0,5m**
Jord

Labnummer N00403755

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**73.0**	4.41	%	1	1	HABO
As (Arsen)	**2.26**	0.45	mg/kg TS	1	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	HABO
Cr (Krom)	**19.4**	3.87	mg/kg TS	1	1	HABO
Cu (Kopper)	**21.9**	4.38	mg/kg TS	1	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	HABO
Ni (Nikkel)	**11.3**	2.3	mg/kg TS	1	1	HABO
Pb (Bly)	**35.6**	7.1	mg/kg TS	1	1	HABO
Zn (Sink)	**136**	27.3	mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoranten	**0.020**	0.006	mg/kg TS	1	1	HABO
Pyren	**0.016**	0.005	mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Krysen^	**0.013**	0.004	mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.036**	0.011	mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)pyren^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	1	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**0.013**	0.004	mg/kg TS	1	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.13**		mg/kg TS	1	1	HABO
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	1	1	HABO
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	1	1	HABO
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	1	1	HABO
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**1 0-0,5m Jord**
Labnummer	N00403755

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**12**	3	mg/kg TS	1	1	HABO
Sum >C12-C35*	**12.0**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**2 0-0,10m Jord**
Labnummer	N00403756

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**72.8**	4.40	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**2.90**	0.58	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**16.1**	3.22	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**34.6**	6.93	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**10.3**	2.1	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**88.8**	17.8	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**182**	36.4	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**10**	3	mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.012**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**0.012**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
b-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
g-HCH (Lindan)	**<0.0100**		mg/kg TS	3	1	HABO
Aldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Dieldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Endrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Isodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Telodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heptaklor	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
cis-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
trans-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDE	**0.072**	0.029	mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDT	**0.028**	0.011	mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDT	**0.052**	0.021	mg/kg TS	3	1	HABO
a-Endosulfan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**2 0-0,10m Jord**
Labnummer	N00403756

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Heksaklorbutadien	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksakloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**6 0-0,5m** **Jord**
Labnummer	N00403757

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**90.4**	5.45	%	3	1	HABO
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
b-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
g-HCH (Lindan)	**<0.0100**		mg/kg TS	3	1	HABO
Aldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Dieldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Endrin	**0.129**	0.052	mg/kg TS	3	1	HABO
Isodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Telodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heptaklor	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
cis-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
trans-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDD	**0.011**	0.004	mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDD	**0.036**	0.015	mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDE	**0.011**	0.004	mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDE	**0.254**	0.102	mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDT	**0.187**	0.075	mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDT	**1.09**	0.436	mg/kg TS	3	1	HABO
a-Endosulfan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbutadien	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksakloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Tørrstoff (E)	**90.4**	5.45	%	1	1	HABO
As (Arsen)	**4.48**	0.90	mg/kg TS	1	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	HABO
Cr (Krom)	**9.36**	1.87	mg/kg TS	1	1	HABO
Cu (Kopper)	**24.0**	4.81	mg/kg TS	1	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	HABO
Ni (Nikkel)	**11.1**	2.2	mg/kg TS	1	1	HABO
Pb (Bly)	**113**	22.6	mg/kg TS	1	1	HABO
Zn (Sink)	**228**	45.6	mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**6 0-0,5m Jord**
Labnummer	N00403757

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	1	1	HABO
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	1	1	HABO
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	1	1	HABO
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**22**	6	mg/kg TS	1	1	HABO
Sum >C12-C35*	**22.0**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Rapport

N1518632

1DIKAS8C4P1

Deres prøvenavn	**7 0-0,5m** **Jord**
Labnummer	N00403758

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**73.8**	4.46	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**3.23**	0.65	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**24.0**	4.79	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**42.0**	8.40	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**15.8**	3.2	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**26.1**	5.2	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**203**	40.6	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**12**	4	mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.026**	0.008	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**0.012**	0.004	mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.062**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**0.050**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
b-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
g-HCH (Lindan)	**<0.0100**		mg/kg TS	3	1	HABO
Aldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Dieldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Endrin	**0.061**	0.024	mg/kg TS	3	1	HABO
Isodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Telodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heptaklor	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
cis-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
trans-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDD	**0.036**	0.014	mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDE	**0.030**	0.012	mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDT	**0.023**	0.009	mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDT	**0.082**	0.033	mg/kg TS	3	1	HABO
a-Endosulfan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**7 0-0,5m Jord**
Labnummer	N00403758

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Heksaklorbutadien	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksakloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**16 0-0,8m Jord**
Labnummer	N00403759

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**89.0**	5.37	%	3	1	HABO
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
b-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
g-HCH (Lindan)	**<0.0100**		mg/kg TS	3	1	HABO
Aldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Dieldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Endrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Isodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Telodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heptaklor	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
cis-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
trans-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-Endosulfan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbutadien	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksakloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Tørrstoff (E)	**89.0**	5.37	%	1	1	HABO
As (Arsen)	**2.57**	0.51	mg/kg TS	1	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	HABO
Cr (Krom)	**13.2**	2.64	mg/kg TS	1	1	HABO
Cu (Kopper)	**15.6**	3.12	mg/kg TS	1	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	HABO
Ni (Nikkel)	**11.7**	2.3	mg/kg TS	1	1	HABO
Pb (Bly)	**13.9**	2.8	mg/kg TS	1	1	HABO
Zn (Sink)	**64.1**	12.8	mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**16 0-0,8m Jord**
Labnummer	N00403759

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	1	1	HABO
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	1	1	HABO
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	1	1	HABO
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum >C12-C35*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Rapport

N1518632

1DIKAS8C4P1

Deres prøvenavn	**11 0-0,5m Jord**					
Labnummer	N00403760					
Analyse	**Resultater**	**Usikkerhet (±)**	**Enhet**	**Metode**	**Utført**	**Sign**
Tørrstoff (E)	**92.2**	5.56	%	3	1	HABO
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
b-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
g-HCH (Lindan)	**<0.0100**		mg/kg TS	3	1	HABO
Aldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Dieldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Endrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Isodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Telodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heptaklor	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
cis-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
trans-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-Endosulfan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbutadien	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksakloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Tørrstoff (E)	**92.2**	5.56	%	1	1	HABO
As (Arsen)	**<0.50**		mg/kg TS	1	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	HABO
Cr (Krom)	**3.24**	0.65	mg/kg TS	1	1	HABO
Cu (Kopper)	**27.2**	5.45	mg/kg TS	1	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	HABO
Ni (Nikkel)	**7.0**	1.4	mg/kg TS	1	1	HABO
Pb (Bly)	**<1.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Zn (Sink)	**46.0**	9.2	mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**11 0-0,5m Jord**
Labnummer	N00403760

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	1	1	HABO
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	1	1	HABO
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	1	1	HABO
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	1	1	HABO
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	1	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**18**	5	mg/kg TS	1	1	HABO
Sum >C12-C35*	**18.0**		mg/kg TS	1	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**8 0-0,8m** **Jord**
Labnummer	N00403761

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**78.6**	4.75	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**2.38**	0.48	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**20.1**	4.02	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**15.6**	3.13	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**13.5**	2.7	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**17.4**	3.5	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**93.0**	18.6	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.016**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**0.016**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**4 0-1m** **Jord**
Labnummer	N00403762

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**83.4**	5.04	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**4.10**	0.82	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**25.5**	5.10	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**26.9**	5.38	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**25.3**	5.1	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**10.7**	2.1	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**67.4**	13.5	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Rapport

N1518632

1DIKAS8C4P1

Deres prøvenavn	**14 0-0,5m Jord**
Labnummer	N00403763

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**81.5**	4.92	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**1.42**	0.28	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**18.6**	3.72	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**13.8**	2.76	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**14.4**	2.9	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**18.2**	3.6	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**93.5**	18.7	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**15 0-0,5m Jord**
Labnummer	N00403764

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**81.5**	4.92	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**2.26**	0.45	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**19.8**	3.97	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**18.2**	3.64	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**15.5**	3.1	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**30.1**	6.0	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**103**	20.6	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**0.017**	0.005	mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**0.016**	0.005	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**0.010**	0.003	mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.021**	0.006	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**0.013**	0.004	mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**0.010**	0.003	mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.099**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**0.066**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**9 0-0,5m** **Jord**
Labnummer	N00403765

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**75.1**	4.54	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**3.57**	0.71	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**0.91**	0.18	mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**26.3**	5.26	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**55.8**	11.2	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**51.7**	10.3	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**1280**	257	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**410**	82.0	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**4**	1	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**298**	89	mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**0.011**	0.003	mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**0.040**	0.012	mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.083**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**0.043**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**9 0,5-1m Jord**
Labnummer	N00403766

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**80.8**	4.88	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**2.93**	0.59	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**3.03**	0.61	mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**30.6**	6.13	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**87.6**	17.5	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**21.4**	4.3	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**3580**	716	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**357**	71.4	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**25**	8	mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**0.011**	0.003	mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**0.011**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**0.011**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**5 0-0,05m Jord**
Labnummer	N00403767

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**74.8**	4.52	%	3	1	HABO
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	HABO
a-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
b-HCH	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
g-HCH (Lindan)	**<0.0100**		mg/kg TS	3	1	HABO
Aldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Dieldrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Endrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Isodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Telodrin	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heptaklor	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
cis-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
trans-Heptaklorepoksid	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDE	**0.019**	0.008	mg/kg TS	3	1	HABO
o,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
p,p'-DDT	**0.014**	0.006	mg/kg TS	3	1	HABO
a-Endosulfan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksaklorbutadien	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO
Heksakloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**5 0-1m** **Jord**
Labnummer	N00403768

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**84.7**	5.11	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**2.24**	0.45	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**21.7**	4.35	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**13.0**	2.60	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**18.4**	3.7	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**15.1**	3.0	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**62.8**	12.6	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Rapport

N1518632

1DIKAS8C4P1

Deres prøvenavn	**3 0-1m** **Jord**
Labnummer	N00403769

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**81.5**	4.92	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**2.60**	0.52	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**16.7**	3.34	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**14.0**	2.81	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**13.7**	2.7	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**<1.0**		mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**44.9**	9.0	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

Deres prøvenavn	**12 0-1m** **Jord**
Labnummer	N00403770

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**78.8**	4.76	%	2	1	HABO
As (Arsen)	**3.57**	0.71	mg/kg TS	2	1	HABO
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Cr (Krom)	**25.6**	5.13	mg/kg TS	2	1	HABO
Cu (Kopper)	**26.9**	5.37	mg/kg TS	2	1	HABO
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	2	1	HABO
Ni (Nikkel)	**24.1**	4.8	mg/kg TS	2	1	HABO
Pb (Bly)	**26.7**	5.3	mg/kg TS	2	1	HABO
Zn (Sink)	**98.5**	19.7	mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	2	1	HABO
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO
Sum PAH carcinogene^*	**n.d.**		mg/kg TS	2	1	HABO

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

* etter parameternavn indikerer uakkreditert analyse.
n.d. betyr ikke påvist.
n/a betyr ikke analyserbart.
< betyr mindre enn.
> betyr større enn.

	Metodespesifikasjon		
1	**Bestemmelse av Normpakke basis for jord.**		
	Metode:	Metaller:	ISO 11885, EPA 200.7, EPA 6010, SM 3120
		Tørrstoff:	ISO 11465
		PCB-7:	EPA 8082, ISO 10382
		PAH:	EPA 8270, ISO 18287
		BTEX:	ISO 15009, EPA 8260, EPA 5021A, EPA 5021, EPA 8015, MADEP 2004 rev. 1.1
		Hydrokarboner:	
		>C5-C10	ISO 15009, EPA 8260, EPA 8015, RBCA Petroleum Hydrocarbon Methods
		>C10-C35	EN 14039
	Måleprinsipp:	Metaller:	ICP-AES
		PCB-7:	GC-ECD
		PAH:	GC-MS
		BTEX:	GC-MS/FID
		Hydrokarboner:	
		>C5-C10	GC-FID/ECD
		>C10-C35	GC-FID
	Rapporteringsgrenser:	Metaller:	0,10-5,00 mg/kg TS
		PCB-7:	0,0030 mg/kg TS
		PAH-16:	0,010 mg/kg TS
		Benzen:	0,0100 mg/kg TS
		BTEX:	0.01-0.30 mg/kg TS
		C5-C6:	7,0 mg/kg TS
		>C6-C8:	7,0 mg/kg TS
		>C8-C10:	10 mg/kg TS
		>C10-C12:	2,0 mg/kg TS
		>C12-C16:	3,0 mg/kg TS
		>C16-C35:	10 mg/kg TS
	Relativ måleusikkerhet:	Metaller:	20 %
		Tørrstoff:	10 %
		PCB-7:	40 %
		PAH:	30 %
		BTEX	40 %
		>C5-C10	40 %
		>C10-C35	30 %
2	Bestemmelse av Soil-pack 2.		
	Metode:	Metaller:	ISO-11885
		Hg:	EPA 245.7, EPA 7474
		PAH-16:	EPA 8270, EPA 8131, EPA 8091, EN ISO 6468
		Olje:	EN 14039
	Deteksjon og kvantifisering:	Metaller:	ICP-AES
		Hg:	Fluorescense spektrofotometri
		PAH-16:	GCMS
		Olje:	GC-FID/GC-MS
	Kvantifikasjonsgrenser:	PAH-16	0,01-0,1 mg/kg TS

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Dokumentet er godkjent og digitalt signert av

Hanne Boklund
2015.12.16 18:50:00
Client Service
hanne.boklund@alsglobal.com

	Metodespesifikasjon		
		>C10-C12:	10 mg/kg TS
		>C12-C16:	20 mg/kg TS
		>C16-C35:	30 mg/kg TS
3	**Bestemmelse av klorerte pesticider**		
	Metode:	EPA 8081	
	Måleprinsipp:	GC-ECD	
	Ekstraksjonsmåte:	Internstandard tilsettes før prøven ekstraheres med heksan og aceton.	
	Etterbehandling av ekstrakt:	Opprensing med florisil og silicagel.	
	Rapporteringsgrenser:	0,010 mg/kg TS	
		0,0050 mg/kg TS (Heksaklorbensen)	
	Relativ måleusikkerhet:	40%	

	Godkjenner
HABO	Hanne Boklund

	Underleverandør[1]	
1	Ansvarlig laboratorium:	ALS Laboratory Group, ALS Czech Republic s.r.o, Na Harfě 9/336, Praha, Tsjekkia
	Lokalisering av andre ALS laboratorier:	
	Ceska Lipa	Bendlova 1687/7, 470 03 Ceska Lipa
	Pardubice	V Raji 906, 530 02 Pardubice
	Akkreditering:	Czech Accreditation Institute, labnr. 1163.
	Kontakt ALS Laboratory Group Norge, for ytterligere informasjon	

Måleusikkerheten angis som en utvidet måleusikkerhet (etter definisjon i "Evaluation of measurement data – Guide to the expression of uncertainty in measurement", JCGM 100:2008 Corrected version 2010) beregnet med en dekningsfaktor på 2 noe som gir et konfidensinterval på om lag 95%.

Måleusikkerhet fra underleverandører angis ofte som en utvidet usikkerhet beregnet med dekningsfaktor 2. For ytterligere informasjon, kontakt laboratoriet.

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke utførende laboratorium på forhånd har skriftlig godkjent annet.

Angående laboratoriets ansvar i forbindelse med oppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår webside www.alsglobal.no

Den digitalt signert PDF-fil representerer den opprinnelige rapporten. Eventuelle utskrifter er å anse som kopier.

[1] Utførende teknisk enhet (innen ALS Laboratory Group) eller eksternt laboratorium (underleverandør).

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Registrert **2016-01-15 13:26**
Utstedt **2016-01-29**

Golder Associates AS
Ida-Marie Arnesen

Tomtegata 80
N-3012 Drammen
Norge

Prosjekt **Ekeberg**
Bestnr **1544020**

Analyse av faststoff

Deres prøvenavn **17**
Jord

Labnummer N00408847

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**63.7**	3.85	%	1	1	ERAN
As (Arsen)	**36.8**	7.37	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**0.43**	0.09	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cr (Krom)	**35.6**	7.11	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cu (Kopper)	**77.4**	15.5	mg/kg TS	1	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**13.8**	2.8	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pb (Bly)	**97.9**	19.6	mg/kg TS	1	1	ERAN
Zn (Sink)	**156**	31.2	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**69**	21	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**69.0**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fenantren	**0.018**	0.005	mg/kg TS	1	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoranten	**0.032**	0.010	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pyren	**0.025**	0.007	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Krysen^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.069**	0.021	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**0.012**	0.003	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	1	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**0.023**	0.007	mg/kg TS	1	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**0.026**	0.008	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.25**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH carcinogene^*	**0.15**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**ja**		se vedlegg	2	1	ERAN

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**18** **Jord**
Labnummer	N00408848

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**71.6**	4.33	%	3	1	ERAN
As (Arsen)	**3.64**	0.73	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Cr (Krom)	**22.5**	4.50	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cu (Kopper)	**21.4**	4.27	mg/kg TS	3	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**13.6**	2.7	mg/kg TS	3	1	ERAN
Pb (Bly)	**63.6**	12.7	mg/kg TS	3	1	ERAN
Zn (Sink)	**113**	22.6	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cr6+	**0.160**	0.033	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cyanid-fri	**<0.10**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	3	1	ERAN
g-HCH (Lindan)	**<0.0010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
o,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
p,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
p,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
p,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Monoklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2-Diklorbensen	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,4-Diklorbensen	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2,3-Triklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2,4-Triklorbensen	**<0.030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,3,5-Triklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2,3,5+1,2,4,5-Tetraklorbensen	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Diklormetan	**<0.060**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Triklormetan (kloroform)	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Trikloreten	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Tetraklormetan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Tetrakloreten	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2-Dikloretan	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,1,1-Trikloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2-Dibrometan	**<0.0040**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,1,2-Trikloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**ja**		se vedlegg	2	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**18** **Jord**
Labnummer	N00408848

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fluoranten	**0.015**	0.004	mg/kg TS	4	1	ERAN
Pyren	**0.012**	0.004	mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.024**	0.007	mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.051**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Bensen	**<0.0050**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Toluen	**<0.10**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Etylbensen	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**n.d.**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2-Monoklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3-Monoklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
4-Monoklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,4+2,5-Diklorfenol	**<0.040**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,6-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3,4-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3,5-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,4-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,5-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,6-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,4,5-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,4,6-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3,4,5-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,4,5-Tetraklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,4,6-Tetraklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,5,6-Tetraklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Pentaklorfenol	**<0.006**		mg/kg TS	4	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**19** **Jord**					
Labnummer	N00408849					
Analyse	**Resultater**	**Usikkerhet (±)**	**Enhet**	**Metode**	**Utført**	**Sign**
Tørrstoff (E)	**91.6**	5.53	%	3	1	ERAN
As (Arsen)	**1.64**	0.33	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Cr (Krom)	**8.16**	1.63	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cu (Kopper)	**13.2**	2.65	mg/kg TS	3	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**5.2**	1.0	mg/kg TS	3	1	ERAN
Pb (Bly)	**23.4**	4.7	mg/kg TS	3	1	ERAN
Zn (Sink)	**56.6**	11.3	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cr6+	**1.18**	0.236	mg/kg TS	3	1	ERAN
Cyanid-fri	**<0.10**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	3	1	ERAN
g-HCH (Lindan)	**<0.0010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
o,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
p,p'-DDT	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
o,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
p,p'-DDD	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
o,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
p,p'-DDE	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Monoklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2-Diklorbensen	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,4-Diklorbensen	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2,3-Triklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2,4-Triklorbensen	**<0.030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,3,5-Triklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2,3,5+1,2,4,5-Tetraklorbensen	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Pentaklorbensen	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Heksaklorbensen	**<0.0050**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Diklormetan	**<0.060**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Triklormetan (kloroform)	**<0.020**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Trikloreten	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Tetraklormetan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Tetrakloreten	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2-Dikloretan	**<0.0030**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,1,1-Trikloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,2-Dibrometan	**<0.0040**		mg/kg TS	3	1	ERAN
1,1,2-Trikloretan	**<0.010**		mg/kg TS	3	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**ja**		se vedlegg	2	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Deres prøvenavn	**19** **Jord**
Labnummer	N00408849

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fenantren	**0.027**	0.008	mg/kg TS	4	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fluoranten	**0.030**	0.009	mg/kg TS	4	1	ERAN
Pyren	**0.023**	0.007	mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**0.012**	0.003	mg/kg TS	4	1	ERAN
Krysen^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.014**	0.004	mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.12**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Bensen	**<0.0050**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Toluen	**<0.10**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Etylbensen	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**<10**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**n.d.**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2-Monoklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3-Monoklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
4-Monoklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,4+2,5-Diklorfenol	**<0.040**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,6-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3,4-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3,5-Diklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,4-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,5-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,6-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,4,5-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,4,6-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
3,4,5-Triklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,4,5-Tetraklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,4,6-Tetraklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
2,3,5,6-Tetraklorfenol	**<0.020**		mg/kg TS	4	1	ERAN
Pentaklorfenol	**<0.006**		mg/kg TS	4	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**20** **Jord**
Labnummer	N00408850

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**45.2**	2.74	%	5	1	ERAN
As (Arsen)	**2.97**	0.59	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**2.63**	0.52	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cr (Krom)	**51.2**	10.2	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cu (Kopper)	**50.3**	10.0	mg/kg TS	5	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**14.6**	2.9	mg/kg TS	5	1	ERAN
Pb (Bly)	**179**	35.9	mg/kg TS	5	1	ERAN
Zn (Sink)	**76.8**	15.4	mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fenantren	**0.015**	0.004	mg/kg TS	5	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fluoranten	**0.011**	0.003	mg/kg TS	5	1	ERAN
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.042**	0.013	mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**0.013**	0.004	mg/kg TS	5	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**0.013**	0.004	mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.094**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**3.2**	1.0	mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**196**	59	mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**199**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**ja**		se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**21** **Jord**
Labnummer	N00408851

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**56.3**	3.41	%	1	1	ERAN
As (Arsen)	**1.66**	0.33	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Cr (Krom)	**34.1**	6.82	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cu (Kopper)	**16.7**	3.33	mg/kg TS	1	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**39.9**	8.0	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pb (Bly)	**122**	24.5	mg/kg TS	1	1	ERAN
Zn (Sink)	**80.3**	16.1	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**44**	13	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**44.0**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fenantren	**0.013**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoranten	**0.027**	0.008	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pyren	**0.018**	0.005	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.111**	0.033	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**0.012**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**0.031**	0.009	mg/kg TS	1	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**0.032**	0.010	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.26**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH carcinogene^*	**0.17**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**ja**		se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**22** **Jord**					
Labnummer	N00408852					
Analyse	**Resultater**	**Usikkerhet (±)**	**Enhet**	**Metode**	**Utført**	**Sign**
Tørrstoff (E)	**69.3**	4.19	%	1	1	ERAN
As (Arsen)	**1.87**	0.37	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Cr (Krom)	**15.0**	3.00	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cu (Kopper)	**19.0**	3.80	mg/kg TS	1	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**10.8**	2.2	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pb (Bly)	**25.7**	5.1	mg/kg TS	1	1	ERAN
Zn (Sink)	**50.0**	10.0	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**10**	3	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**833**	250	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**843**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Pyren	**0.014**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.019**	0.006	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.033**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH carcinogene^*	**0.019**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**----------**		se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**23** **Jord**					
Labnummer	N00408853					
Analyse	**Resultater**	**Usikkerhet (±)**	**Enhet**	**Metode**	**Utført**	**Sign**
Tørrstoff (E)	**67.4**	4.08	%	5	1	ERAN
As (Arsen)	**2.61**	0.52	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**0.24**	0.05	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cr (Krom)	**41.7**	8.34	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cu (Kopper)	**124**	24.7	mg/kg TS	5	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**42.4**	8.5	mg/kg TS	5	1	ERAN
Pb (Bly)	**889**	178	mg/kg TS	5	1	ERAN
Zn (Sink)	**178**	35.7	mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 138	**0.0034**	0.0014	mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum PCB-7*	**0.0034**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fenantren	**0.016**	0.005	mg/kg TS	5	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fluoranten	**0.035**	0.010	mg/kg TS	5	1	ERAN
Pyren	**0.025**	0.007	mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Krysen^	**0.016**	0.005	mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.112**	0.034	mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**0.020**	0.006	mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**0.014**	0.004	mg/kg TS	5	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**0.010**	0.003	mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**0.031**	0.009	mg/kg TS	5	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**0.037**	0.011	mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.32**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**105**	32	mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**105**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*			se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**24** **Jord**
Labnummer	N00408854

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**69.0**	4.17	%	5	1	ERAN
As (Arsen)	**1.38**	0.28	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Cr (Krom)	**25.0**	5.00	mg/kg TS	5	1	ERAN
Cu (Kopper)	**148**	29.6	mg/kg TS	5	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**15.0**	3.0	mg/kg TS	5	1	ERAN
Pb (Bly)	**24.2**	4.8	mg/kg TS	5	1	ERAN
Zn (Sink)	**52.9**	10.6	mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 28	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 52	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 101	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 118	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 138	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 153	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
PCB 180	**<0.0030**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum PCB-7*	**n.d.**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fluoranten	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Pyren	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum PAH-16*	**n.d.**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Bensen	**<0.0100**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Toluen	**<0.30**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Etylbensen	**<0.200**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Xylener	**<0.0150**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum BTEX*	**n.d.**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C5-C6	**<7.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C6-C8	**<7.00**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<5.00**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<3.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**51**	15	mg/kg TS	5	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**51.0**		mg/kg TS	5	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**----------**		se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**25** **Jord**
Labnummer	N00408855

Analyse	Resultater	Usikkerhet (±)	Enhet	Metode	Utført	Sign
Tørrstoff (E)	**61.8**	3.74	%	1	1	ERAN
As (Arsen)	**2.62**	0.52	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**0.29**	0.06	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cr (Krom)	**30.8**	6.15	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cu (Kopper)	**27.4**	5.49	mg/kg TS	1	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**31.1**	6.2	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pb (Bly)	**72.6**	14.5	mg/kg TS	1	1	ERAN
Zn (Sink)	**79.4**	15.9	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**3**	1	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**140**	42	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**143**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoranten	**0.011**	0.003	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pyren	**0.022**	0.007	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.044**	0.013	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**0.013**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**0.015**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.11**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH carcinogene^*	**0.059**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**ja**		se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Foreløpig rapport

N1600529

ESJOZIYVE3R

Deres prøvenavn	**26** **Jord**					
Labnummer	N00408856					
Analyse	**Resultater**	**Usikkerhet (±)**	**Enhet**	**Metode**	**Utført**	**Sign**
Tørrstoff (E)	**61.6**	3.72	%	1	1	ERAN
As (Arsen)	**2.22**	0.44	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cd (Kadmium)	**<0.10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Cr (Krom)	**16.9**	3.38	mg/kg TS	1	1	ERAN
Cu (Kopper)	**39.6**	7.93	mg/kg TS	1	1	ERAN
Hg (Kvikksølv)	**<0.20**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Ni (Nikkel)	**35.3**	7.0	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pb (Bly)	**56.5**	11.3	mg/kg TS	1	1	ERAN
Zn (Sink)	**100**	20.1	mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C8-C10	**<10**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C10-C12	**<2**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C12-C16	**<3**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fraksjon >C16-C35	**42**	13	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum >C12-C35*	**42.0**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Naftalen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaftylen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Acenaften	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fenantren	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Antracen	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Fluoranten	**0.014**	0.004	mg/kg TS	1	1	ERAN
Pyren	**0.010**	0.003	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Krysen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(b)fluoranten^	**0.036**	0.011	mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(k)fluoranten^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(a)pyren^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Dibenso(ah)antracen^	**<0.010**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Benso(ghi)perylen	**0.011**	0.003	mg/kg TS	1	1	ERAN
Indeno(123cd)pyren^	**0.019**	0.006	mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH-16*	**0.090**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Sum PAH carcinogene^*	**0.055**		mg/kg TS	1	1	ERAN
Kromatogram (tolkning)*	**----------**		se vedlegg	2	1	ERAN

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

* etter parameternavn indikerer uakkreditert analyse.
n.d. betyr ikke påvist.
n/a betyr ikke analyserbart.
< betyr mindre enn.
> betyr større enn.

	Metodespesifikasjon		
1	Bestemmelse av Soil-pack 2.		
	Metode:	Metaller:	ISO-11885
		Hg:	EPA 245.7, EPA 7474
		PAH-16:	EPA 8270, EPA 8131, EPA 8091, EN ISO 6468
		Olje:	EN 14039
	Deteksjon og kvantifisering:	Metaller:	ICP-AES
		Hg:	Fluorescense spektrofotometri
		PAH-16:	GCMS
		Olje:	GC-FID/GC-MS
	Kvantifikasjonsgrenser:	PAH-16	0,01-0,1 mg/kg TS
		>C10-C12:	10 mg/kg TS
		>C12-C16:	20 mg/kg TS
		>C16-C35:	30 mg/kg TS
2	**Kromatogram**		
	Note: Lettere oljetype (< C25) kan bl.a. være bensin, terpentin, kerosin (parafin), diesel/ lett fyringsolje. Tyngre oljetype (> C25) kan bl.a. være tyngre fyringsolje, motorolje, parafin (voks), bitumen.		
3	**Bestemmelse av Normpakke, normverdier for følsom arealbruk, del 1 (2).**		
	Metode:	Metaller:	ISO 11885, EPA 200.7, EPA 6010, SM 3120
		Tørrstoff:	ISO 11465
		Cr6+:	EN 15192, EPA 3060A
		Cyanid-fri:	ISO 6703-2
		PCB-7:	EPA 8082, ISO 10382
		Klorpesticider:	EPA 8081
		Klorbensener:	ISO 15009, EPA 8260, EPA 5021A, EPA 5021, EPA 8015, MADEP 2004, rev.1.1.
		Klorerte løsemidler:	ISO 15009, EPA 8260, EPA 5021A, EPA 5021, EPA 8015, MADEP 2004, rev.1.1.
	Måleprinsipp:	Metaller:	ICP-AES
		Cr6+:	IC-SPC
		Cyanid-fri:	Spektrofotometri
		PCB-7:	GC-ECD
		Klorpesticider:	GC-ECD
		Klorbensener:	GC-FID/MS
		Klorerte løsemidler:	GC-FID/MS
	Rapporteringsgrenser:	Metaller:	0,10-5,0 mg/kg TS
		Cr6+:	0,060 mg/kg TS
		Cyanid-fri:	0,10 mg/kg TS
		PCB-7:	0,0030 mg/kg TS
		Klorpesticider:	0,010 mg/kg TS
		g-HCH (Lindan):	0,0010 mg/kg TS
		Klorbensener:	0,010-0,030 mg/kg TS
		Heksaklorbensen:	0,0050 mg/kg TS
		Klorerte løsemidler:	0,0030-0,060 mg/kg TS
	Relativ måleusikkerhet:	Metaller:	20 %

	Metodespesifikasjon		
		Tørrstoff:	10 %
		Cr6+:	20 %
		Cyanid-fri:	40 %
		PCB-7:	40 %
		Klorpesticider:	40 %
		Klorbensener:	40 %
		Klorerte løsemidler:	40 %
	Note:	Resultater rapportert som < betyr ikke påvist	
4	**Bestemmelse av Normpakke, normverdier for følsom arealbruk, del 2 (2).**		
	Metode:	PAH:	EPA 8270, ISO 18287
		BTEX:	ISO 15009, EPA 8260, EPA 5021A, EPA 5021, EPA 8015, MADEP 2004 rev. 1.1
		Klorfenoler:	ISO 14154, EPA 8041, EPA 3500
		Hydrokarboner:	
		>C5-C10	ISO 15009, EPA 8260, EPA 8015, RBCA Petroleum Hydrocarbon Methods
		>C10-C35	EN 14039
	Måleprinsipp:	PAH:	GC-MS
		BTEX:	GC-FID/MS
		Klorfenoler:	GC-MS/ECD
		Hydrokarboner:	
		>C5-C10	GC-FID/ECD
		>C10-C35	GC-FID
	Rapporteringsgrenser:	PAH-16:	0,010 mg/kg TS
		Benzen:	0,0050 mg/kg TS
		BTEX:	0.01-0.10 mg/kg TS
		Klorfenoler:	0,020 mg/kg TS
		Pentaklorfenol:	0,006 mg/kg TS
		C5-C6:	7,0 mg/kg TS
		>C6-C8:	7,0 mg/kg TS
		>C8-C10:	10 mg/kg TS
		>C10-C12:	2,0 mg/kg TS
		>C12-C16:	3,0 mg/kg TS
		>C16-C35:	10 mg/kg TS
	Måleusikkerhet:	PAH:	relativ usikkerhet 30 %
		BTEX	relativ usikkerhet 40 %
		Klorfenoler:	relativ usikkerhet 25 %
		>C5-C10	relativ usikkerhet 40 %
		>C10-C35	relativ usikkerhet 30 %
	Note:	Resultater rapportert som < betyr ikke påvist	
5	**Bestemmelse av Normpakke basis for jord.**		
	Metode:	Metaller:	ISO 11885, EPA 200.7, EPA 6010, SM 3120
		Tørrstoff:	ISO 11465
		PCB-7:	EPA 8082, ISO 10382
		PAH:	EPA 8270, ISO 18287
		BTEX:	ISO 15009, EPA 8260, EPA 5021A, EPA 5021, EPA 8015, MADEP 2004 rev. 1.1
		Hydrokarboner:	
		>C5-C10	ISO 15009, EPA 8260, EPA 8015, RBCA Petroleum Hydrocarbon Methods
		>C10-C35	EN 14039

	Metodespesifikasjon		
	Måleprinsipp:	Metaller:	ICP-AES
		PCB-7:	GC-ECD
		PAH:	GC-MS
		BTEX:	GC-MS/FID
		Hydrokarboner:	
		>C5-C10	GC-FID/ECD
		>C10-C35	GC-FID
	Rapporteringsgrenser:	Metaller:	0,10-5,00 mg/kg TS
		PCB-7:	0,0030 mg/kg TS
		PAH-16:	0,010 mg/kg TS
		Benzen:	0,0100 mg/kg TS
		BTEX:	0.01-0.30 mg/kg TS
		C5-C6:	7,0 mg/kg TS
		>C6-C8:	7,0 mg/kg TS
		>C8-C10:	10 mg/kg TS
		>C10-C12:	2,0 mg/kg TS
		>C12-C16:	3,0 mg/kg TS
		>C16-C35:	10 mg/kg TS
	Relativ måleusikkerhet:	Metaller:	20 %
		Tørrstoff:	10 %
		PCB-7:	40 %
		PAH:	30 %
		BTEX	40 %
		>C5-C10	40 %
		>C10-C35	30 %

	Godkjenner
ERAN	Erlend Andresen

	Underleverandør[1]	
1	Ansvarlig laboratorium:	ALS Laboratory Group, ALS Czech Republic s.r.o, Na Harfě 9/336, Praha, Tsjekkia
	Lokalisering av andre ALS laboratorier:	
	Ceska Lipa	Bendlova 1687/7, 470 03 Ceska Lipa
	Pardubice	V Raji 906, 530 02 Pardubice
	Akkreditering:	Czech Accreditation Institute, labnr. 1163.
	Kontakt ALS Laboratory Group Norge, for ytterligere informasjon	

Måleusikkerheten angis som en utvidet måleusikkerhet (etter definisjon i "Evaluation of measurement data – Guide to the expression of uncertainty in measurement", JCGM 100:2008 Corrected version 2010) beregnet med en dekningsfaktor på 2 noe som gir et konfidensinterval på om lag 95%.

Måleusikkerhet fra underleverandører angis ofte som en utvidet usikkerhet beregnet med dekningsfaktor 2. For ytterligere informasjon, kontakt laboratoriet.

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke utførende laboratorium på forhånd har skriftlig godkjent annet.

[1] Utførende teknisk enhet (innen ALS Laboratory Group) eller eksternt laboratorium (underleverandør).

Angående laboratoriets ansvar i forbindelse med oppdrag, se aktuell produktkatalog eller vår webside www.alsglobal.no

Den digitalt signert PDF-fil representerer den opprinnelige rapporten. Eventuelle utskrifter er å anse som kopier.

ALS Laboratory Group Norway AS
PB 643 Skøyen
N-0214 Oslo
Norway

Web: www.alsglobal.no
E-post: info.on@alsglobal.com
Tel: + 47 22 13 18 00
Fax: + 47 22 52 51 77

Golder Associates har som mål å være det mest respekterte, globale selskapet innen rådgivning og tjenester innenfor geofag, miljø og relaterte områder innenfor energisektoren. Golder har vært eid av de ansatte siden starten i 1960, og vårt unike sosiale- og tekniske miljø, har gitt oss muligheter og frihet til å utvikle selskapet, og til å tiltrekke oss ledende spesialister innen våre fagfelt. Golders fagfolk tar seg tid å forstå kundens behov, og de spesielle forhold de ofte opererer under. Vi fortsetter å utvide våre tekniske kapasiteter, og opplever en jevn vekst, med ansatte som opererer fra kontorer lokalisert over hele verden; Afrika, Asia, Oceania, Europa, Nord-Amerika og Sør-Amerika.

Afrika	+ 27 11 254 4800
Asia	+ 86 21 6258 5522
Australasia	+ 61 3 8862 3500
Europa	+ 356 21 42 30 20
Nord-Amerika	+ 1 800 275 3281
Sør-Amerika	+ 55 21 3095 9500

solutions@golder.com
www.golder.com

Våre verdier

Integritet
Vi er ærlige, pålitelige, etiske og troverdige i vårt arbeid og i våre relasjoner.

Fremragenhet
Vi etterstreber fremragende tekniske løsninger og tjenester for våre kunder og kolleger.

Samarbeid
Vi er et samarbeidende fellesskap som aktivt deler kunnskap og erfaringer til nytte for våre kunder.

Omsorg
Vi respekterer og bryr oss om hverandre, kundene, samfunnet og miljøet der vi bor og arbeider.

Eierskap
Vi er stolte av arbeidet vi utfører for våre kunder, og føler personlig ansvar for selskapets utvikling og fremgang.

Golder Associates

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613154583
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912173135	EKEBERG DRIFT AS		pb 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3802	2	63

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	2	63	0	1	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	2	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	3	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	4	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	5	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	6	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	7	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	8	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	9	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	10	108 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	11	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	12	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	13	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	14	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	15	93 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	16	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	17	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	18	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	19	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2527583 Tinglyst: 02.06.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2527583/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 15:52

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3802	2	63	0	20	130 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	21	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	22	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	23	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	24	71 / 2605	Boligseksjon	Ja	Ja
3802	2	63	0	25	108 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	26	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	27	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei
3802	2	63	0	28	113 / 2605	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2527583/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 15:52

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
HOLMESTRAND	PB 312, 3081 HOLMESTRAND	B. BECH

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Trysilhus Sørøst AS	990048940	hege@trysilhus.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 323, Bragernes	3001	Drammen	32215500

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	Holmestrand	2	63	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912173135	Ekeberg Drift AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer

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

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	BG	13	B	71	BG	25	B	108	B	37				49			
2	B	71	BG	14	B	71	BG	26	B	113	B	38				50			
3	B	71	BG	15	B	93	BG	27	B	113	B	39				51			
4	B	71	BG	16	B	113	B	28	B	113	B	40				52			
5	B	71	BG	17	B	113	B	29				41				53			
6	B	113	B	18	B	113	B	30				42				54			
7	B	113	B	19	B	113	B	31				43				55			
8	B	113	B	20	B	130	B	32				44				56			
9	B	113	B	21	B	71	BG	33				45				57			
10	B	108	B	22	B	71	BG	34				46				58			
11	B	71	BG	23	B	71	BG	35				47				59			
12	B	71	BG	24	B	71	BG	36				48				60			
Sum tellere: 2605						Nevner = 2605													

Dato	Innsenderens underskrift
18/5-20	Hæren L. Jensen

Dill E.Kr.

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 18/5-20
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18/5-20	Haven L. Fenson Odd Erik

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 18/5-20
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen, 18.05.2020	Espen Strindberg	Ekeberg Drift AS v/Espen Strindeberg
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	HOLMESTRAND	2	63	

Dato	Underskrift	Stempel
28/5-20		HOLMESTRAND KOMMUNE BYGG- REGULERING OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
18.5.20	Maren L Jensen Odd Eiendom.

Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 18/5-20
Hege Storholt
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

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

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

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

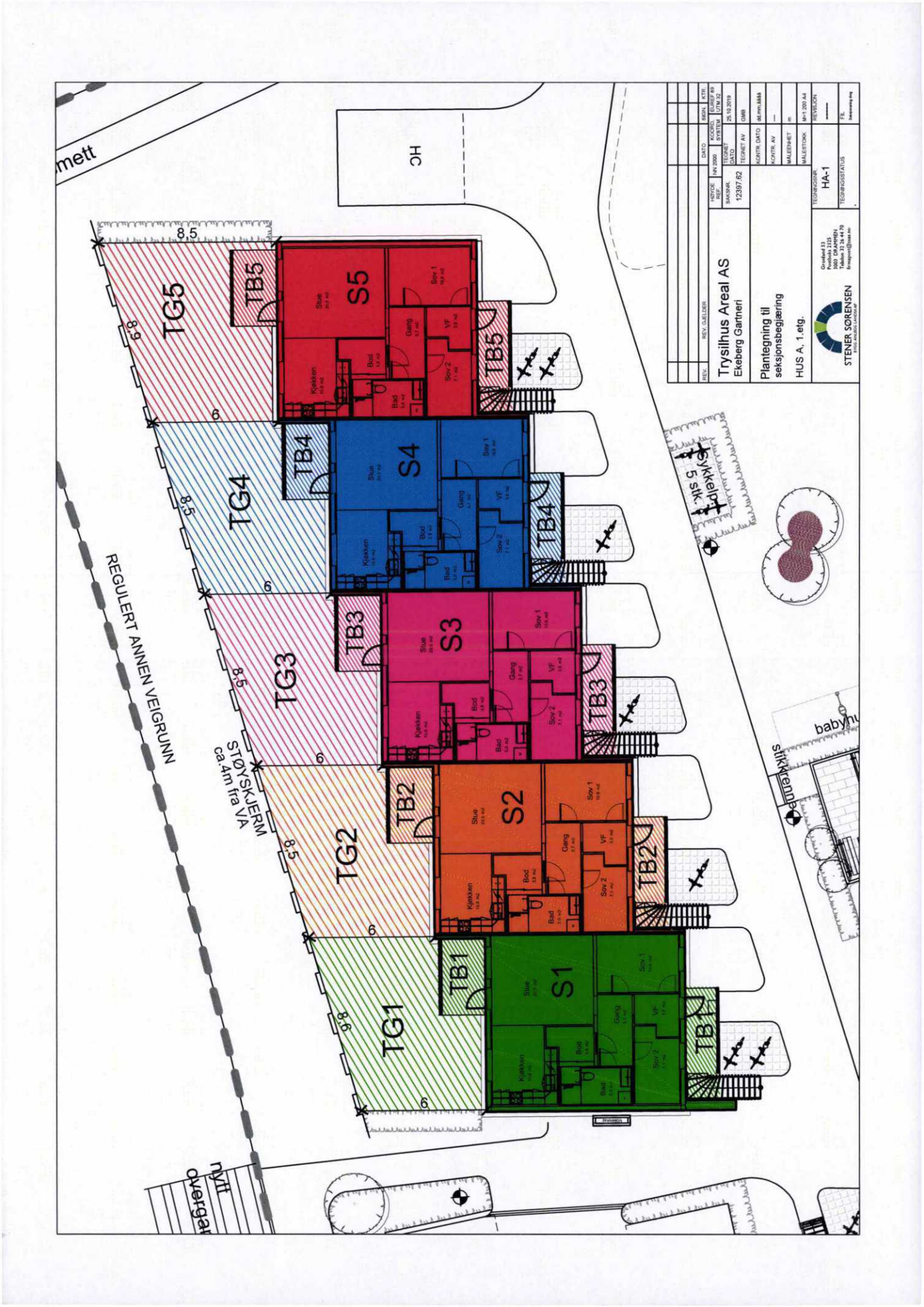
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135		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

Dato	Innsenderens underskrift
18/5-20	Håvar L. Jensen Odd E Bru

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

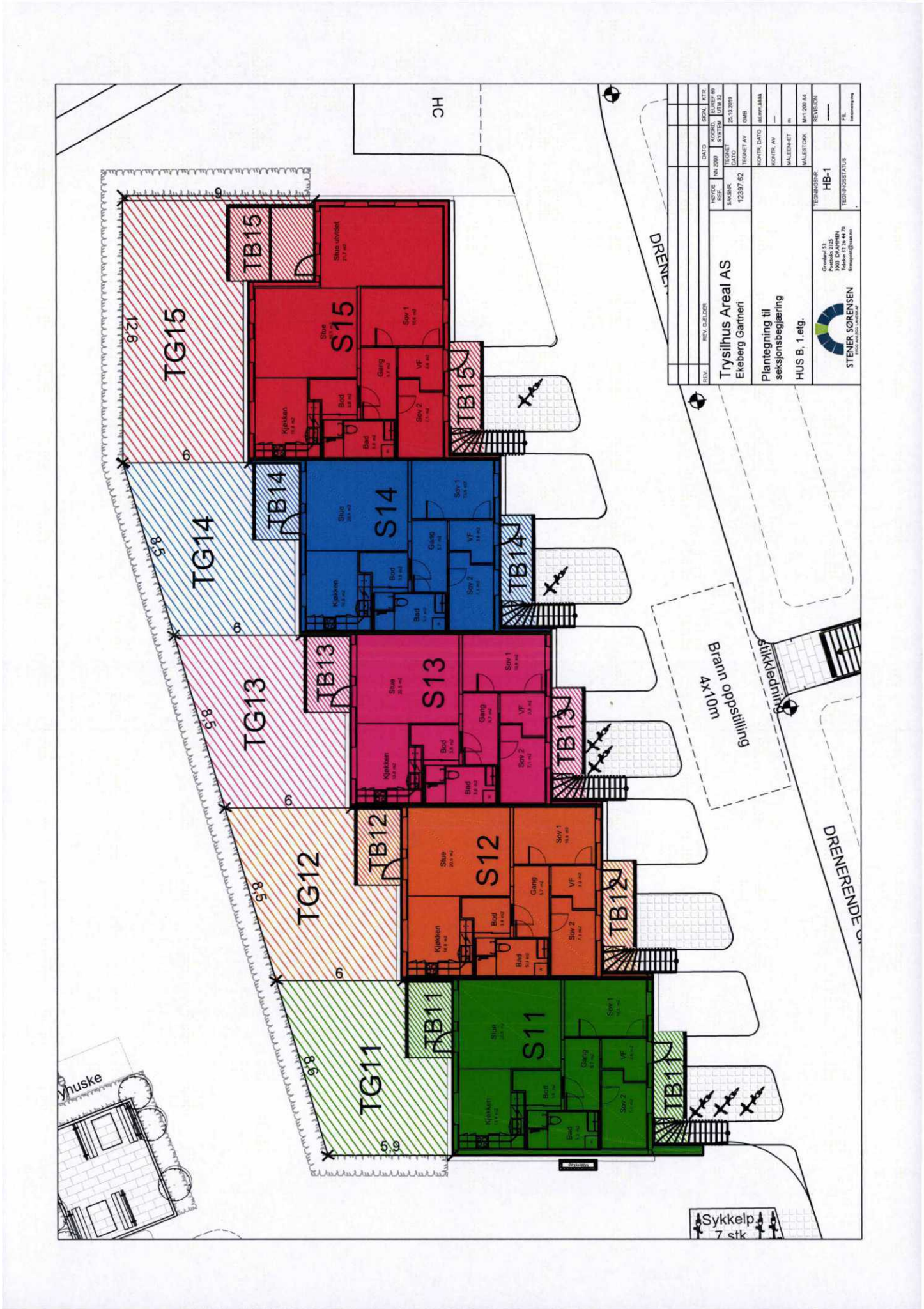
Rett kopi/avskrift bekreftes
Drammen, den 18/5-20
HEGE STORHOLT
Eiendomsmegler MNEF

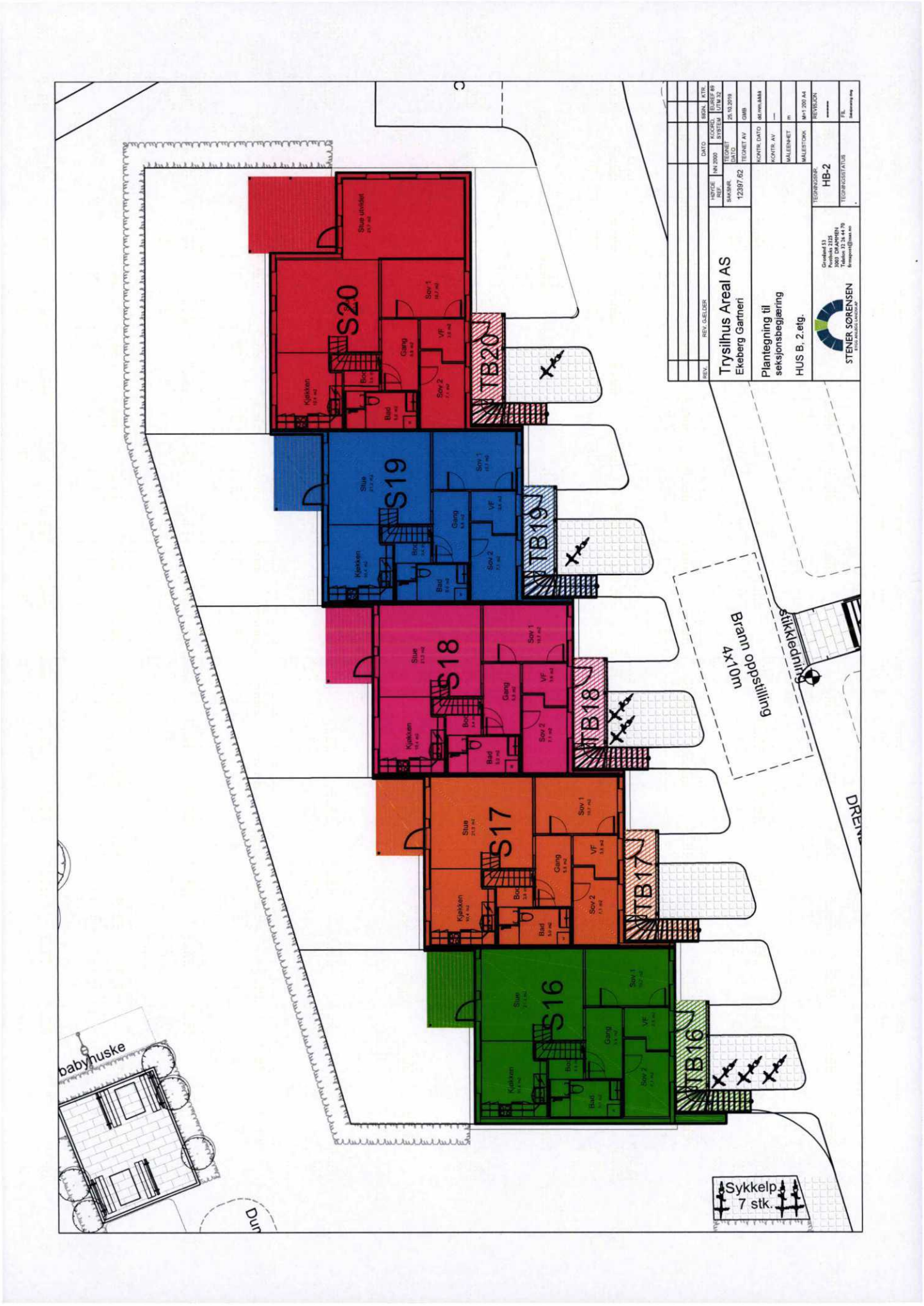

1/112
1/436
1/118
1/120
1/119
2/63
felleareal
Hus A Snr. 1-10
Hus B Snr. 11-20
Hus C Snr. 21-28
Hus D 1-10
Hus F Snr. 19-26
2/15
2/13
2/12
2/10
2/62
7A-B
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Situasjonskart
til seksjonering
Byggetrinn 1
HUS A - C
SAKSNR. 12397.62
HA-C
A
Justert eiendomsgrenser Hus C
2020-05-19
STENER SØRENSEN

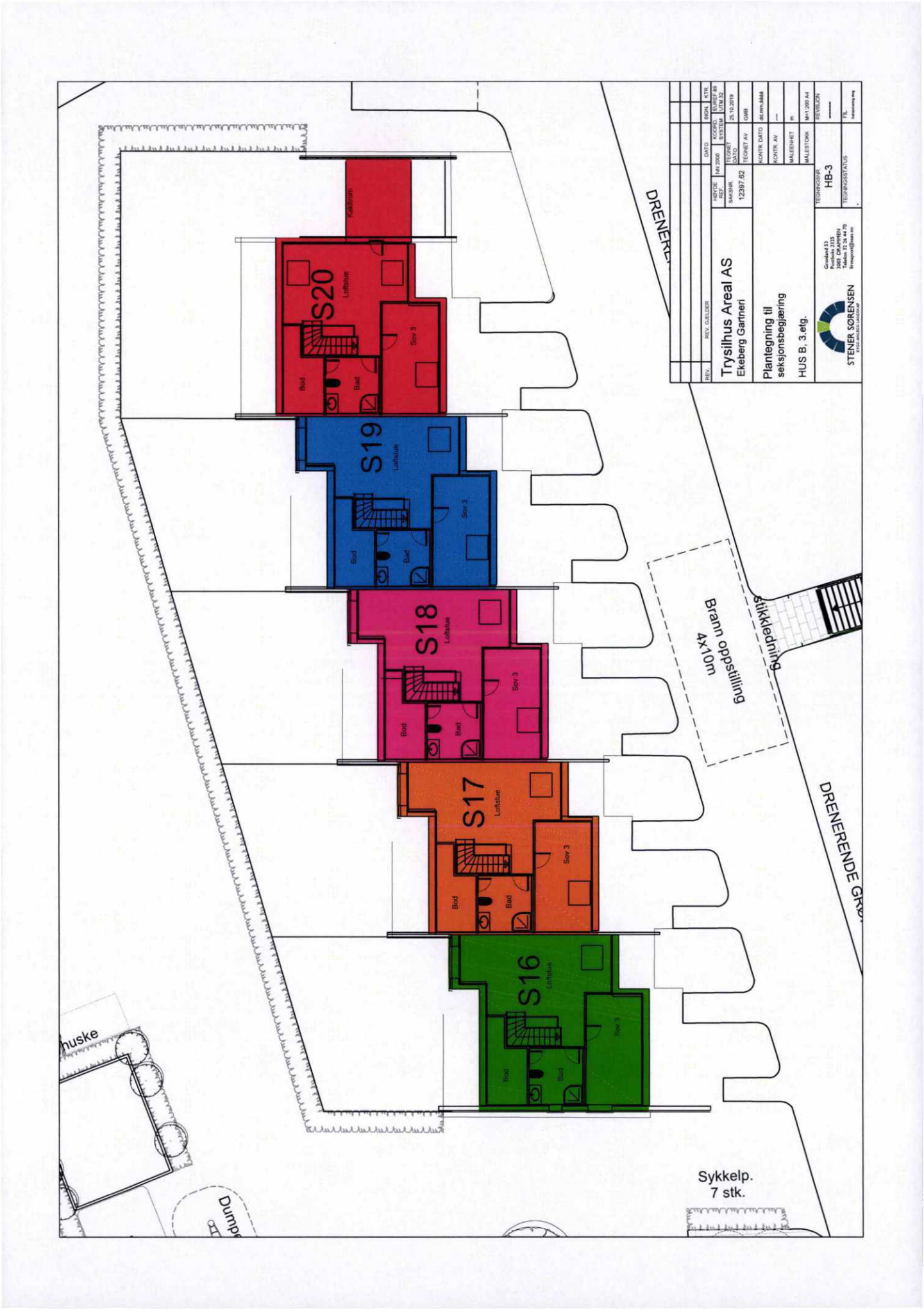

Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
HUS A, 1.etg.
HA-1
STENER SØRENSEN
REGULERT ANNEN VEIGRUNN
STØYSKJERM ca.4m fra VA
TG5
TG4
TG3
TG2
TG1
TB5
TB4
TB3
TB2
TB1
S5
S4
S3
S2
S1
8,5
8,9
8,6
6
5 stk. sykkelp
babyhu
stikkrenne
nytt overgan

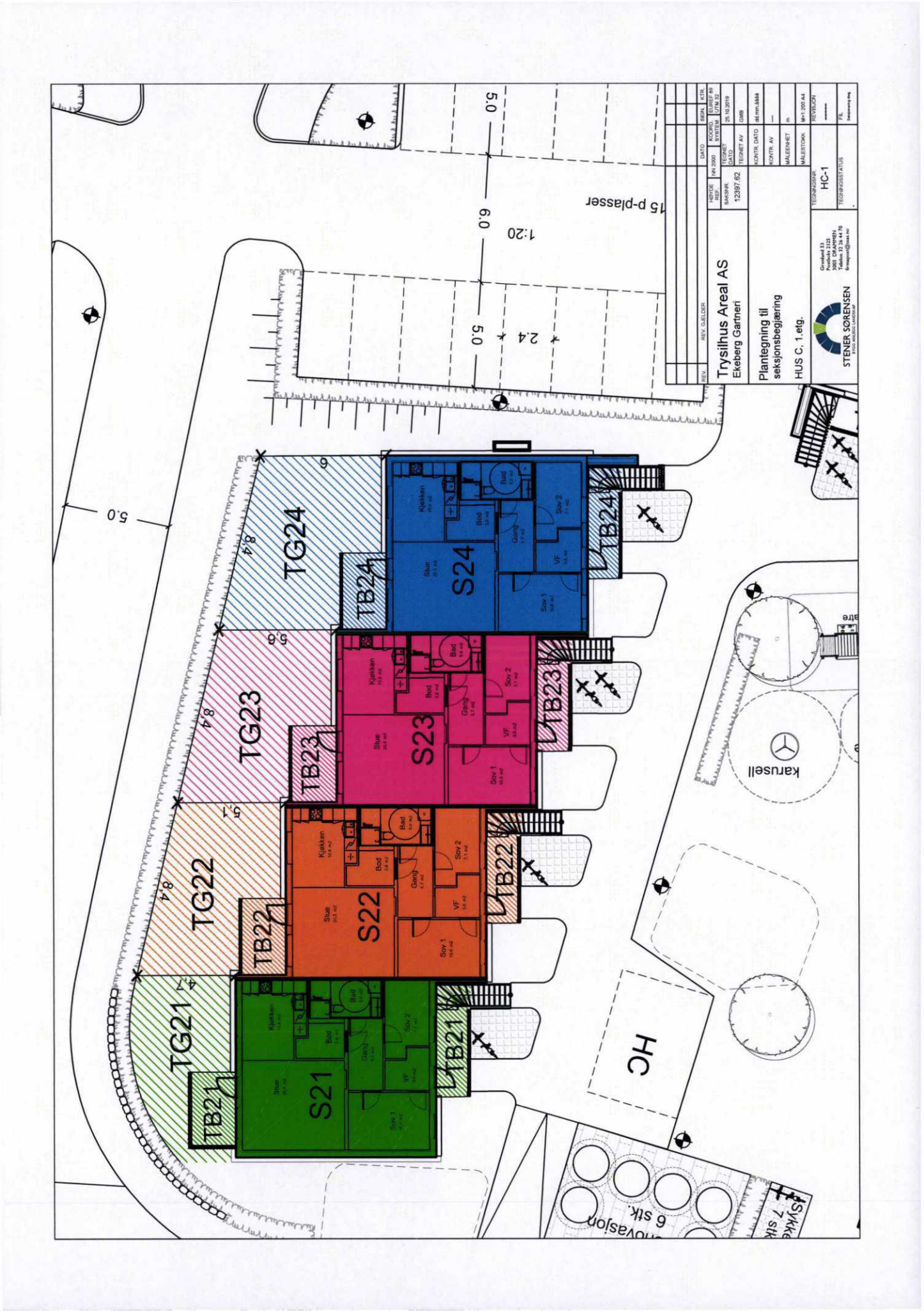

S10
S9
S8
S7
S6
TB10
TB9
TB8
TB7
TB6
HC
REGULERT ANNEN VEIGRUNN
STØYSKJERM
ca.4m fra VA
sykkelpl
5 stk.
3.0
babyhusk
stikkrenne
nytt
over
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til
seksjonsbegjæring
HUS A, 2.etg.
HA-2
STENER SØRENSEN

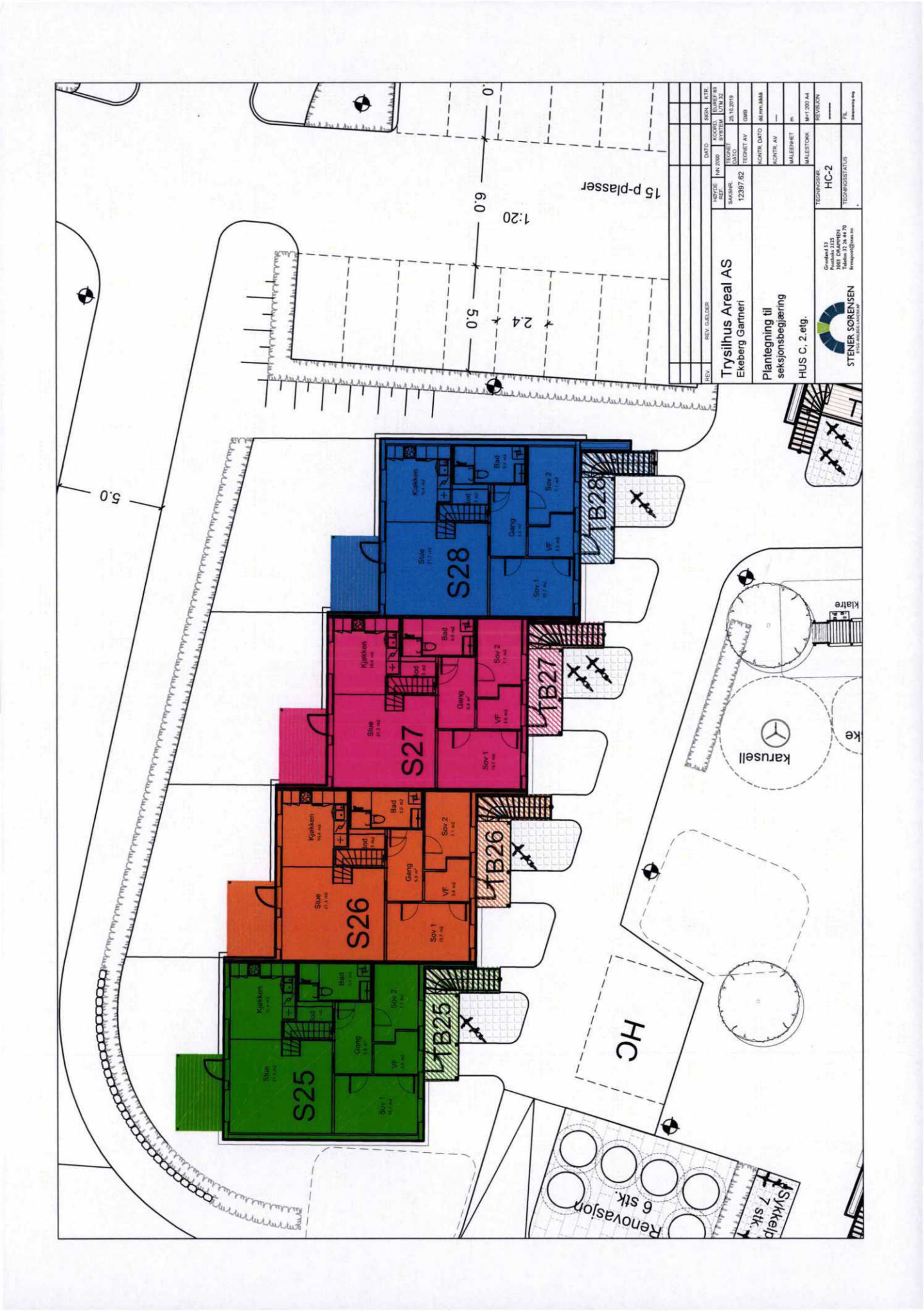

HC
S10
Loftstue
Sov 3
Bod
Bad
S9
S8
S7
S6
REGULERT ANNEN VEIGRUNN
STØYSKJERM
ca.4m fra VA
Sykkelp.
5 stk.
3.0
babyhuske
sklie
klatre
nytt
overgangsfe
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til
seksjonsbegjæring
HUS A, 3.etg.
HA-3
STENER SØRENSEN


TG15
TG14
TG13
TG12
TG11
TB15
TB14
TB13
TB12
TB11
S15
S14
S13
S12
S11
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
HUS B, 1.etg.
HB-1
STENER SØRENSEN
Brann oppstilling 4x10m
stikkledning
DRENERENDE
Sykkelp 7 stk

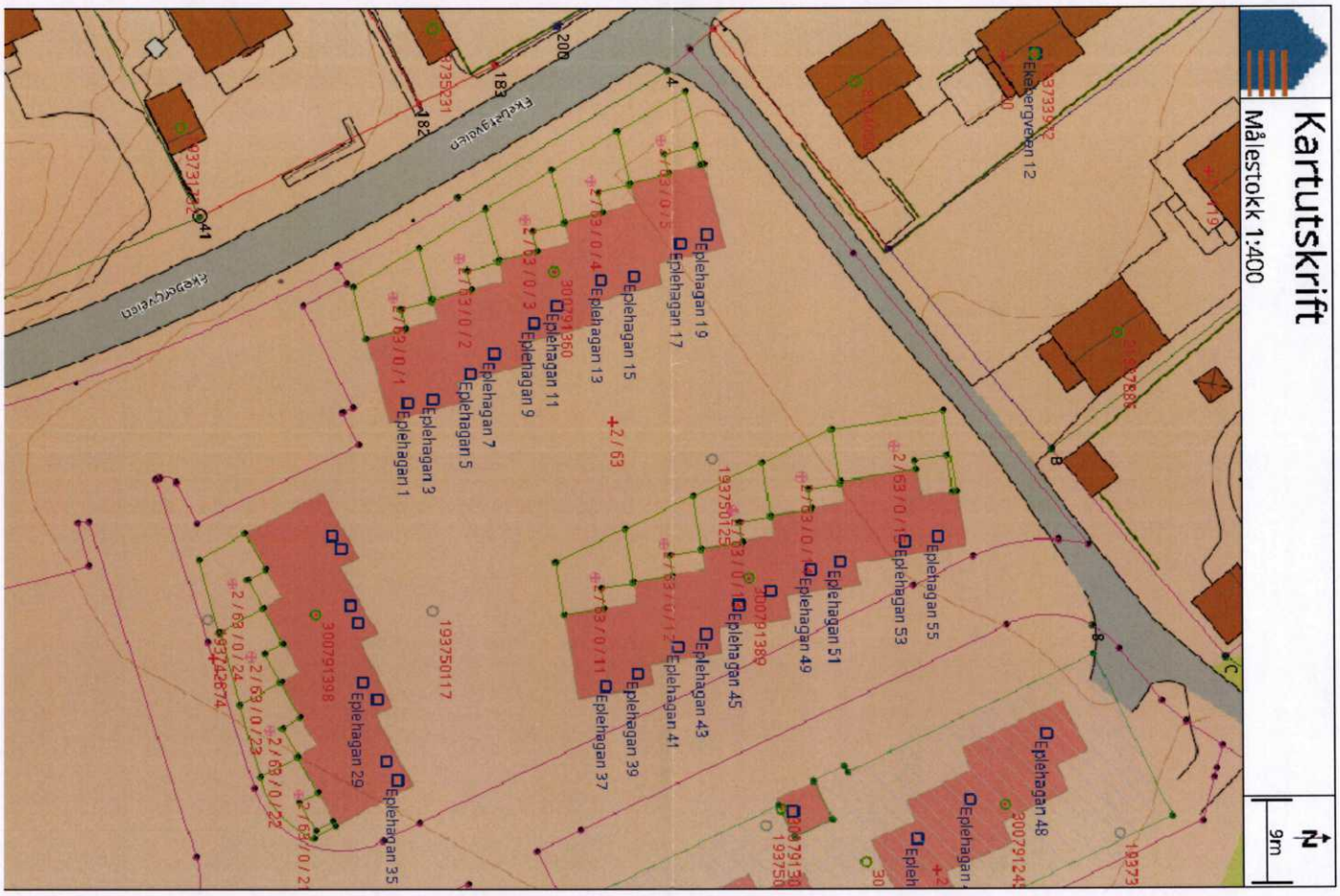

S20
S19
S18
S17
S16
TB20
TB19
TB18
TB17
TB16
Brann oppstilling
4x10m
stikkledning
babyhuske
Sykkelp.
7 stk.
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til
seksjonsbegjæring
HUS B. 2.etg.
HB-2
STENER SØRENSEN


S20
S19
S18
S17
S16
Kaldrom
Loftstue
Sov 3
Bod
Bad
DRENERE
Brann oppstilling
4x10m
Stikkledning
DRENERENDE GRØ
Sykkelp.
7 stk.
huske
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til
seksjonsbegjæring
HUS B, 3.etg.
HB-3
STENER SØRENSEN


Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
HUS C, 1.etg.
HC-1
STENER SØRENSEN
TG21
TG22
TG23
TG24
TB21
TB22
TB23
TB24
S21
S22
S23
S24
HC
15 p-plasser
6 stk.
Karusell
1:20


Trysilhus Areal AS
Ekeberg Garneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
HUS C, 2.etg.
HC-2
STENER SØRENSEN
15 p-plasser
6.0
1:20
5.0
2.4
5.0
S25
S26
S27
S28
LTB25
LTB26
LTB27
LTB28
HC
Karusell
Renovasjon
6 stk.
Sykkelp
7 stk.


15 p-plasser
6.0
1:20
5.0
2.4
5.0
S28
S27
S26
S25
Bod
Bad
Sov 3
Lofstue
HC
karusell
klatre
Renovasjon
6 stk.
Sykkelp.
7 stk.
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til
seksjonsbegjæring
HUS C, 3.etg.
HC-3
STENER SØRENSEN


Kartutskrift
Målestokk 1:400
9m
Eplehagen 1
Eplehagen 3
Eplehagen 5
Eplehagen 7
Eplehagen 9
Eplehagen 11
Eplehagen 13
Eplehagen 15
Eplehagen 17
Eplehagen 19
Eplehagen 29
Eplehagen 35
Eplehagen 37
Eplehagen 39
Eplehagen 41
Eplehagen 43
Eplehagen 45
Eplehagen 49
Eplehagen 51
Eplehagen 53
Eplehagen 55
Eplehagen 48
Ekebergveien 12
Ekebergveien
Ekebergveien
+2/63
+2/63/0/1
+2/63/0/2
+2/63/0/3
+2/63/0/4
+2/63/0/5
+2/63/0/11
+2/63/0/12
+2/63/0/13
+2/63/0/21
+2/63/0/22
+2/63/0/23
+2/63/0/24
30079360
30079398
30079389
193750117
193750125
208
183
182
41
4
8

Registrering, kontroll og klargjøring for utsendelse

Vedlegg 2: Forsideark for dokumenter som skal skannes

TINGLYSINGEN

Kartverket

Etikett:

Doknr: 2409235 Tinglyst: 27.12.2024
STATENS KARTVERK

Denne forsiden tilhører dokument tinglyst på følgende registerenhet:

[ ] Knr. 3903 Gnr. 2 Bnr. 63 Fnr. Snr.

[ ] Org.nr. Andelsnr.

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 614805420
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
925422819	SAMEIET EKEBERG HAGE 1		c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 293 Sentrum, 3103 TØNSBERG	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3903	2	62	0	1	70 / 2483	3903	2	63	0	29	70 / 5088
3903	2	62	0	2	70 / 2483	3903	2	63	0	30	70 / 5088
3903	2	62	0	3	70 / 2483	3903	2	63	0	31	70 / 5088
3903	2	62	0	4	70 / 2483	3903	2	63	0	32	70 / 5088
3903	2	62	0	5	92 / 2483	3903	2	63	0	33	92 / 5088
3903	2	62	0	6	112 / 2483	3903	2	63	0	34	112 / 5088
3903	2	62	0	7	112 / 2483	3903	2	63	0	35	112 / 5088
3903	2	62	0	8	112 / 2483	3903	2	63	0	36	112 / 5088
3903	2	62	0	9	112 / 2483	3903	2	63	0	37	112 / 5088
3903	2	62	0	10	129 / 2483	3903	2	63	0	38	129 / 5088
3903	2	62	0	11	92 / 2483	3903	2	63	0	39	92 / 5088
3903	2	62	0	12	70 / 2483	3903	2	63	0	40	70 / 5088
3903	2	62	0	13	70 / 2483	3903	2	63	0	41	70 / 5088
3903	2	62	0	14	70 / 2483	3903	2	63	0	42	70 / 5088
3903	2	62	0	15	129 / 2483	3903	2	63	0	43	129 / 5088
3903	2	62	0	16	112 / 2483	3903	2	63	0	44	112 / 5088
3903	2	62	0	17	112 / 2483	3903	2	63	0	45	112 / 5088
3903	2	62	0	18	112 / 2483	3903	2	63	0	46	112 / 5088

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/2409235/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 15:54
Side 2 av 54

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3903	2	62	0	19	70 / 2483	3903	2	63	0	47	70 / 5088
3903	2	62	0	20	70 / 2483	3903	2	63	0	48	70 / 5088
3903	2	62	0	21	70 / 2483	3903	2	63	0	49	70 / 5088
3903	2	62	0	22	92 / 2483	3903	2	63	0	50	92 / 5088
3903	2	62	0	23	112 / 2483	3903	2	63	0	51	112 / 5088
3903	2	62	0	24	112 / 2483	3903	2	63	0	52	112 / 5088
3903	2	62	0	25	112 / 2483	3903	2	63	0	53	112 / 5088
3903	2	62	0	26	129 / 2483	3903	2	63	0	54	129 / 5088

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
3903	2	62	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
3903	2	63	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3903	2	63	0	1	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	2	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	3	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	4	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	5	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	6	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	7	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	8	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	9	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	10	108 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	11	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	12	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	13	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	14	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	15	93 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2409235/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 15:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3903	2	63	0	16	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	17	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	18	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	19	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	20	130 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	21	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	22	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	23	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	24	71 / 5088	Boligseksjon	Ja	Ja
3903	2	63	0	25	108 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	26	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	27	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei
3903	2	63	0	28	113 / 5088	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2409235/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 15:54

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Holmestrand Kommune	PB 312, 3081 Holmestrand	Audun H. Thorsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Ekeberg Hage 1		925422819	33 30 94 64
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 293	3101	Tønsberg	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3103	Holmestrand Kommune	2	63	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	71	BG
2	B	71	BG
3	B	71	BG
4	B	71	BG
5	B	71	BG
6	B	113	B
7	B	113	B
8	B	113	B
9	B	113	B
10	B	108	B
		Nevner = 5088	

Dato	Innsenderens underskrift	
19. sept. 2024	Nina Stenløkk	Jf. fullmakt

OBOS Org.nr. 937 052 766

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sammenslåing av seksjonerte eiendommer
Sameiet Ekeberg Hage 1 org.nr. 925 422 819 gnr./bnr. 2/63 28 seksjoner
Sameiet Ekeberg Hage 2 org.nr. 927 651 890 gnr./bnr. 2/62 26 seksjoner
Alle blir samlet i
Sameiet Ekeberg Hage 1 org.nr. 925 422 819 gnr./bnr. 2/63 54 seksjoner

Sammenslåingen betraktes som en reseksjonering etter eierseksjonsloven §21 første ledd.
Sameierbrøk (teller) endres ikke ved sammenslåing, ny sum nevner vil utgjøre summen av de tidligere eierseksjonenessaneienes sum nevnere.
Det relative styrkeforholdet mellom sameierbrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene ikke forrykkes ved sammenslåing.
Seksjonenes grenser vil ikke endres. Se ellers vedlegg til felt 3. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift	
19. sept. 2024	Nina Stenlakk	Jf. fullmakt

OBOS Org.nr. 937 052 766

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
29-54	19.09.2024	Nina Stenbakk jf fullmakt	NINA STENBAKK
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift	Jf. fullmakt
19. sept. 2024	Nina Stenbakk	

OBOS Org.nr. 937 052 766

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
19.09.2024	Nina Stenbakk Jf fullmakt	NINA STENBAKK
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3903	HOLMESTRAND	2	63		

Dato	Underskrift	Stempel
28.11.2024	Sedun Hauge Thorsen	HOLMESTRAND KOMMUNE BYGG-REGULERING OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift	
19. sept. 2024	Nina Stenbakk	Jf. fullmakt

OBOS Org.nr. 937 052 766

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	71	BG
12	B	71	BG
13	B	71	BG
14	B	71	BG
15	B	93	BG
16	B	113	B
17	B	113	B
18	B	113	B
19	B	113	B
20	B	130	B
21	B	71	BG
22	B	71	BG
23	B	71	BG
24	B	71	BG
25	B	108	B
26	B	113	B
27	B	113	B
28	B	113	B
29	B	70	BG
30	B	70	BG
31	B	70	BG
32	B	70	BG
33	B	92	BG
34	B	112	B
35	B	112	B
36	B	112	B
37	B	112	B
38	B	129	B
39	B	92	BG
40	B	70	BG
41	B	70	BG
42	B	70	BG
43	B	129	B
44	B	112	B
		Nevner = 5088	

Dato	Innsenderens underskrift	
19. sept. 2024	Nina Stenkalh	Jf. fullmakt

OBOS Org.nr. 937 052 766

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

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
45	B	112	B
46	B	112	B
47	B	70	BG
48	B	70	BG
49	B	70	BG
50	B	92	BG
51	B	112	B
52	B	112	B
53	B	112	B
54	B	129	B
		Nevner = 5088	

Dato	Innsenderens underskrift	
19. sept. 2024	Nina Stenlatch	Jf. fullmakt

OBOS Org.nr. 937 052 766

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

3. Hvem eier seksjonene som skal endres (Hjemmelshaver(e))						Vedlegg til felt 3 og 5	
Før sammenslåing Gbnr.	Snr.	Etter sammenslåing Gbnr	Snr.	Fornavn	Etternavn	Fødselsnr./org.nr.	Brøk
2/63	1	2/63	1	Jorunn	Bergflødt	030347-	1/2
2/63	1	2/63	1	Bernhard Henrik	Aasheim	180644-	1/2
2/63	2	2/63	2	Ilyas	Tufekci	010593-	1/1
2/63	3	2/63	3	Anette Marie	Hvidsten	080582-	1/1
2/63	4	2/63	4	Christine	Oswald	300463-	1/2
2/63	4	2/63	4	Steffen	Evensen	260861-	1/2
2/63	5	2/63	5	Malin Tveitdal	Lysvik	150398-	1/2
2/63	5	2/63	5	Anders Bråthe	Fuglerud	210797-	1/2
2/63	6	2/63	6	Don	Bell	271070-	1/2
2/63	6	2/63	6	Hulda Maria	Bell	200469-	1/2
2/63	7	2/63	7	Andreas	Fon	120197-	1/1
2/63	8	2/63	8	Tonje Lysnes	Vingtoft	231194-	1/2
2/63	8	2/63	8	Lennart Nordestgaard	Vingtoft	151196-	1/2
2/63	9	2/63	9	Hanna	Yatsenko	200786-	1/2
2/63	9	2/63	9	Artur	Yatsenko	110592-	1/2
2/63	10	2/63	10	Olav Elias	Gundersen	181191-	1/2
2/63	10	2/63	10	Helene Mathilde	Wegger	310891-	1/2
2/63	11	2/63	11	Sted	Stiftelsen Bo Et	963486944	1/1
2/63	12	2/63	12	Mette	Rud	070873-	1/1
2/63	13	2/63	13	Maya Vendela	Granbakken	210199-	1/1
2/63	14	2/63	14	Sted	Stiftelsen Bo Et	963486944	1/1
2/63	15	2/63	15	Anne Berit Dehli	Andreassen	060356-	1/2
2/63	15	2/63	15	Leif Inge	Andreassen	240754-	1/2
2/63	16	2/63	16	Johan Alfred	Frantsvåg	290165-	1/1
2/63	17	2/63	17	Elisabeth	Pande	190465-	1/1
2/63	18	2/63	18	Bent Christian	Christoffersen	010773-	1/1
2/63	19	2/63	19	Hanne	Thorberg	110473-	1/1
2/63	20	2/63	20	Asbjørn	Pedersen	200346-	1/2
2/63	20	2/63	20	Anne Kristine	Pedersen	191148-	1/2
2/63	21	2/63	21	Geir	Riis	030372-	1/1
2/63	22	2/63	22	Thomas	Ekdahl	040974-	1/1
2/63	23	2/63	23	Guro Meldre	Pedersen	190375-	1/2
2/63	23	2/63	23	Jan-Ivar	Meldre	040774-	1/2
2/63	24	2/63	24	Thomas Bugaard	Ørnes	231189-	1/1
2/63	25	2/63	25	Håkon	Sørnes	021094-	1/2
2/63	25	2/63	25	Kaija Gavin	Sørnes	160994-	1/2
2/63	26	2/63	26	Cecile	Andersen	070677-	1/1
2/63	27	2/63	27	Christer	Nilsen	180488-	1/2
2/63	27	2/63	27	Kristina	Harfjeld	310388-	1/2
2/63	28	2/63	28	Joakim	Sjøvik	050482-	1/1
2/62	1	2/63	29	Erik Jan	Larsen	190754-	1/2
2/62	1	2/63	29	Ingvill	Larsen	020561-	1/2
2/62	2	2/63	30	Christine	Andersen	130301-	1/2
2/62	2	2/63	30	Andreas	Sandvik	070501-	1/2
2/62	3	2/63	31	Guanming	Chen	131197-	1/1
2/62	4	2/63	32	Mary	Rue	050943-	1/2
2/62	4	2/63	32	Olav O	Rue	281239-	1/2
2/62	5	2/63	33	Svein-Trygve	Jacobsen	040672-	1/1
2/62	6	2/63	34	Eirik	Rabben	240292-	1/2
2/62	6	2/63	34	Julie Halbjørhus	Rabben	180892-	1/2
2/62	7	2/63	35	Ali Madad	Ramazani	150466-	1/2

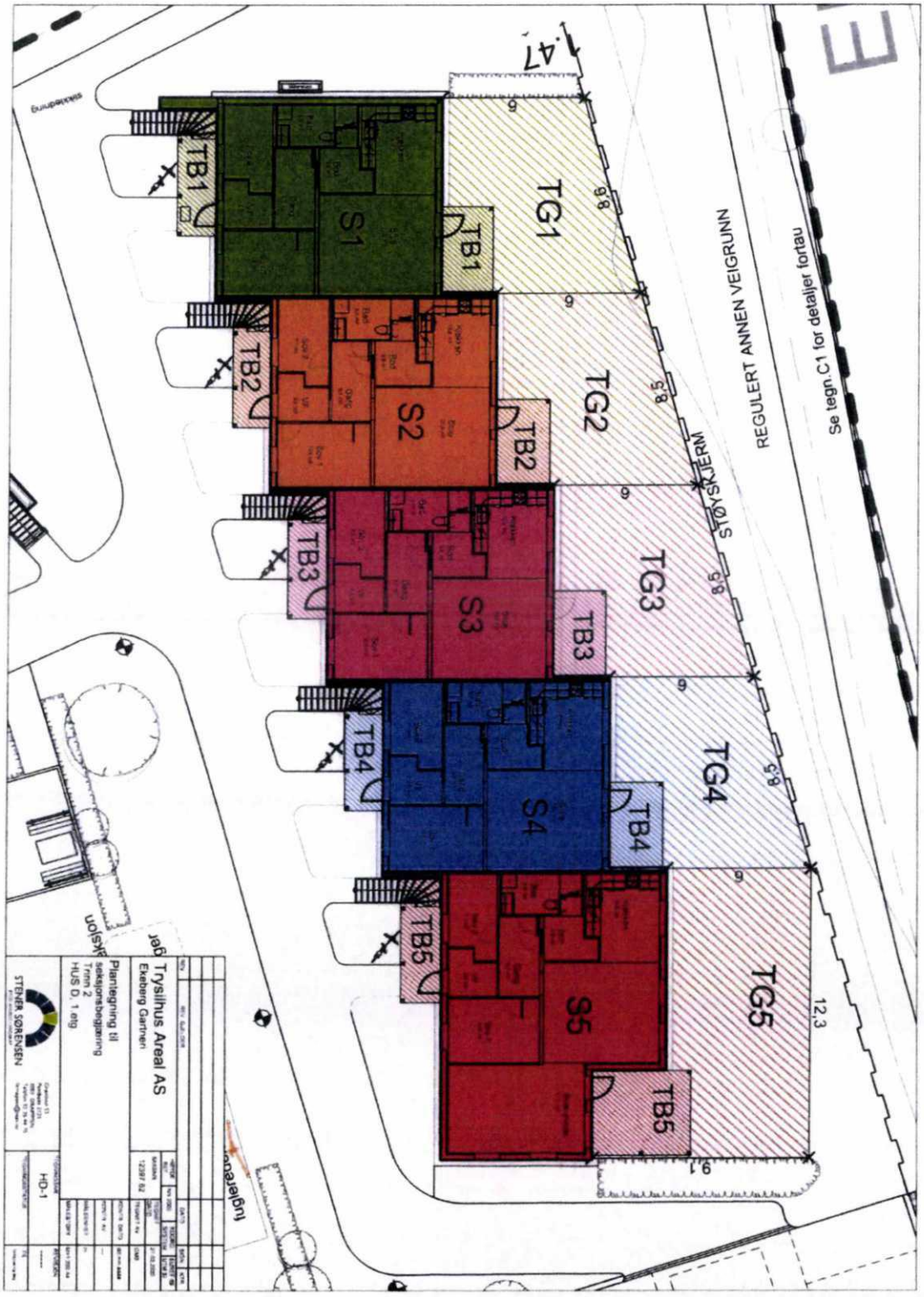
BESKYTTET

2/62	7	2/63	35	Lal Bakht	Ramazani	040973-	1/2
2/62	8	2/63	36	Ann Iren	Hindahl	130379-	1/2
2/62	8	2/63	36	Lasse	Bakken	040682-	1/2
2/62	9	2/63	37	Bojana	Jovanovic-Vorkap	050874-	1/2
2/62	9	2/63	37	Simo	Vorkapic	250969-	1/2
2/62	10	2/63	38	Jens Petter	Kvaal	020382-	1/1
2/62	11	2/63	39	Torill Magnussen	Halle	070148-	1/1
2/62	12	2/63	40	Katarina	Vukotic	141177-	1/1
2/62	13	2/63	41	Sabina	Mesic	110197-	1/2
2/62	13	2/63	41	Daniel	Lundstadsveen	180296-	1/2
2/62	14	2/63	42	Rune Ansgar	Roberg	190370-	1/1
2/62	15	2/63	43		Ekeberg Drift AS	912 173 135	1/1
2/62	16	2/63	44	Veronika	Ostrozorova	180391-	1/2
2/62	16	2/63	44	Tomasz	Gwizd	280188-	1/2
2/62	17	2/63	45	Ove	Skotheim	250275-	1/1
2/62	18	2/63	46	Asta Marie	Baranauskas	230385-	1/2
2/62	18	2/63	46	Mindaugas	Baranauskas	270782-	1/2
2/62	19	2/63	47	Britt F	Dahlström	230451-	1/1
2/62	20	2/63	48	Camilla	Thue	100290-	1/1
2/62	21	2/63	49	Mayliss	Kjærvik	261255-	1/1
2/62	22	2/63	50	Odd	Holtan	270853-	1/2
2/62	22	2/63	50	Grethe	Holtan	040550-	1/2
2/62	23	2/63	51	Kirsten	Uv	250554-	1/2
2/62	23	2/63	51	Odd	Sundlisæter	120756-	1/2
2/62	24	2/63	52	Eirik	Hovland	211190-	1/2
2/62	24	2/63	52	Guro Finden	Bamrud	210597-	1/2
2/62	25	2/63	53	Julie Christine S.	Røsten	270195-	23/50
2/62	25	2/63	53	Sander Marcus	Bassili	041097-	27/50
2/62	26	2/63	54		Ekeberg Drift AS	912 173 135	1/1

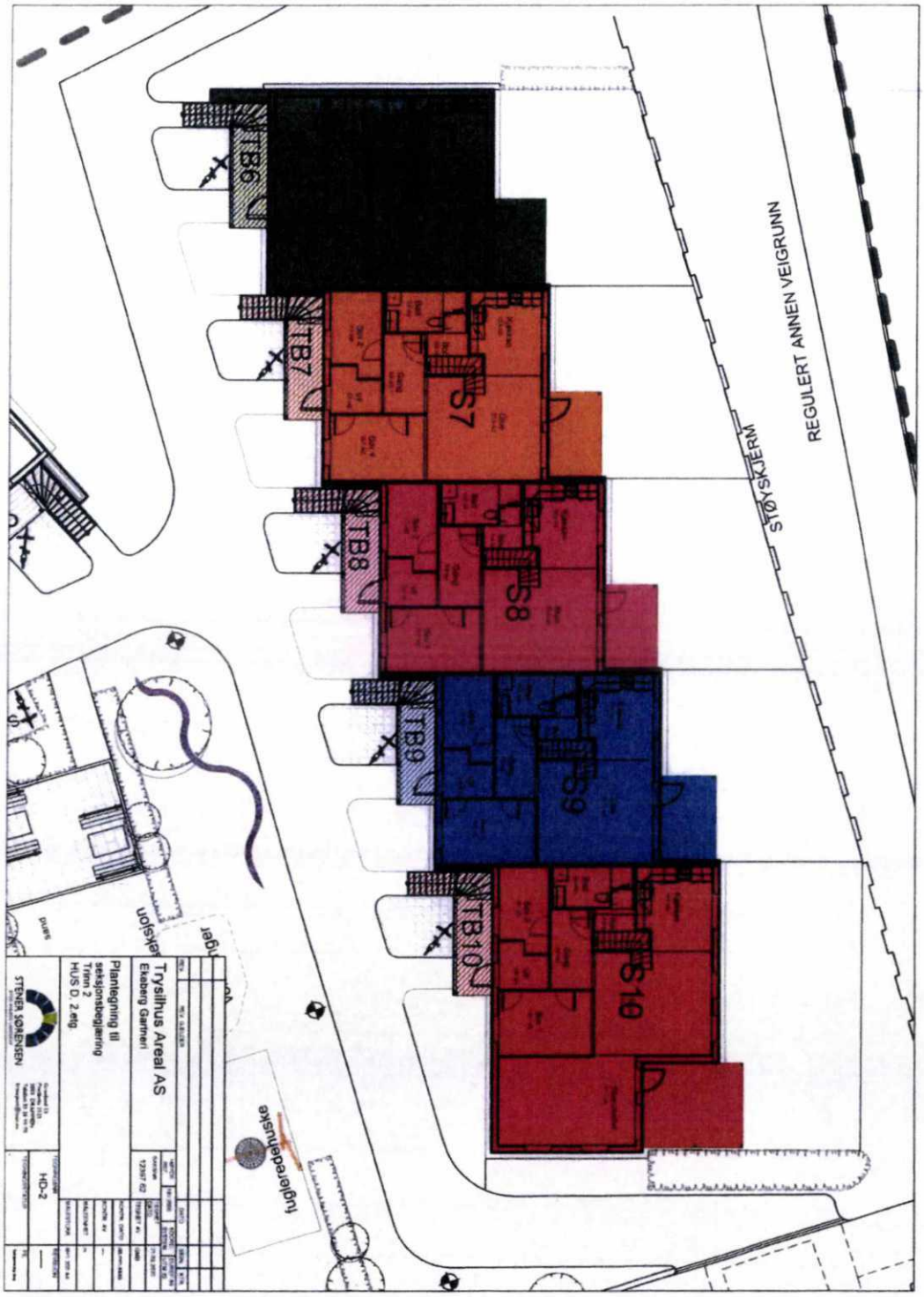
BESKYTTET



Før sammenslåing / reseksjonering



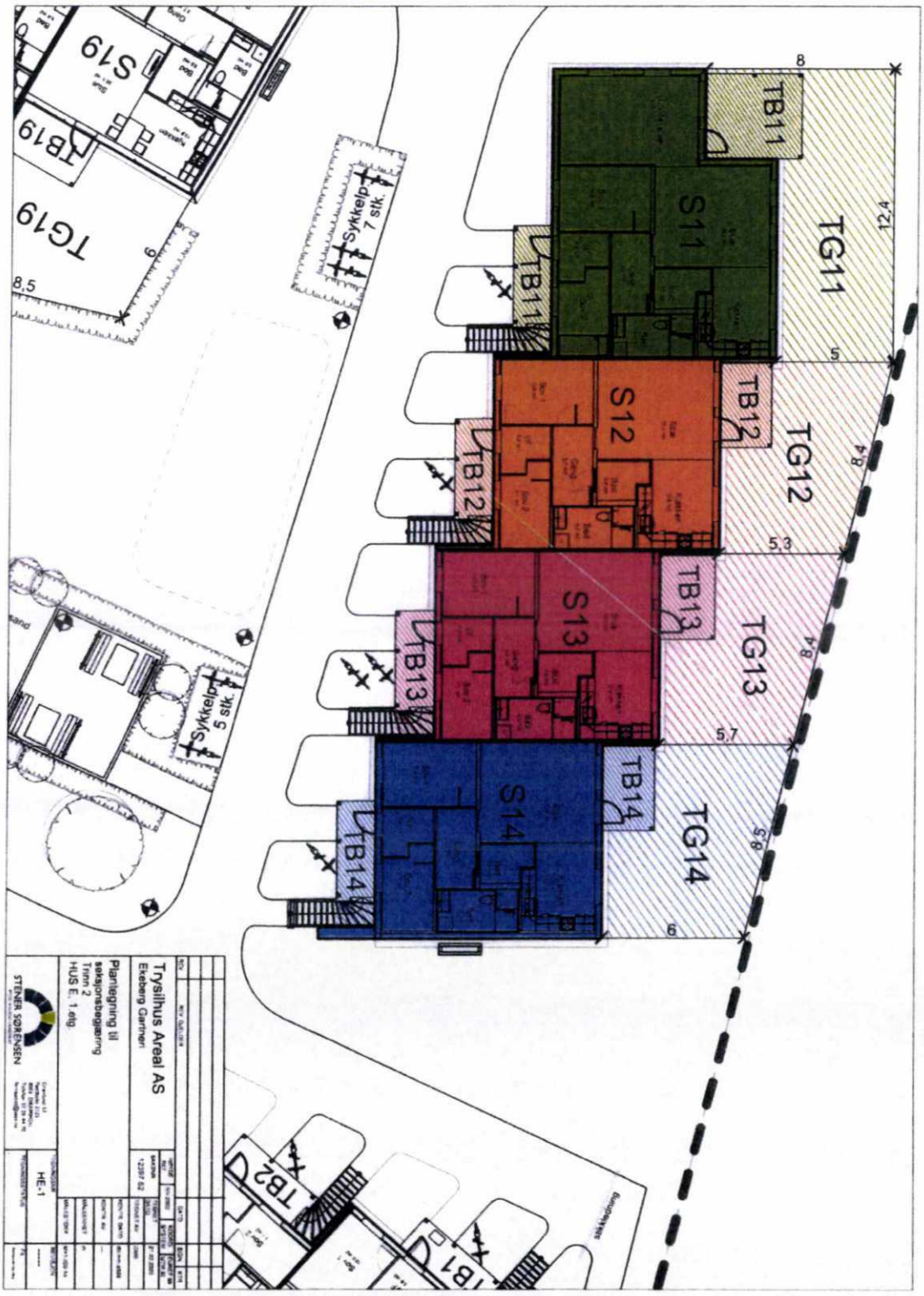
Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



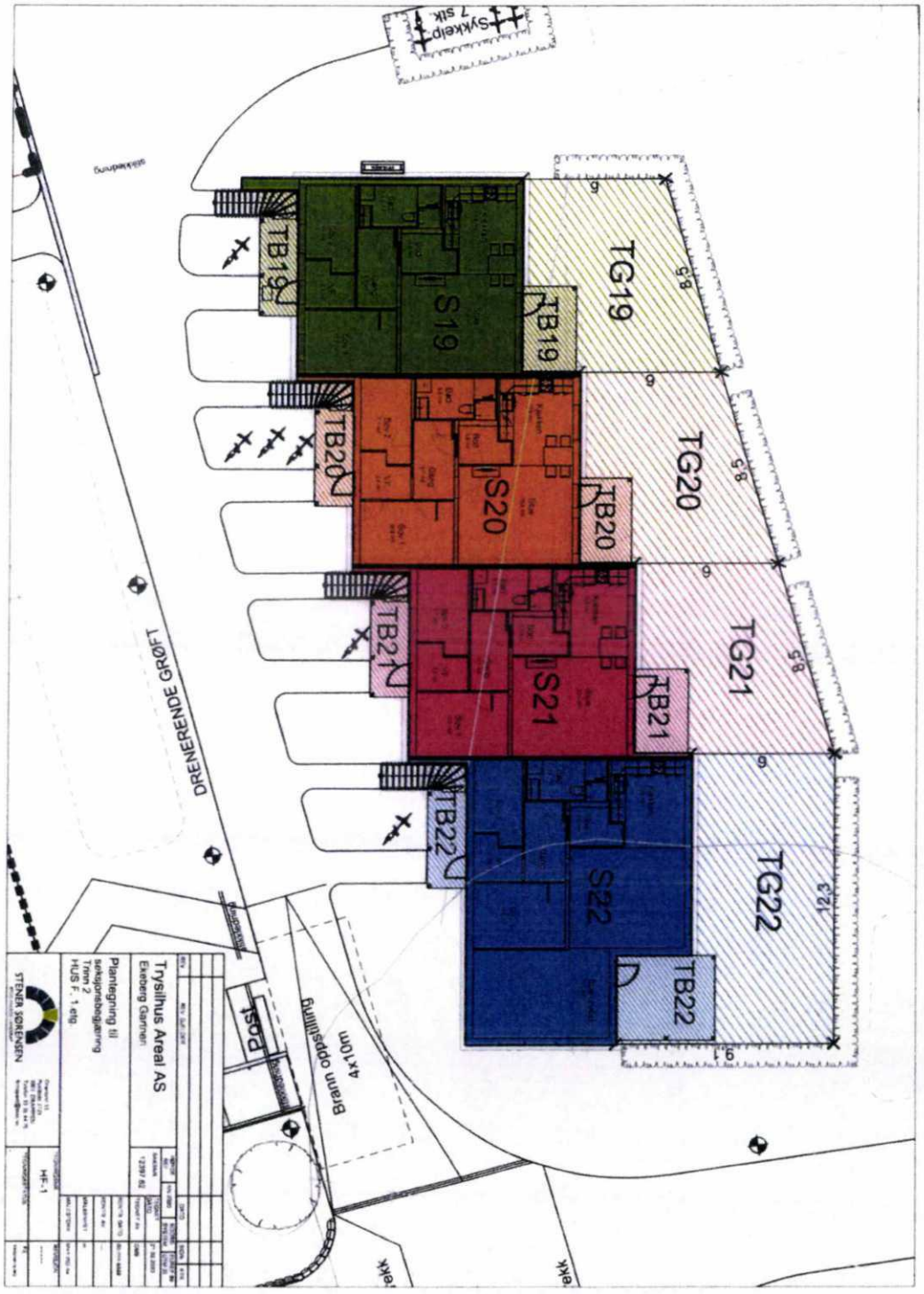
Før sammenslåing / reseksjonering



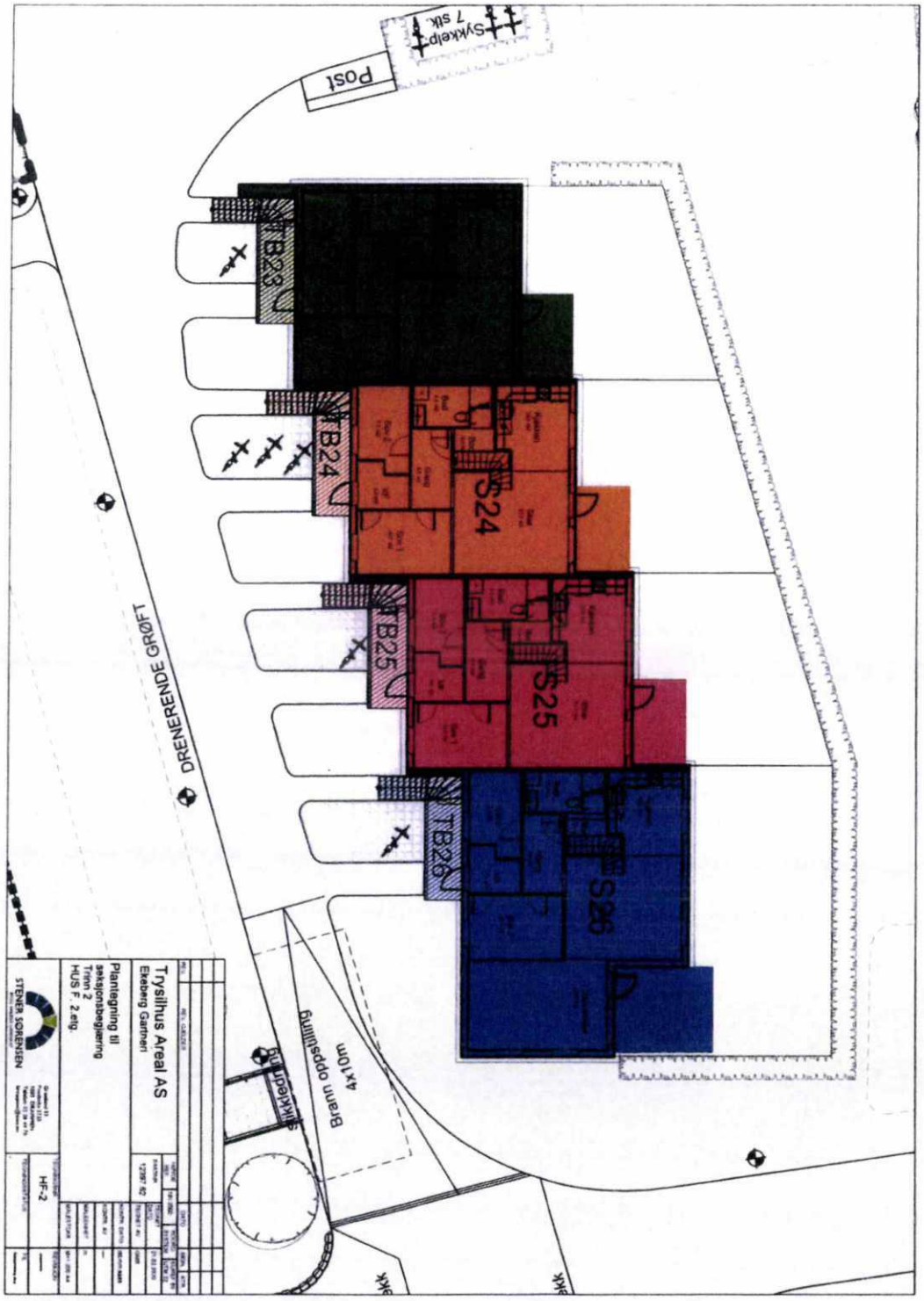
Før sammenslåing / reseksjonering



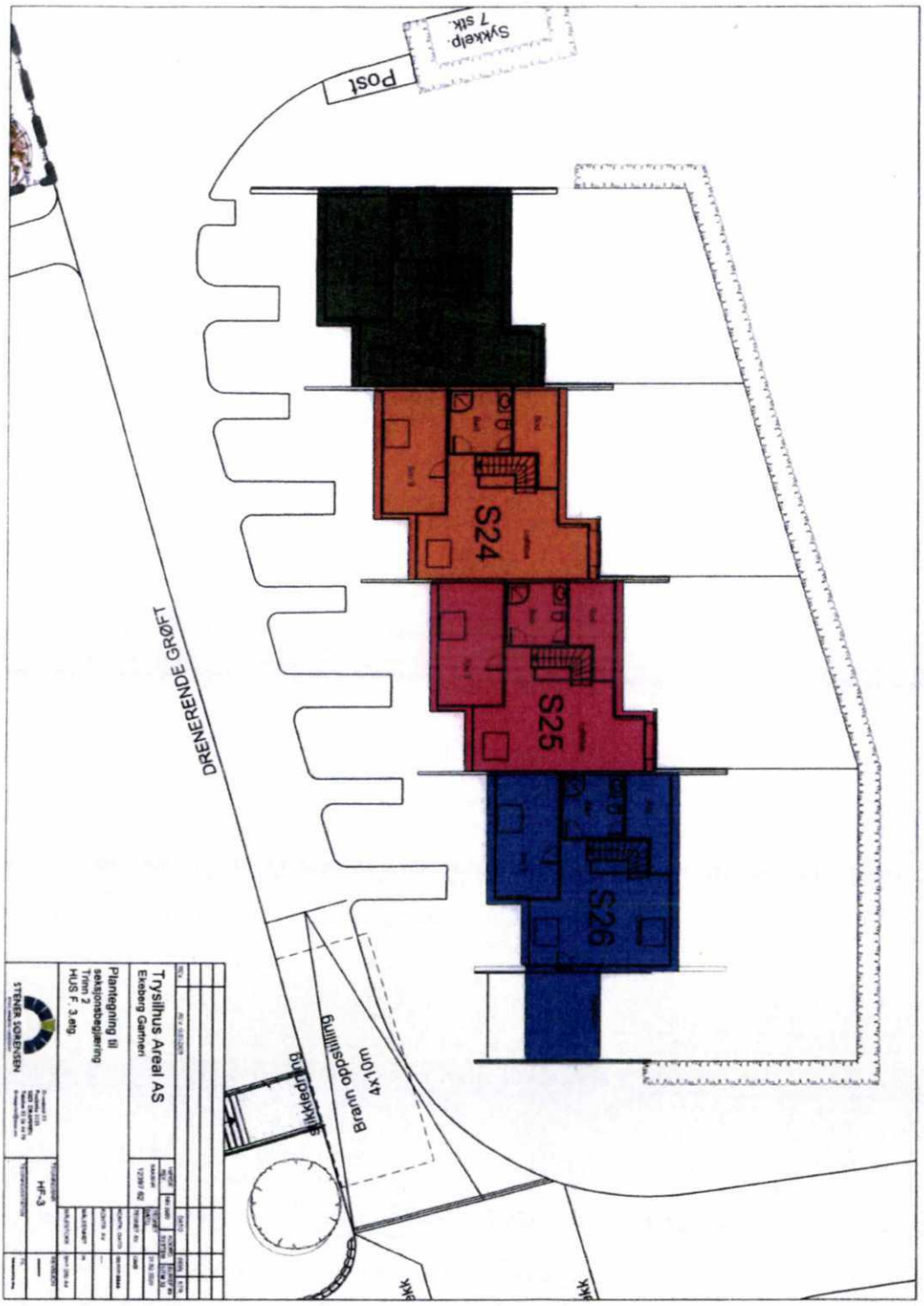
Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



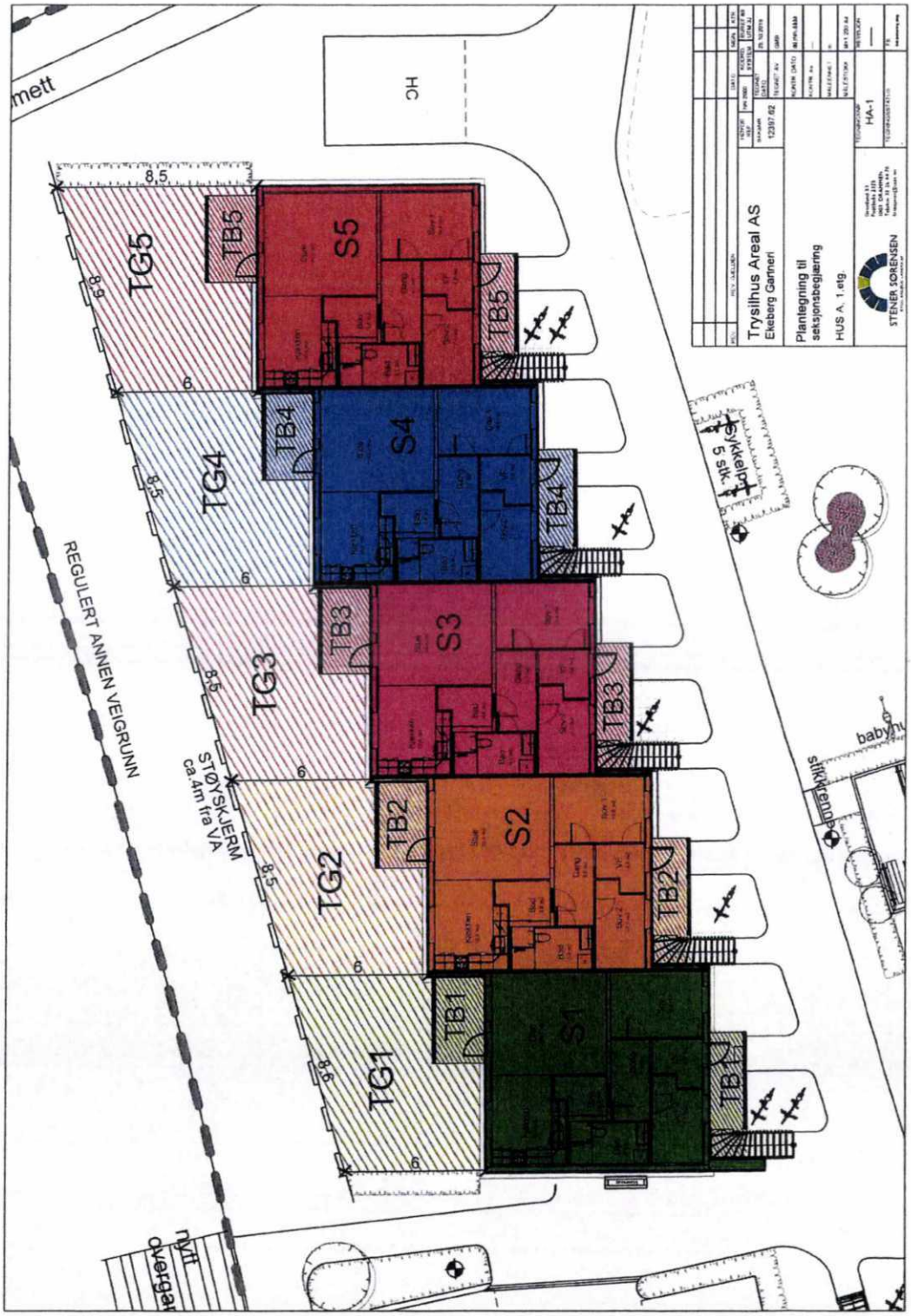
Før sammenslåing / reseksjonering



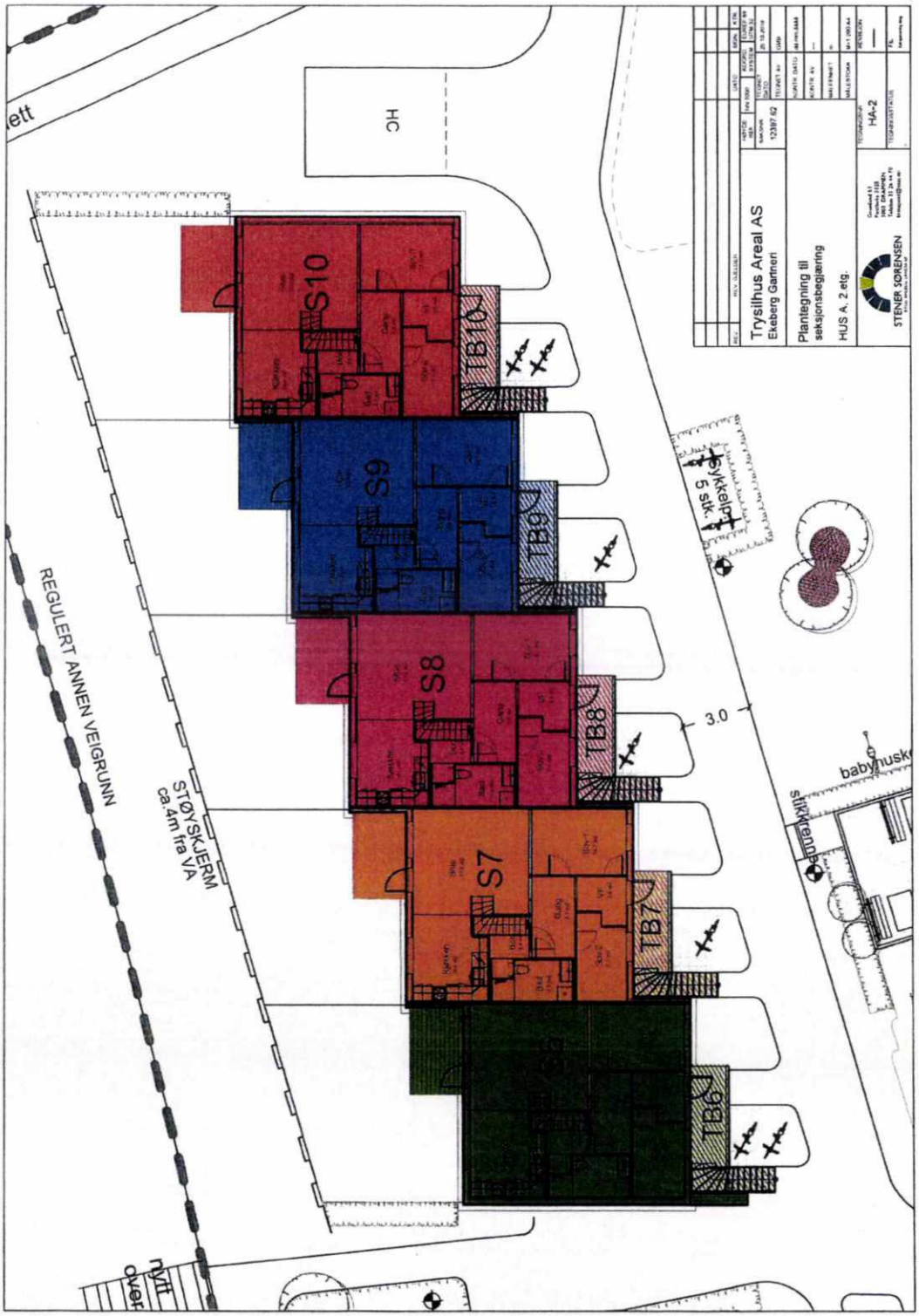
Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



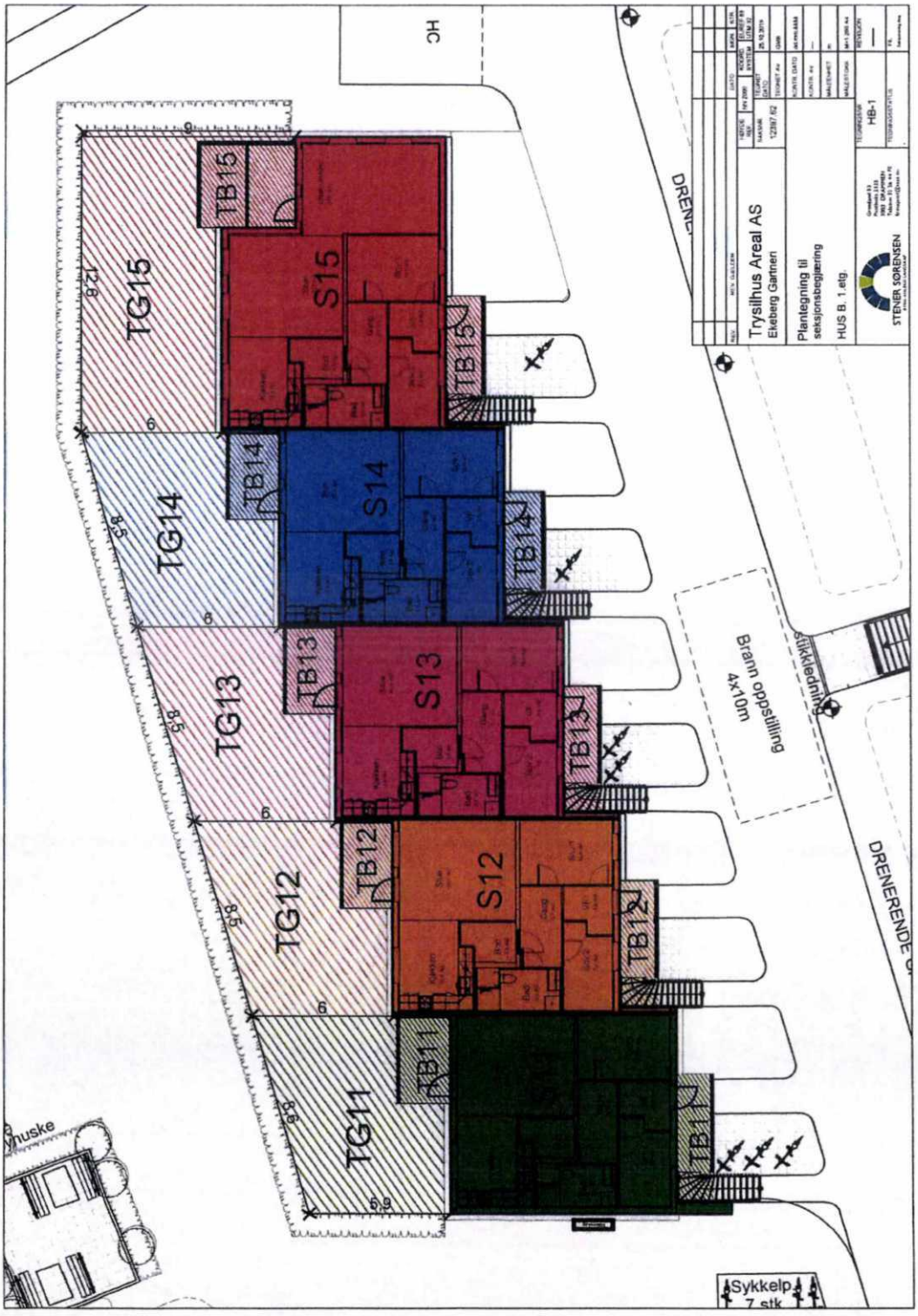
Før sammenslåing / reseksjonering



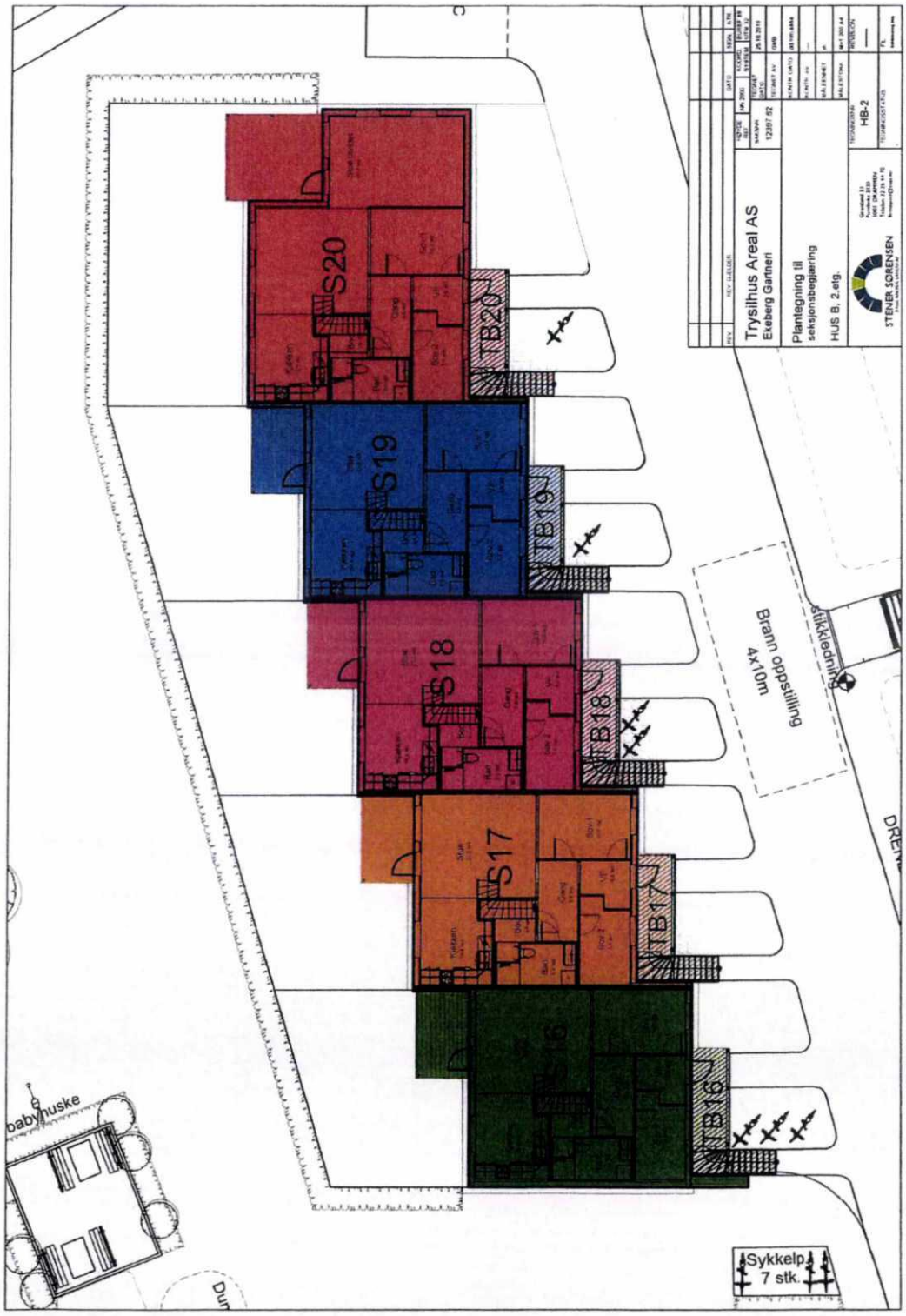
Før sammenslåing / reseksjonering



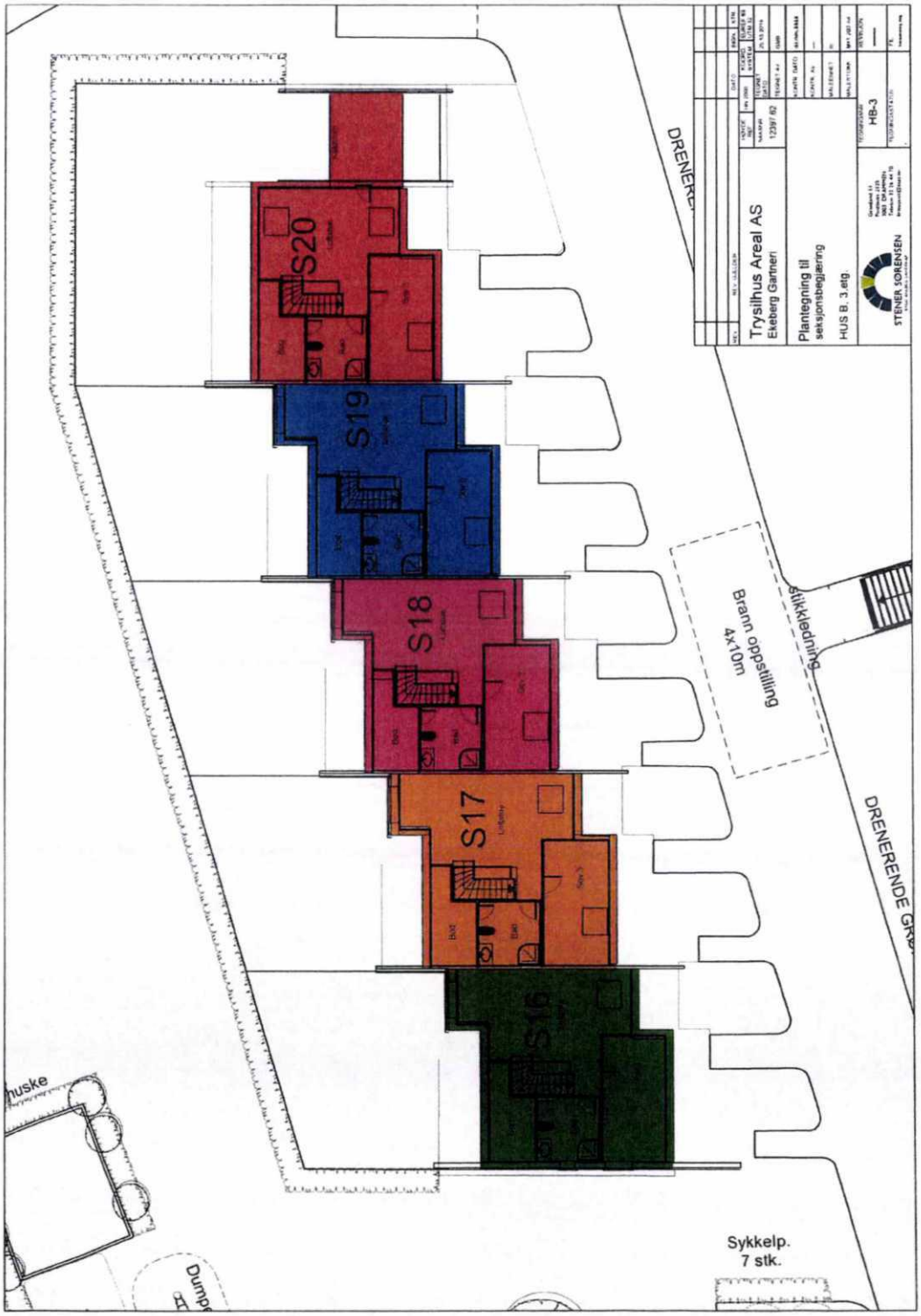
Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



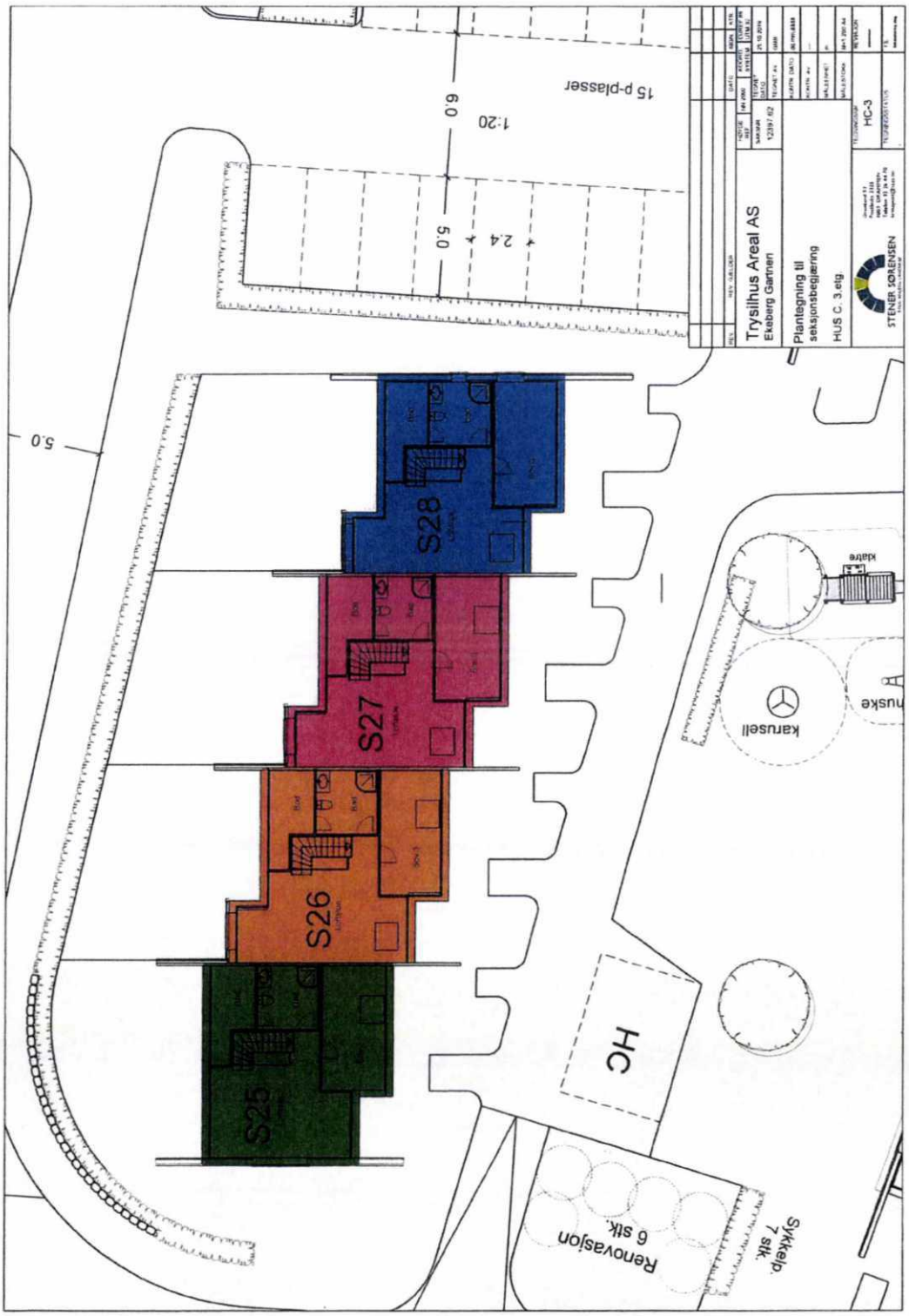
Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering



Før sammenslåing / reseksjonering

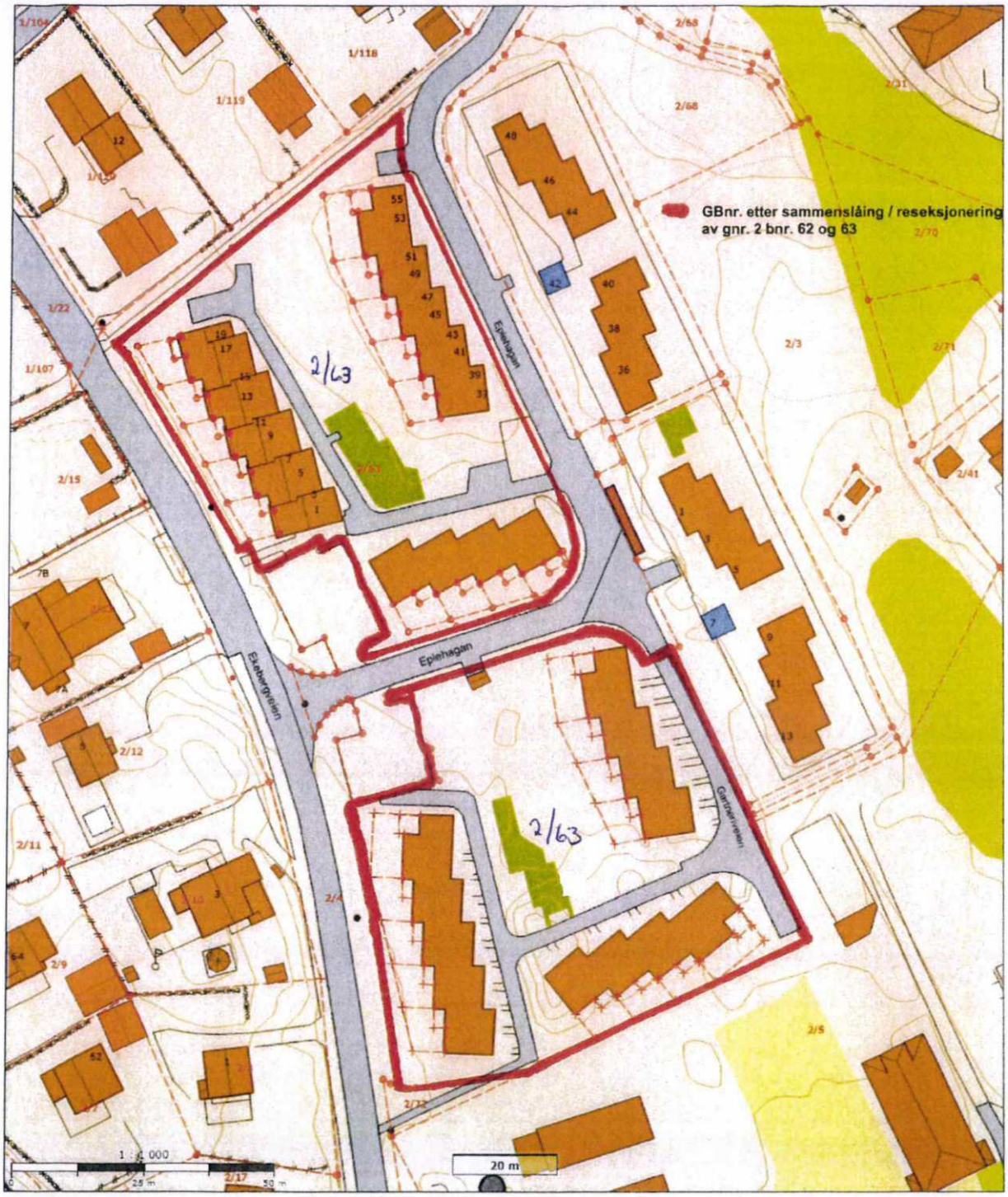


Før sammenslåing / reseksjonering

Side 17 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2527583/200
Uthentet 2024-08-27 12:06
Kartverket



Før sammenslåing / reseksjonering



Kartutsnitt

Situasjonskart

GBnr. 2/63 etter sammenslåing / reseksjonering av Gnr. 2 Bnr. 62 og 63
Adresse:
Eplehagan 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55
Eplehagan 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20
Gartneriveien 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32

N

Målestokk: 1:1000
Dato:5/9-2024
Format A4

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

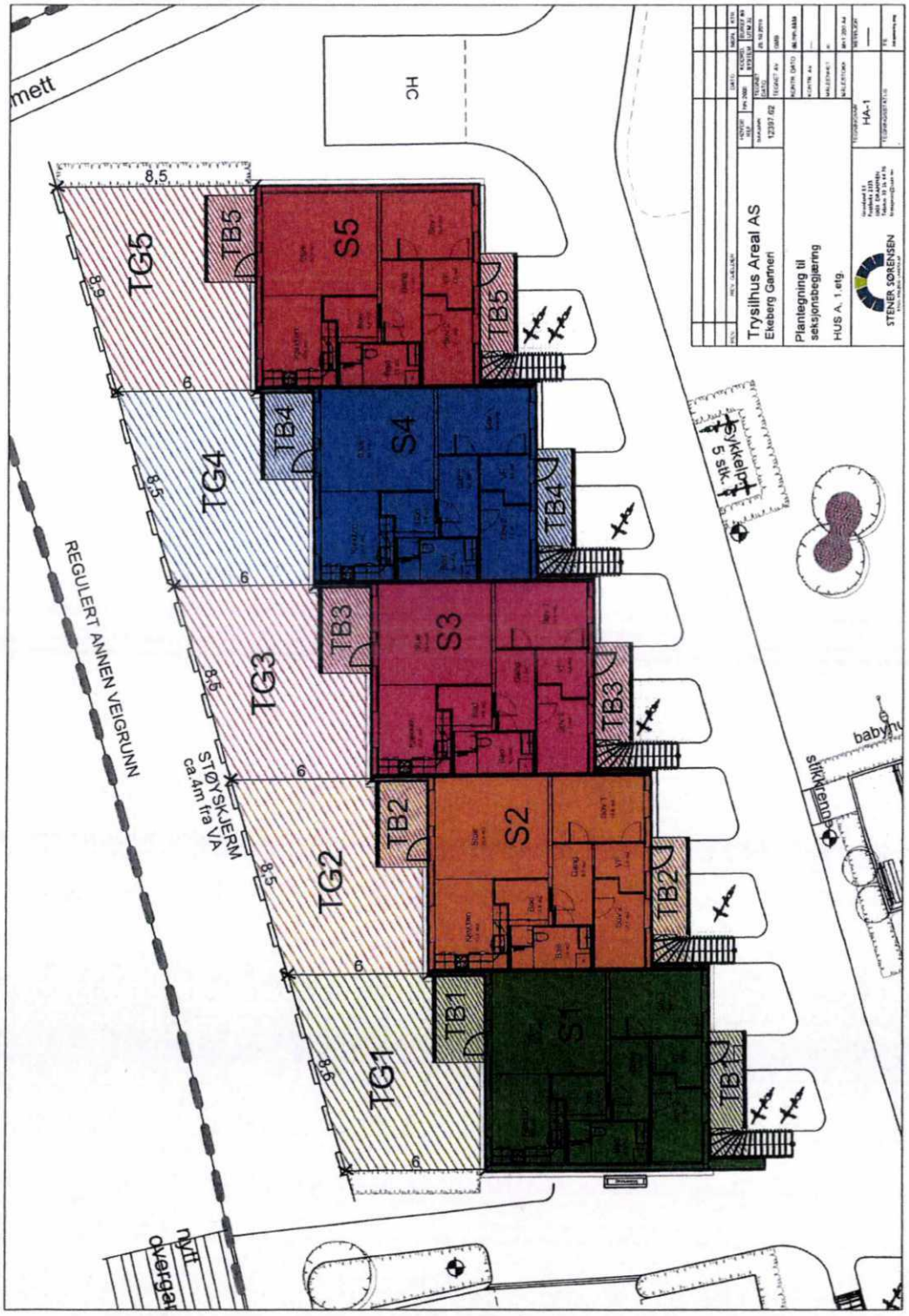
Etter sammenslåing / reseksjonering



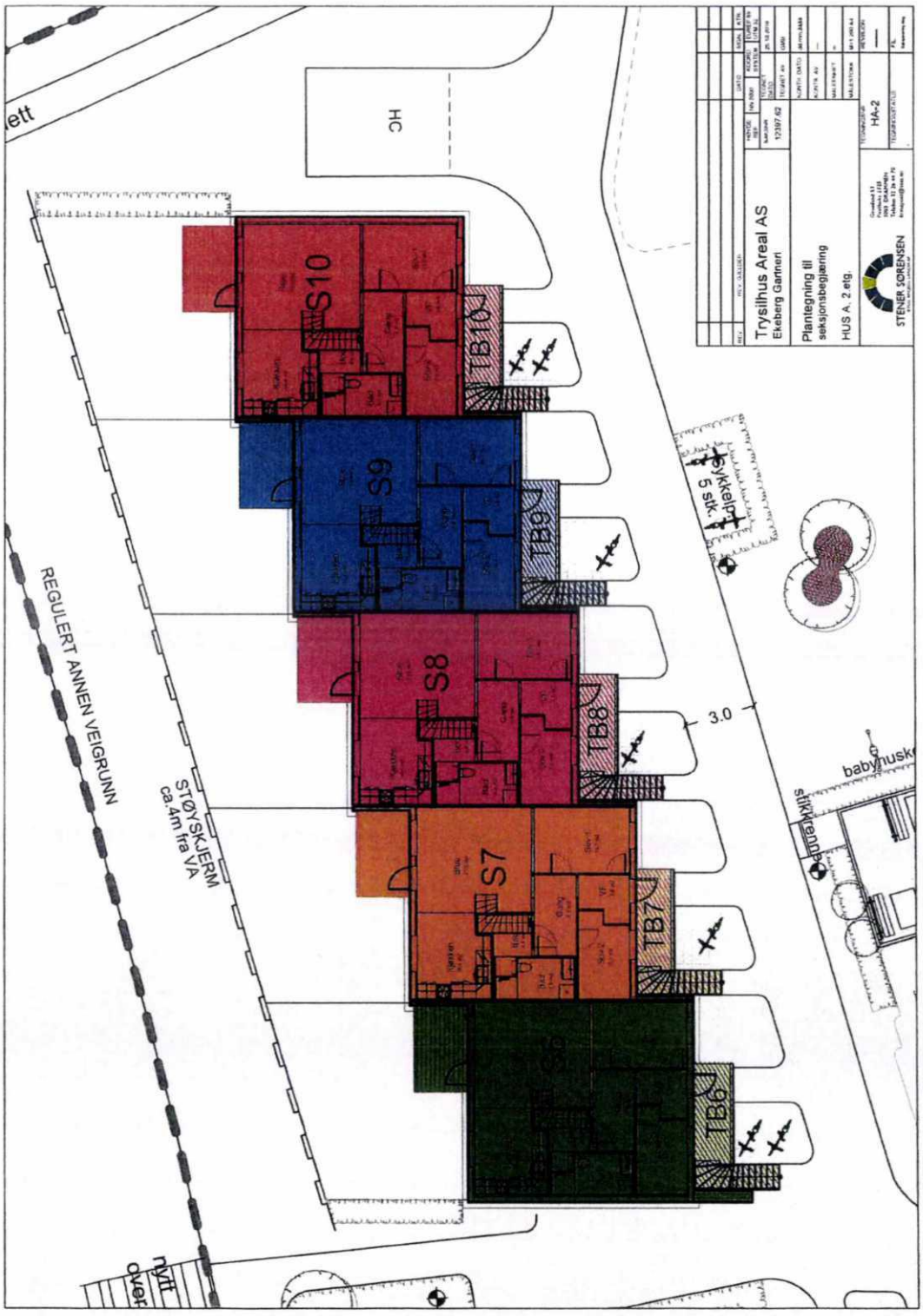
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



Etter sammenslåing / reseksjonering



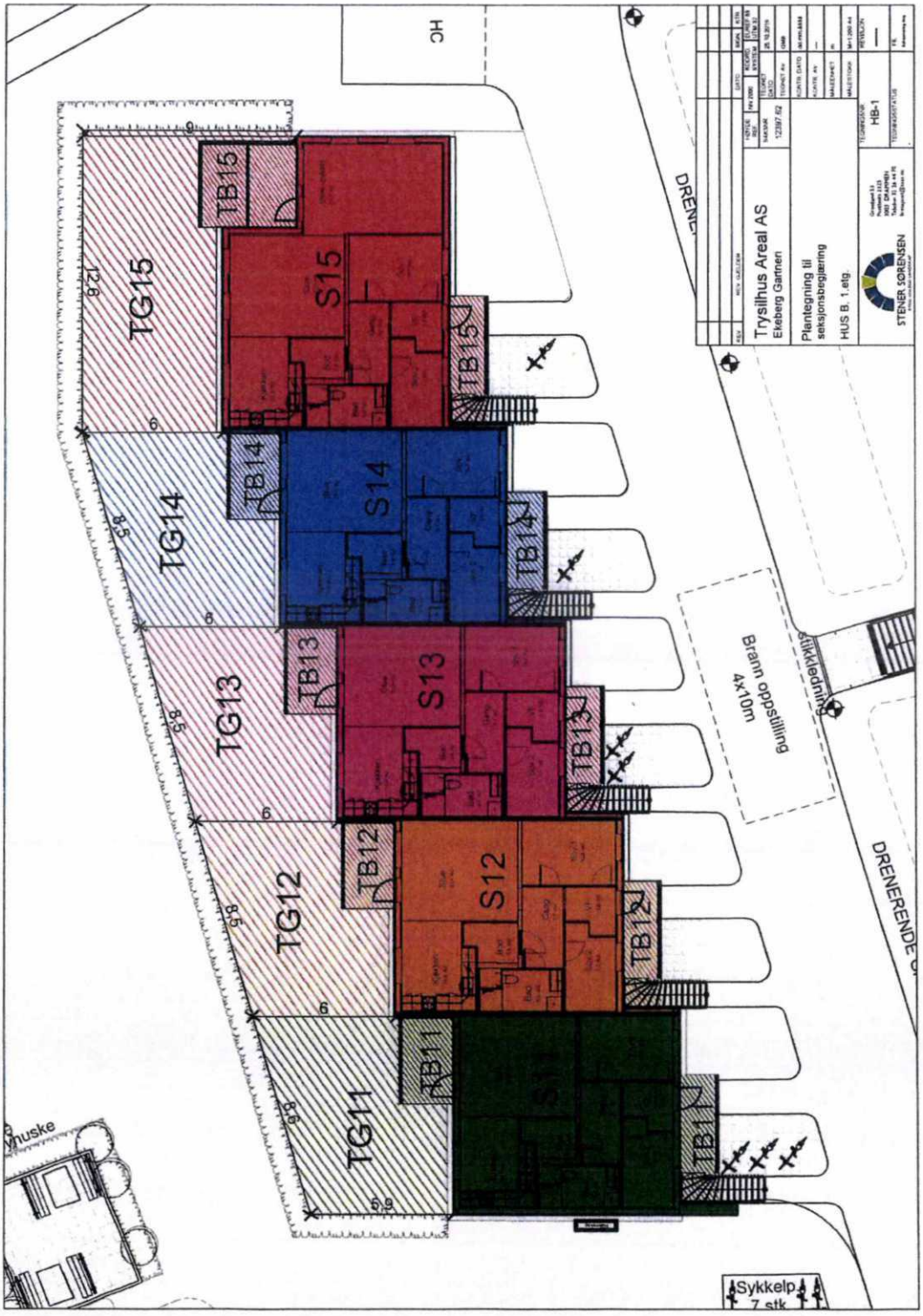
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



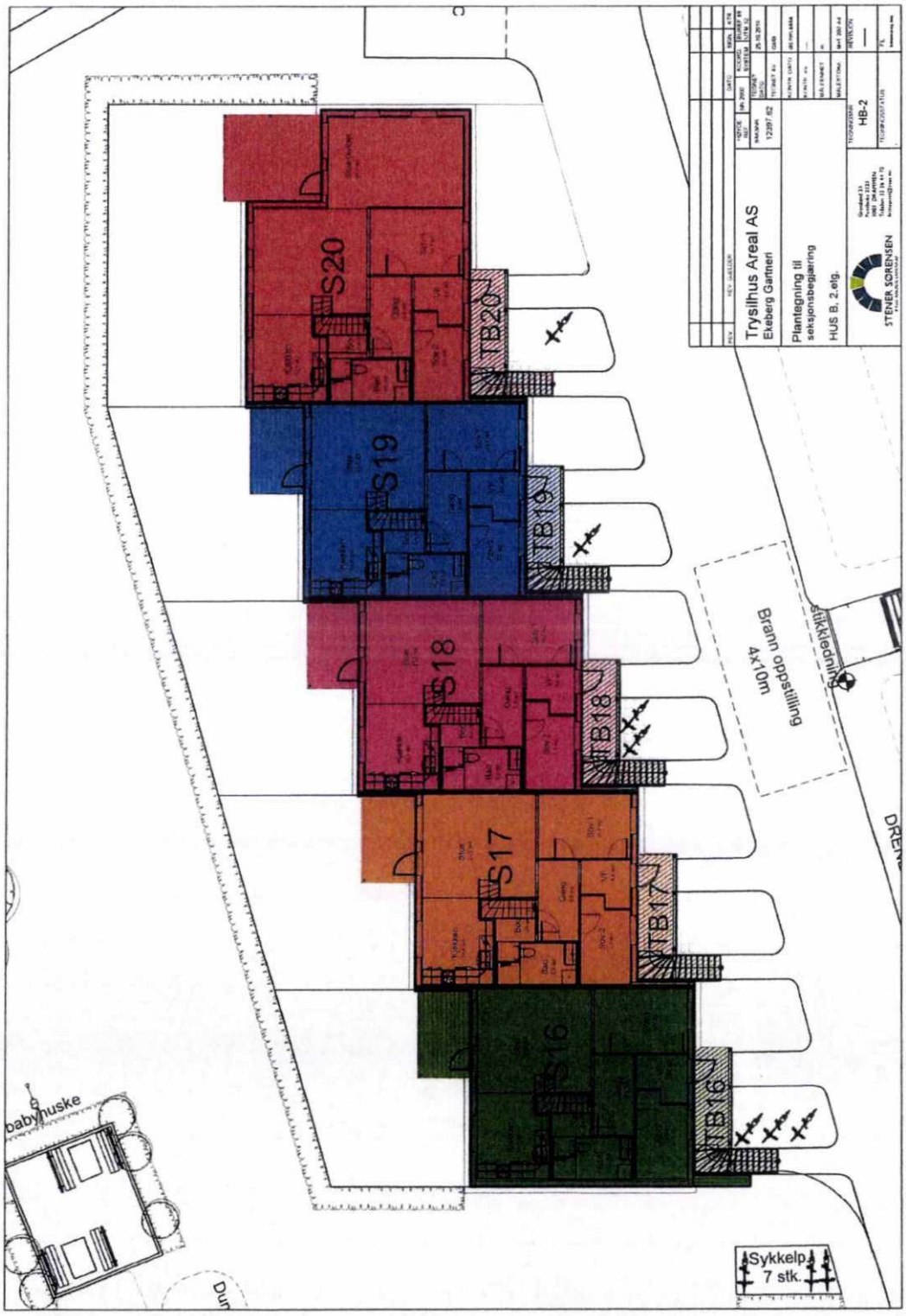
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



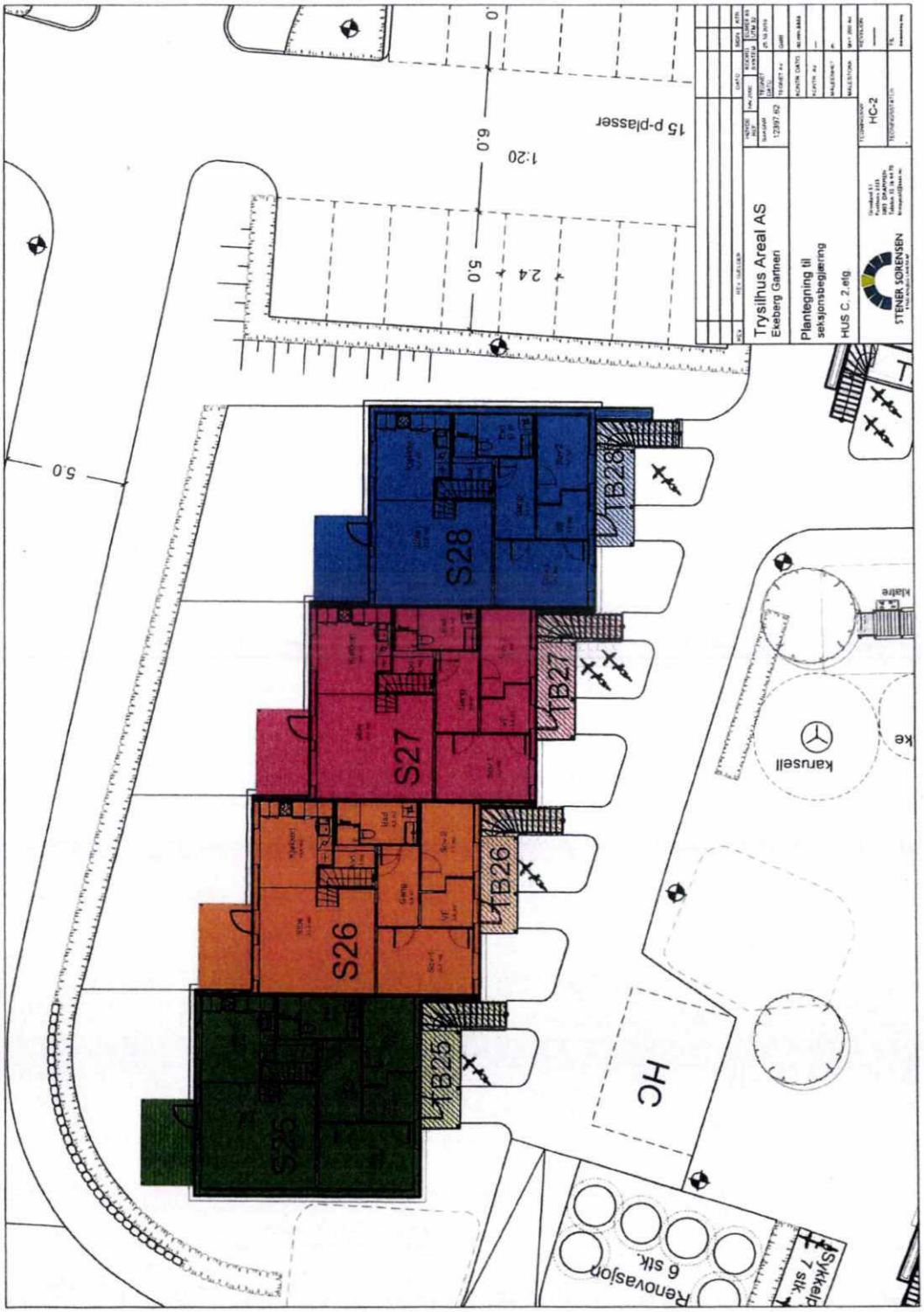
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



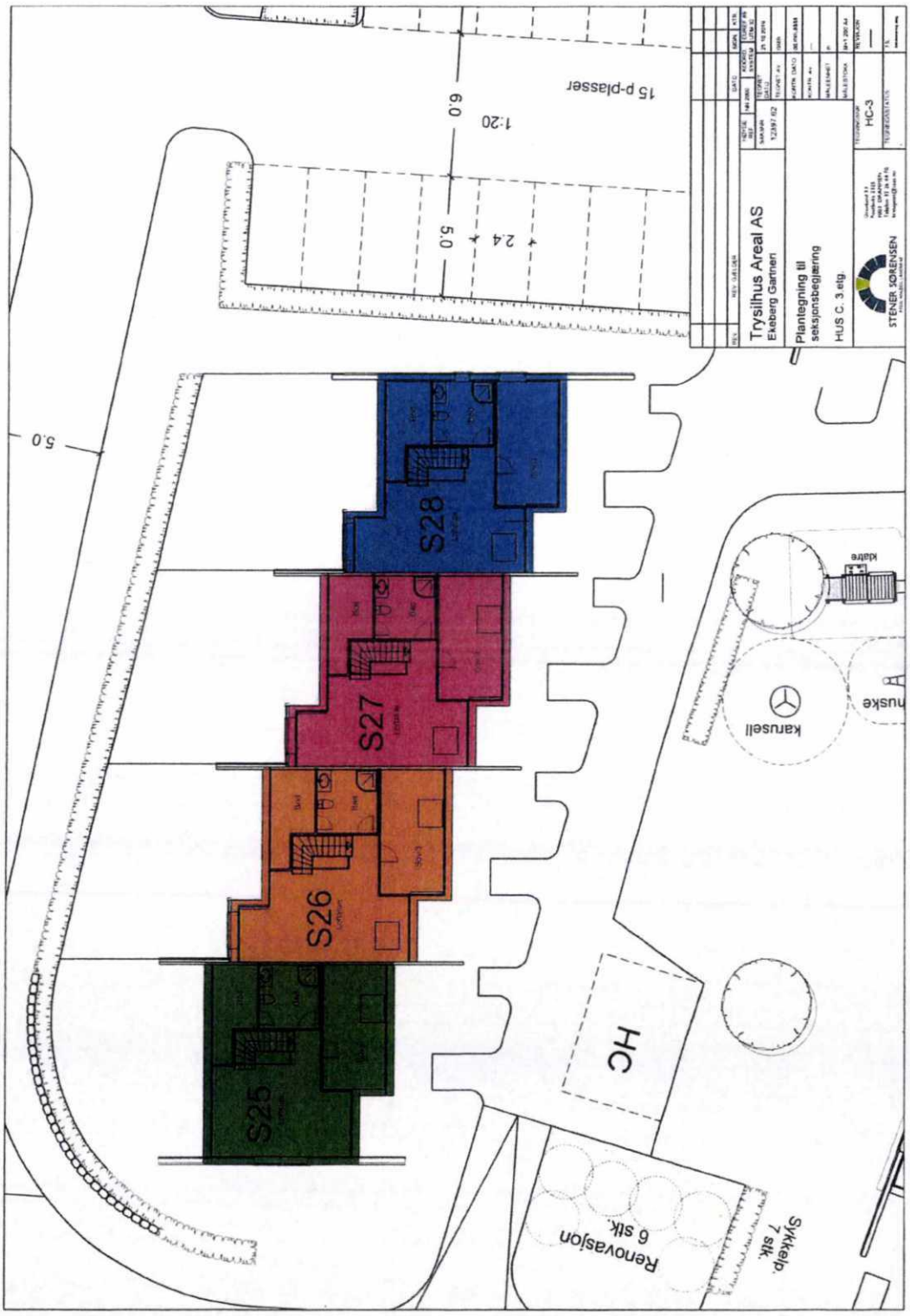
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



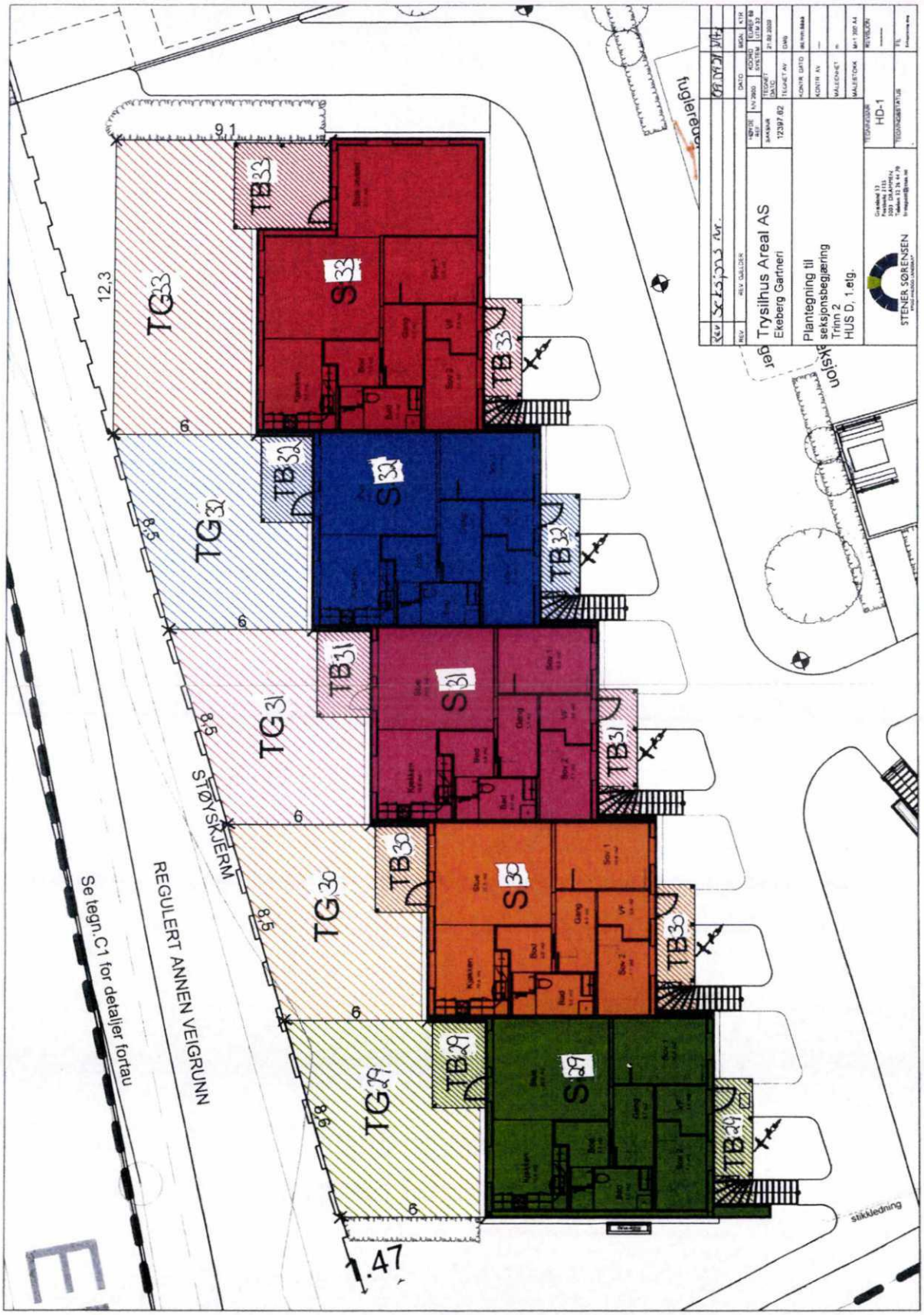
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer

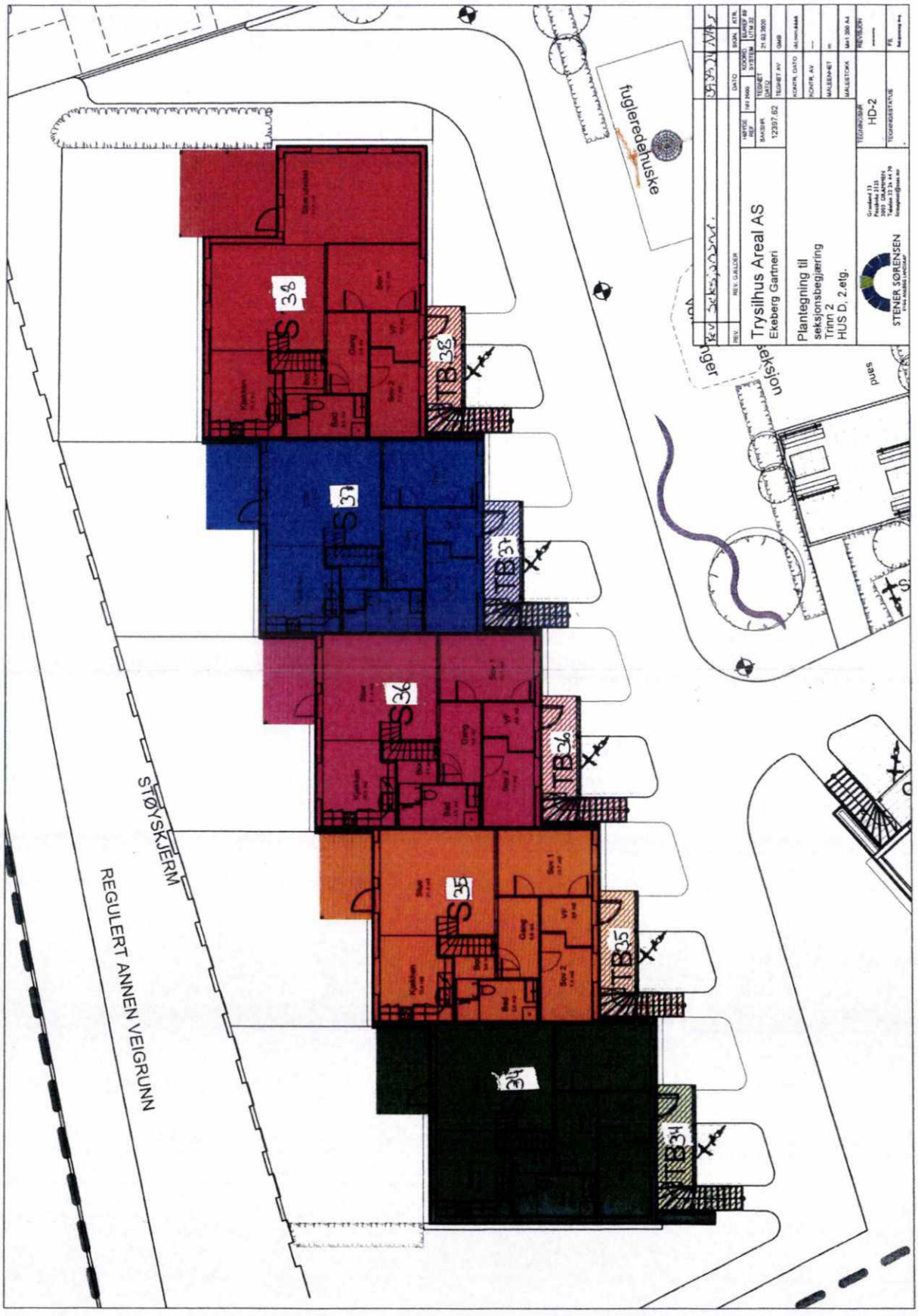


Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer



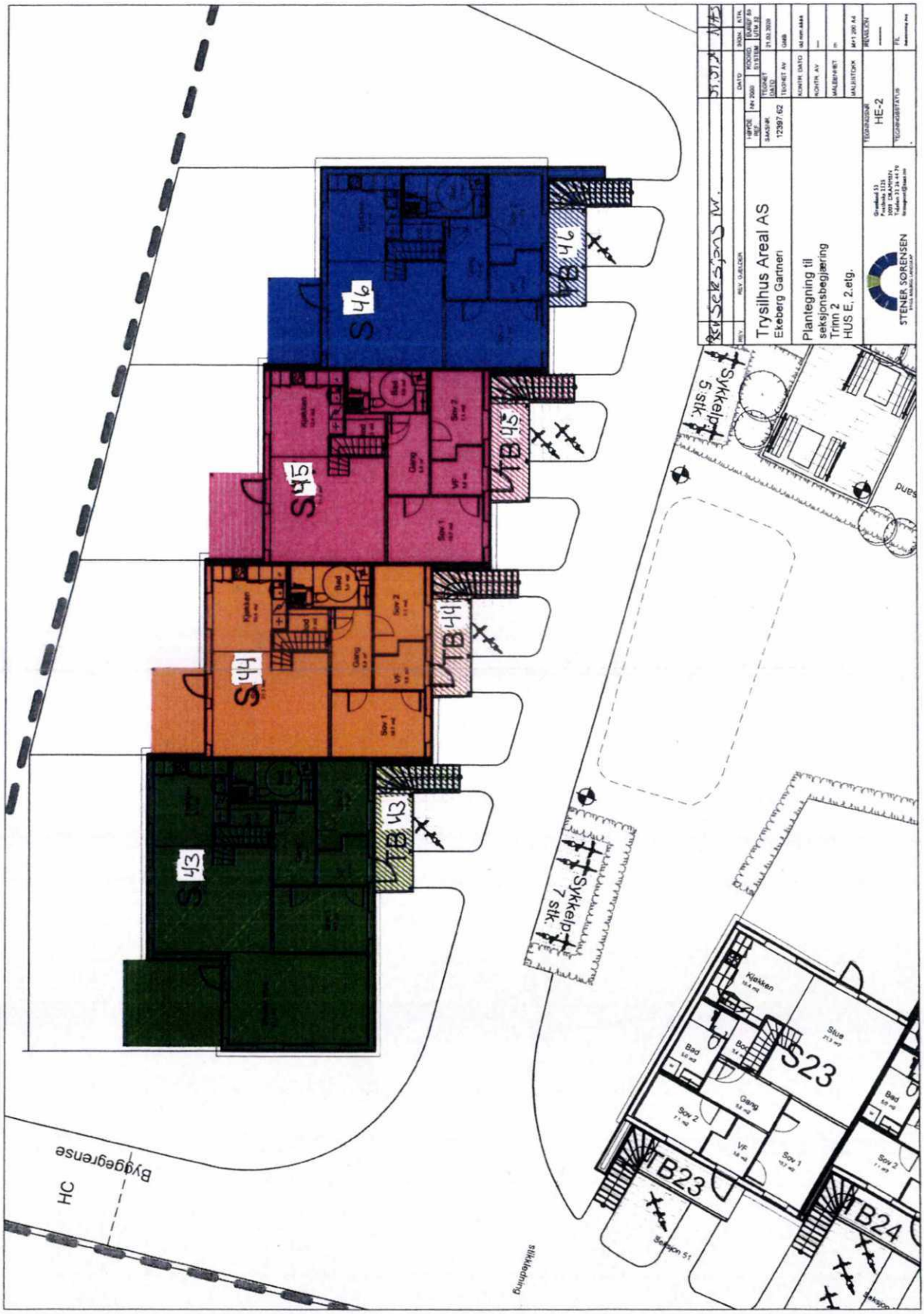
Etter sammenslåing / reseksjonering
Ingen endringer


Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS D, 1.etg.
HD-1
STENER SØRENSEN
TG33
TG32
TG31
TG30
TG29
TB33
TB32
TB31
TB30
TB29
S33
S32
S31
S30
S29
9,1
12,3
8,5
8,9
6
STØYSKJERM
REGULERT ANNEN VEIGRUNN
Se tegn.C1 for detaljer fortau
stikkledning
1.47
Etter sammenslåing / reseksjonering

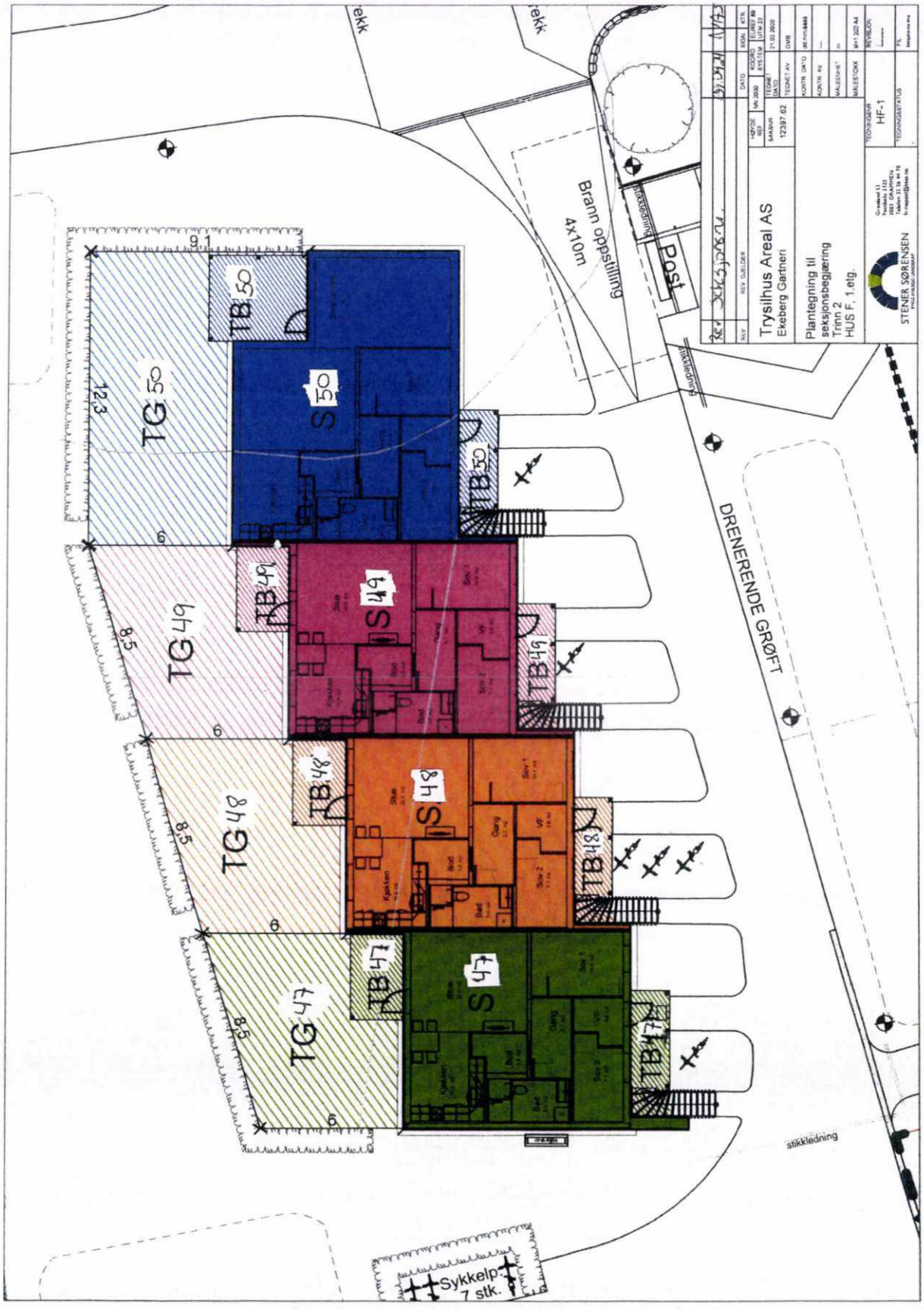

Etter sammenslåing / reseksjonering
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS D, 2.etg.
HD-2
STENER SØRENSEN
fugleredehuske
STØYSKJERM
REGULERT ANNEN VEIGRUNN
S34
S35
S36
S37
S38
TB34
TB35
TB36
TB37
TB38

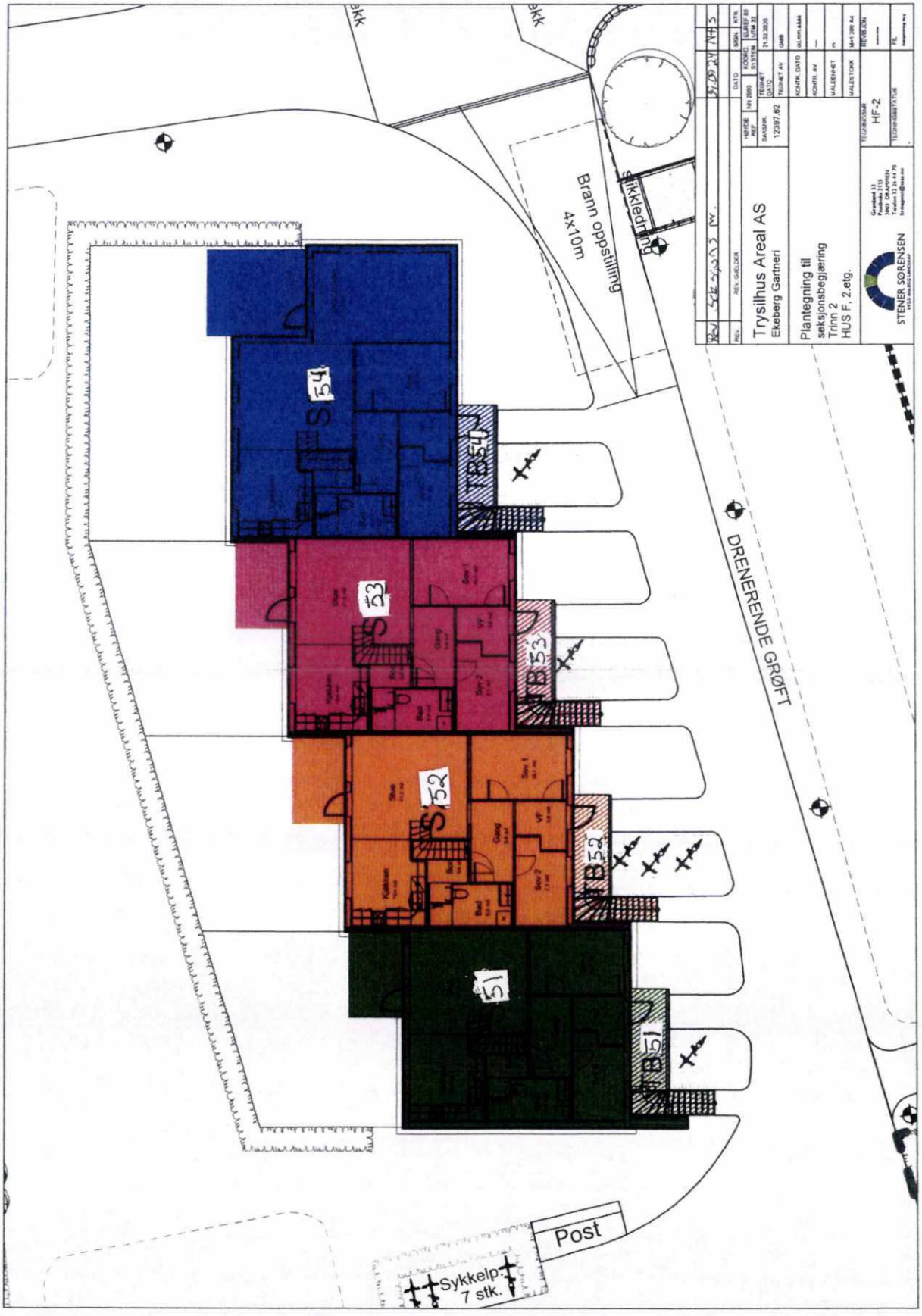

S38
S37
S36
S35
S34
STØYSKJERM
REGULERT ANNEN VEIGRUNN
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS D, 3.etg.
HD-3
STENER SØRENSEN
Etter sammenslåing / reseksjonering


Etter sammensláing / reseksjonering
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS E, 1 etg.
STENER SØRENSEN
HE-1
TB1
TB2
TB42
TB41
TB40
TB39
TB38
TB19
S42
S41
S40
S39
S19
TG42
TG41
TG40
TG39
TG19
Sykkelp 5 stk.
Sykkelp 7 stk.
Kjøkken
Bad
Stue
Gang

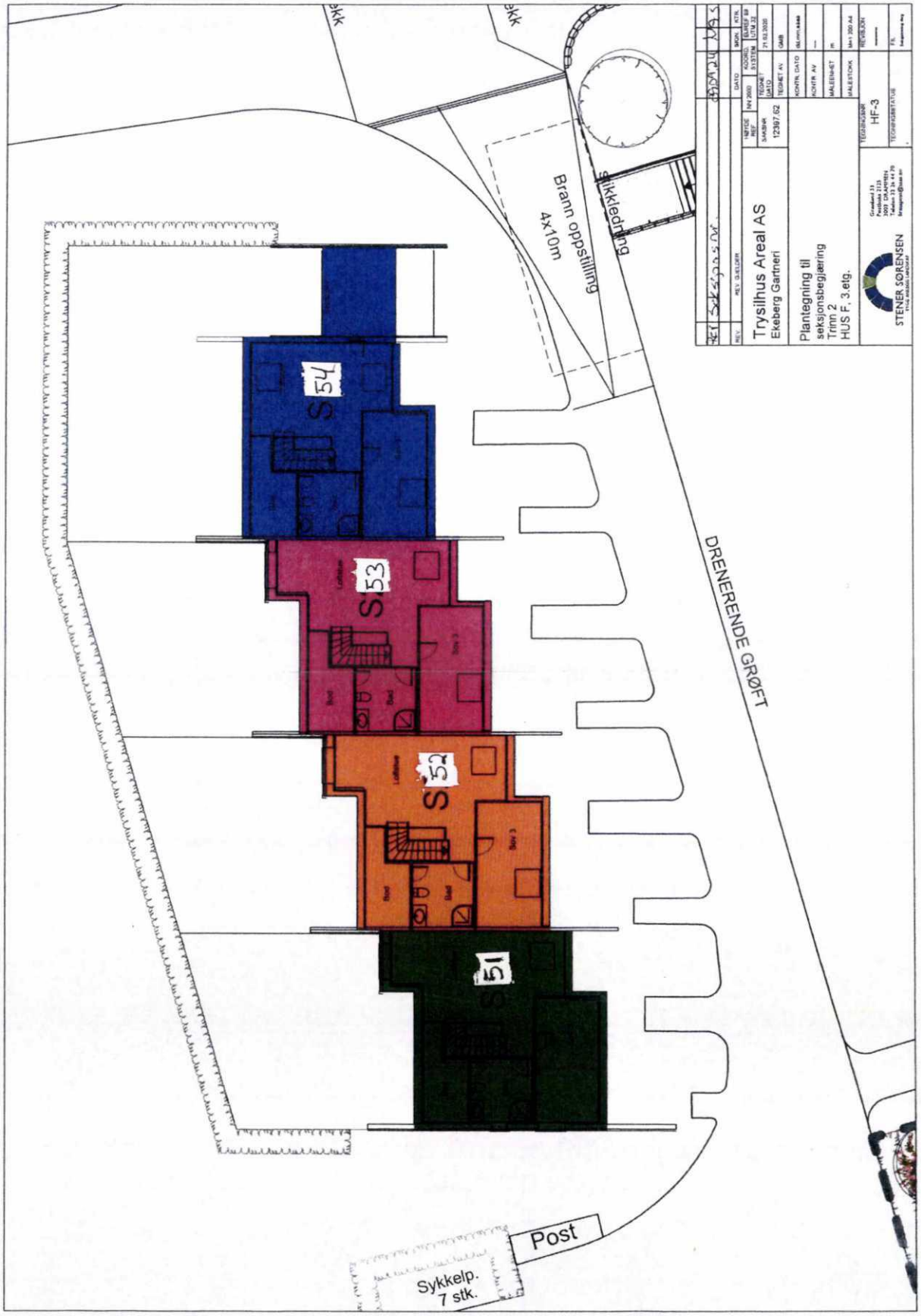

Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS E, 2.etg.
HE-2
STENER SØRENSEN
S46
S45
S44
S43
S23
B46
B45
B44
B43
B23
B24
5 stk. Sykkelp
7 stk. Sykkelp
HC
Byggegrense
Etter sammenslåing / reseksjonering


Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS E, 3.etg.
STENER SØRENSEN
TEGNINGSNR
HE-3
REVISJON
S46
S45
S44
S43
S23
Bad
Bad
Loftsstue
Sykkelp. 5 stk.
Sykkelp. 7 stk.
Post
Etter sammenslåing / reseksjonering


Trysilhus Areal AS
Eveberg Gartneri
Plantegning til seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS F, 1.etg.
HF-1
STENER SØRENSEN
Etter sammenslåing / reseksjonering
Brann oppstilling 4x10m
Post
DRENERENDE GRØFT
stikkledning
Sykkelp. 7 stk.
TG 50
TG 49
TG 48
TG 47
TB 50
TB 49
TB 48
TB 47
S 50
S 49
S 48
S 47



Etter sammenslåing / reseksjonering


Brann oppstilling
4x10m
Sikkledning
DRENERENDE GRØFT
S54
S53
S52
51
Post
Sykkelp.
7 stk.
Trysilhus Areal AS
Ekeberg Gartneri
Plantegning til
seksjonsbegjæring
Trinn 2
HUS F, 3.etg.
HF-3
STENER SØRENSEN
Etter sammenslåing / reseksjonering

Returneres til:

TINGLYST
30 JUNI 1994
HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2954

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0702	Holmestrand	2	31			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☐ Nei

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 692.000,00

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

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☒ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 692.000,00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
02 10 55 [redacted]	Per Øyvind Næss	

Doknr: 2954 Tinglyst: 30.06.1994 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
28 11 60 [redacted]	Johan Henrik Næss	

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen g.nr. 2 b.nr. 31, skal ha rett til vegadkomst fra Ekebergveien på den eksisterende driftsvei på nordsiden av veksthusene på eiendommen g.nr. 2 b.nr. 3 og 5 i Holmestrand og videre ned til egen tomt.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) | [ ] Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive | [ ] Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Holmestrand 29/6-94

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arne H. Husby, advokat | ARNE H. ÅGSEBY

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

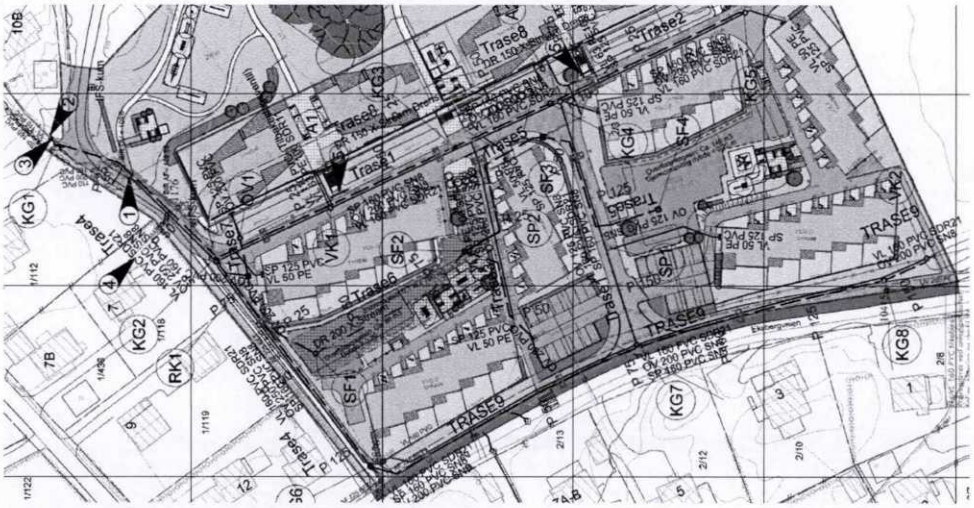
Adresse

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940.

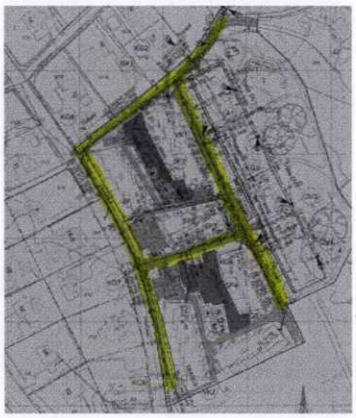
ERKLÆRING om kommunale hovedledninger for vann og avløp

Undertegnende eier av gnr/bnr 2/3 og 2/62 i Holmestrand kommune,

gir med dette Holmestrand Kommune, organisasjonsnummer 917 151 229, rettigheter til å ha liggende vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner som markert på kartutsnitt nedenfor:



Offentlig trasse er markert med gult i tegning under.



Doknr: 179906 Tinglyst: 12.02.2021
STATENS KARTVERK

Denne erklæringen gjelder avståelse av nødvendige rettigheter til bygging og vedlikehold av ledningsnett og tilhørende tiltak, i forbindelse med reguleringsplan for «Ekeberg Gartneri», Plan ID 2015031. VA-trase vil bygges av Trysilhus Sørøst AS, men rettighetshaver etter tiltaket vil være Holmestrand kommune

Av hensyn til framtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanleggene og det som står i forbindelse med disse med de kjøretøy som kommunen finner hensiktsmessig. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940.

ledningsanlegget. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn.

Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt.

Denne erklæring skal tinglyses på den angjeldende eiendommer. Dersom den angjeldende eiendommen seksjoneres skal erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner ved seksjonering, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne erklæring.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr./ bnr. 2/3 og 2/62 i Holmestrand kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Holmestrand Kommune.

Drammen 02.02.2021

Hjemmelshaver til gbnr. 2/3 og 2/62: Ekeberg Drift AS, Org. nr. 912 173 135

.....
Espen Strindeberg

Vi samtykker til tinglysning, jfr. Tinglyst urådighet.

Trysilhus Sørøst AS

Org.nummer: 990 048 940

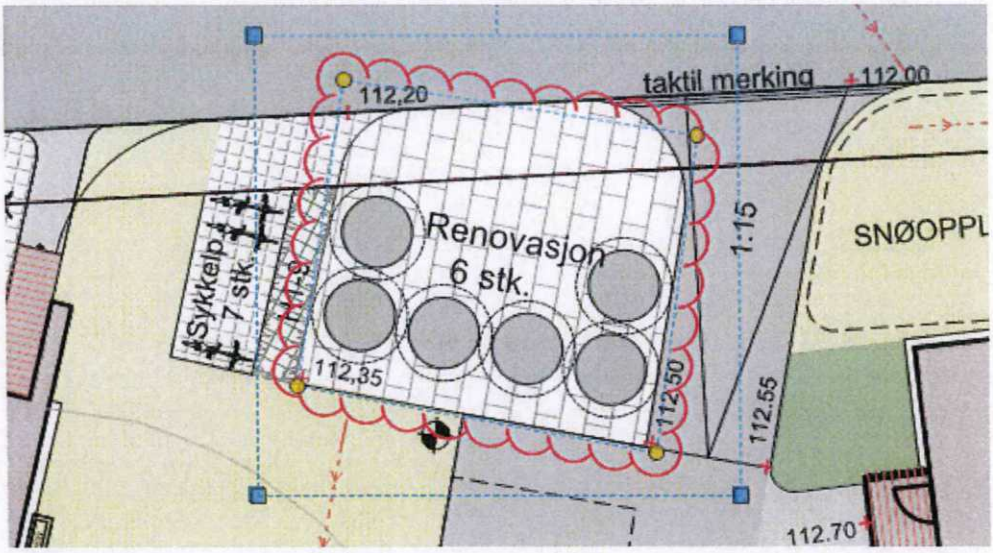
.....
Maren Jensen

.....

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940.

ERKLÆRING OM FELLES RENOVASJONSANLEGG GJENNOM PLANOMRÅDET, SAMT FELLES VEDLIKEHOLDS- OG DRIFTSANSVAR

Erklæringen gjelder felles renovasjonsanlegg på gbnr. 2/63 i Holmestrand kommune, i samsvar med detaljregulering for Ekeberg Gartneri, Plan ID 2015031. Se utsnitt av område markert i reguleringsplan, BKS1 nedenfor:



På gnr. 2. bnr. 63 etableres felles renovasjonsanlegg som betjener de som til enhver tid eier boliger beliggende på gbnr. 2/62, 2/63, 2/65 og 2/67 i Holmestrand kommune.

Adkomst og bruksrett for alle som skal benytte renovasjonsanlegget skal sikres ved denne erklæring for alle som til enhver tid eier seksjoner/boenheter oppført på gbnr. 2/62, 2/65 og 2/67 i Holmestrand kommune.

1. Rettighet til adkomst og bruk av felles renovasjonsanlegg
De som til enhver tid eier boliger eiendommen gnr. 2 bnr. 62,63,65,67 i Holmestrand kommune har adkomst og bruksrett til renovasjonsanlegget på gnr.2 bnr. 63.

2. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) felles drift og vedlikehold av renovasjonsanlegg

Utgifter til drift og vedlikehold av felles renovasjonsanlegg på gnr. 2 bnr. 63 skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner den enkelte eiendommen har bruksrett for.

Til grunn for fordelingsnøkkel renovasjonsanlegg er lagt det antall boenheter på de angjeldende eiendommer fordelt slik:

Gnr. 2 bnr. 62 svarer for 26/102 deler av kostnader
Gnr. 2 bnr. 63 svarer for 28/102 deler av kostnader
Gnr. 2 bnr. 65 svarer for 24/102 deler av kostnader
Gnr. 2 bnr. 67 svarer for 24/102 deler av kostnader

Doknr: 2233911 Tinglyst: 16.03.2020
STATENS KARTVERK

Denne erklæring skal tinglyses på den angjeldende eiendommer. Dersom den angjeldende eiendommen seksjoneres skal erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner ved seksjonering, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne erklæring.

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr./ bnr. 2/63 i Holmestrand kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshavere til de 3 eiendommene gbnr. 2/62, 2/65 og 2/67

Drammen, 03.03.2020

Ekeberg Drift AS, Grønland 67, 3045 Drammen. Org. nr, 912 173 135

Som eier av gnr.2 bnr. 63 i Holmestrand kommune.

Espen Strindeberg

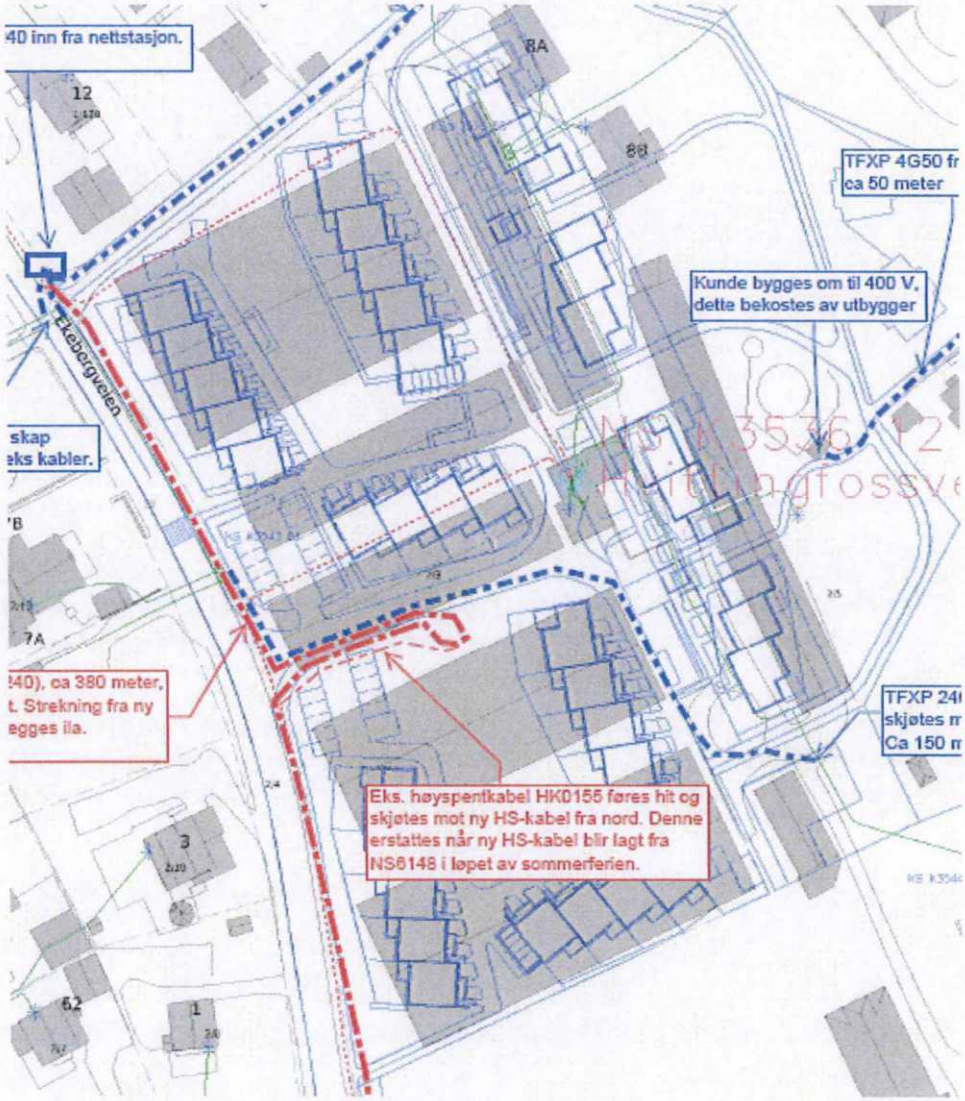
Anlegg utført av private

Doknr: 2233944 Tinglyst: 16.03.2020
STATENS KARTVERK

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940.

ERKLÆRING

Skagerak Nett AS org. nr. 979 422 679 har tillatelse til å ha liggende kabelanlegg og nettstasjon henhold til tegning Skisse kabelplan for Ekeberg, påført markering av ledningsstrekk over privat eiendom gbnr.2/3, 2/62 og 2/63 i Holmestrand kommune. Nettstasjon vil ligge på privat eiendom gnr 2 bnr 62 i Holmestrand kommune.



1. Skagerak Nett AS får en vederlagsfri rett til å ha liggende kabelanlegg og nettstasjon iht. ovennevnte tegning. Nettstasjonens yttermål er 2,2m*3,5m= 7,7kvm

2. Nettselskapet gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere

restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.

3. Nettselskapet har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.

4. Grunneier/bruker vil ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade.

5. Ved graving eller transport på eiendommen setter nettselskapet i stand arealene til opprinnelig standard.

6. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skl av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.

7. Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Skagerak Nett AS.

Drammen, 11.03.2020

Ekeberg Drift AS, Grønland 67, 3045 Drammen. Org. nr, 912 173 135
Som eier av gnr.2 bnr.3/62 i Holmestrand kommune.

Espen Strindeberg

Dagbok nr. 1889. D.b.l. 13/7. 56.
Holmestrand sorenskriverembete

Botne bygningsråd,
her.

Under henvisning til min söknad om byggetillatelse for veksthus nr. 4 på g.nr. 2 br.nr. 3 vil huset bli plasert over kommunens vannledning. Jeg fraskriver kommunen et hvert ansvar av vannskade eller annen feil ved ledningen som vedrörer det areal huset står på.

Botne, den lo. juli 1956.

G. Aass

Nord-Jarlsberg Energi AS

f:\driftavd\prosjekt\prosj-97\ekeberg.doc

MOTTATT
09 .10. ...

AVTALE

RETTIGHETER OG PLIKTER VED DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG OG HØYSPENNINGSKABELANLEGG

om rettigheter og plikter ved drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg, lavspenningskabelanlegg og nettstasjon i bygg, mellom eier og hjemmelshaver av eiendommen

gnr. **2** bnr. **3 og 5** (grunneier) i **Holmestrand Kommune**
og
Nord-Jarlsberg Energi AS Vesthøyvn. 19 3080 Holmestrand

TINGLYST
11 NOV. 1997
HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 5223

Kabelanlegget og nettstasjonen er vist på vedlagt tegning 90/83 kartblad K3535/36/43 og 44

Traselengde over eiendommen ca 230 m.
Trasebredde ca 0,5m
Grøftedybde ca 0,6m

1. ENERGIVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 *Overføring av effekt*

- Energiverket plikter å overføre inntil 2 000 kW effekt med spenning 400 V via transformatorer fra bestående nettstasjon til grunneier.
- Denne rettigheten opprettholdes i inntil 10 år fra inngåelse av avtale.
- Energiverket forbeholder seg retten til enhver tid å justere transformatorkapasiteten etter grunneiers behov.

1.2 *Drift, vedlikehold og fornyelse.*

- Grunneieren gir herved energiverket og senere kabeleiere stedsevarig rett til drive og vedlikeholde høyspent/lavspent kabelanlegg og nettstasjon. på eiendommen.
- Energiverket har rett til å fornye og ombygge kabelanlegget og nettstasjonen, dersom dette ikke medfører utvidelse av nettstasjonen eller andre erstatningsbetingende endringer.

1.3 *Transport og ferdsel*

- Energiverket har rett til å bruke nåværende og fremtidige veier på eiendommen, samt rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for øvrig, for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter.
- Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Energiverkets transport og ferdsel, er energiverket ansvarlig for å rette opp.
- All ferdsel skal skje med minst mulig ulempe for grunneier.

Doknr: 5223 Tinglyst: 11.11.1997 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.4 *Opprydding*
Energiverket plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.5 *Byggeforbud/beplantning*
Energiverket har rett til å forby at det i kabeltraséen oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 *Overføring av effekt*

- Grunneier har rett til å få overført inntil 2 000 kW med spenning 400 V.
- Denne rettigheten opprettholdes i inntil 10 år fra inngåelse av denne avtale.
- Grunneiers energibehov dekkes kun fra bestående nettstasjon.
- Grunneier forplikter seg til å koble fra elektrodekjel fysisk ved inngåelse av denne avtale.
- Grunneier plikter å varsle energiverket i god tid før enhver endring av effektbehov. Varsling må foretas gjennom elektroentreprenør.

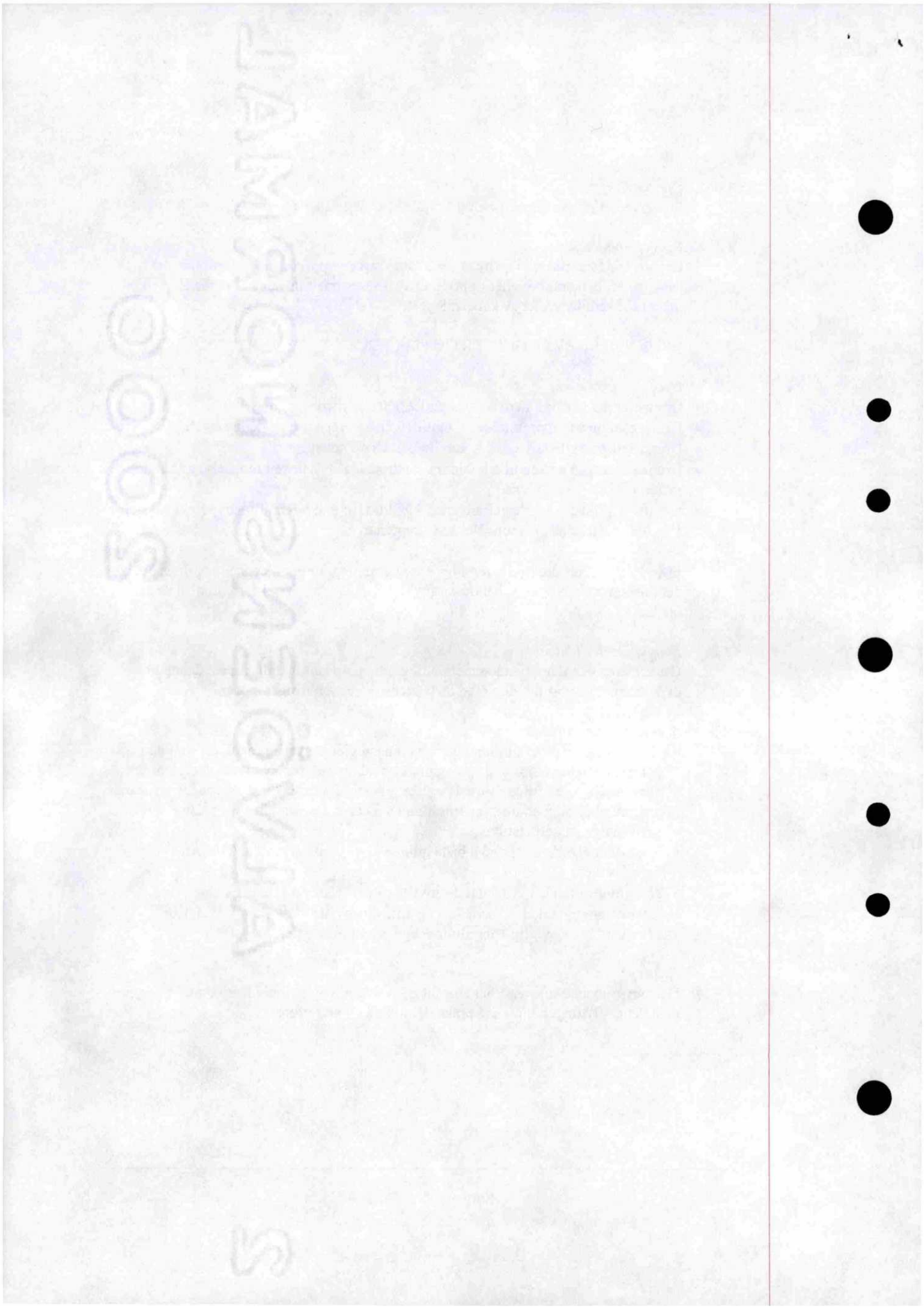
- Etter 10 år foretas det nye beregninger som grunnlag for et anleggsbidrag, hvis det på det tidspunktet melder seg behov for utvidelse av effektbehov i forhold til siste års uttak.

2.2 *Eiendomsrett til kabeltrase`*
Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking og transport o.l. dog med de begrensninger som følger av denne avtale.

2.3 *Arbeid nær kabeltraséen*

- Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skade som han påfører kablene, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle energiverket, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.
- Kostnader elverket har ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av energiverket.
- Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.
- Dersom energiverket ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.4 *Flytting*
Dersom grunneier ønsker å få kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.



f:\driftavd\prosjekt\prosj-97\ekeberg.doc

3. ERSTATNING

3.1 *Energiverkets erstatningsplikt*
Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake i forbindelse med vedlikehold, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

4 *Tinglysing*
Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Holmestrand den 6/10-97

Jan & Voss

Grunneier 021055 [redacted]

foretaksnr. 969 118 459

Holmestrand den 2/10-97

R. Holtet

Reidar Holtet
adm.dir. Nord-Jarlsberg Energi AS

foretaksnr. 875964542

Nettstasjon nr. NS6798 adresse: Ekeberg Gartneri

KOPI

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Ekeberg Drift AS
(nedenfor kalt grunneieren)

Doknr: 2607352 Tinglyst: 17.06.2020
STATENS KARTVERK

som eier av gnr 2 bnr 62 i Holmestrand kommune.

Anleggets plassering er vist på kartskisse vedlegg 1, Oversiktskart_NS i bygg

Pkt. 1

Grunneieren gir nettelskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen.
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved for eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.
Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader.

Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.
Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette.
Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatningpå **15000 kr,-**.

Utbetaling av erstatningsbeløpet skal skje straks etter at av avtalen er tinglyst og senest 8 uker etter avtaleinngåelse. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste
rettigheter slettes av nettselskapet.

Pkt. 5

Denne avtalen er utstedt i 2-to eksemplarer, hvorav hver av partene får ett eksemplar etter at begge parter har signert. Signatur pkt.5.1

***

Pkt. 5.1

Signaturfelt for grunneier (evt. flere grunneiere)

Vennligst signer med blå penn.
Ved signatur på vegne av offentlige myndigheter må også stempel påføres.

Grunneier nr.1.

Drammen den 10.12.19

Espen Strindberg
Signatur grunneier

Espen Strindeberg
Navn med blokkbokstaver

912 173 135
Personnr. / foretaksnr.

Tønsberg den 20/5-2020

Unn Heidi Løvli
Skagerak Nett AS

Foretaksnummer 979 422 679

Skagerak Nett AS
Iflg fullmakt

Grunneier nr. 2

.....den.....

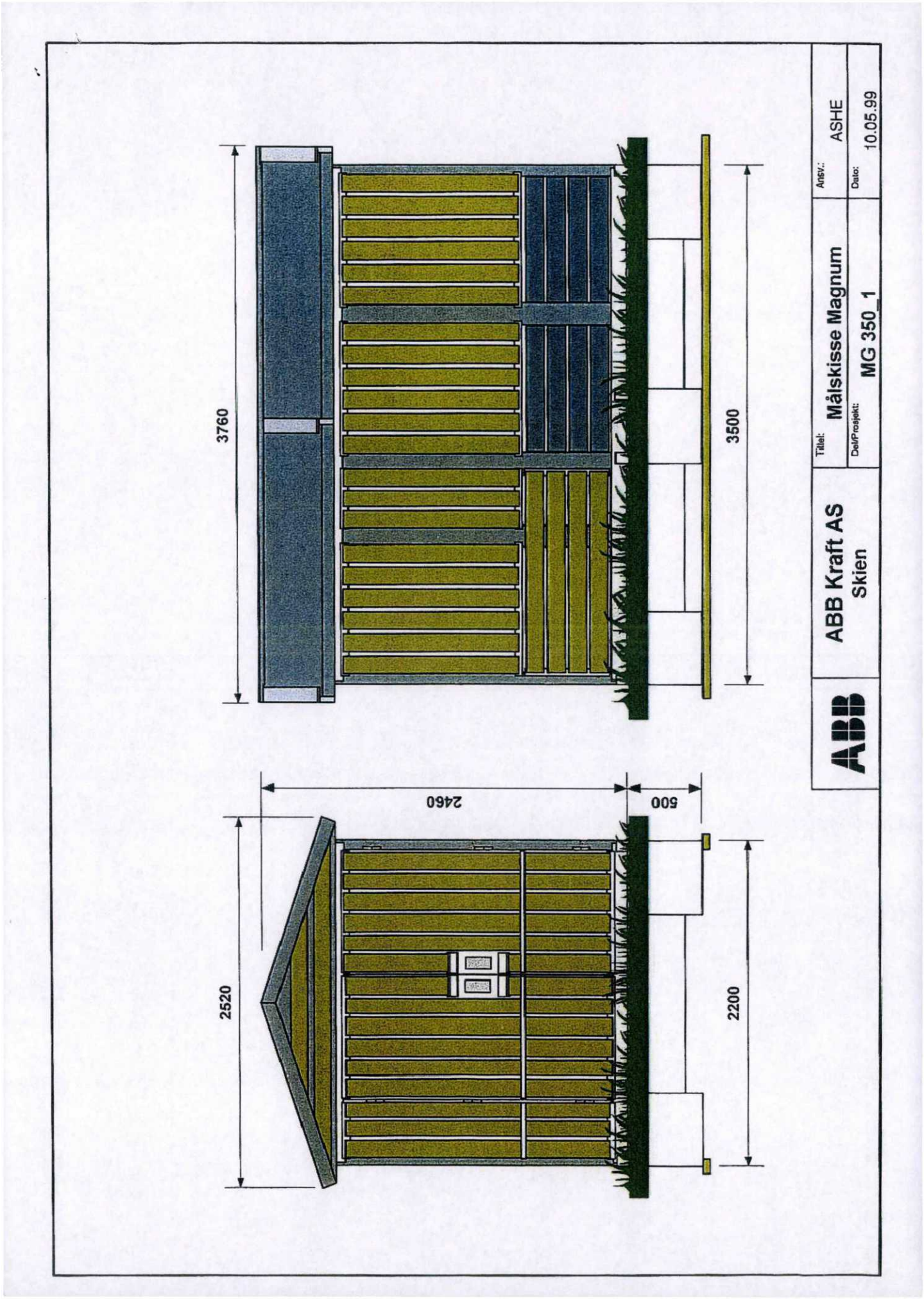
.....
Signatur grunneier

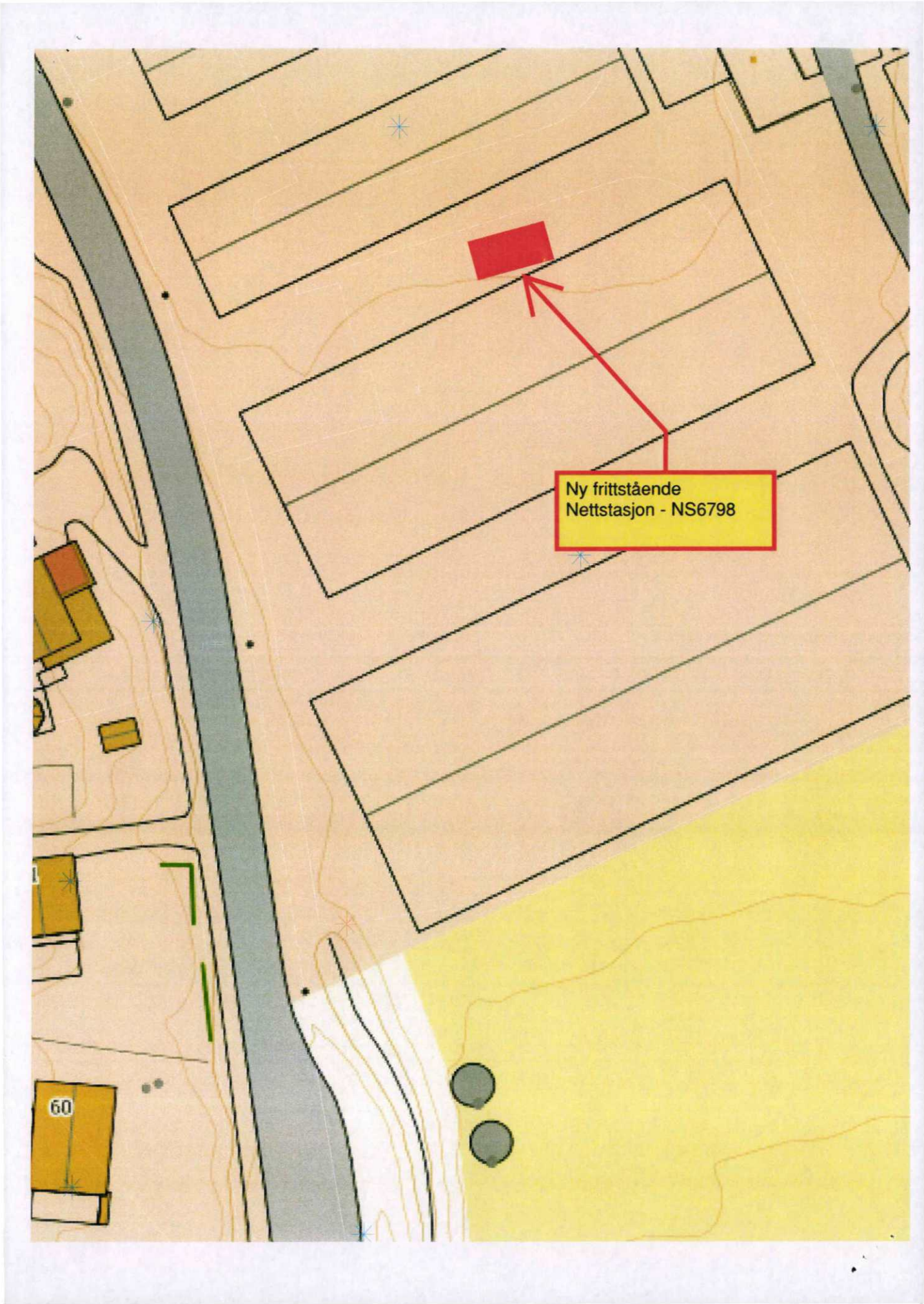
.....
Navn med blokkbokstaver

.....
Personnr. / foretaksnr.

Grunneiers kontonummer: [redacted]

Skagerak Nett behandler personopplysninger i henhold til enhver tid gjeldende lovgivning. Du kan lese vår personvernerklæring på www.skageraknett.no


3760
3500
2460
500
2520
2200
ABB
ABB Kraft AS
Skien
Tittel:
Målskisse Magnum
Del/Prosjekt:
MG 350_1
Ansv.:
ASHE
Dato:
10.05.99


Ny frittstående
Nettstasjon - NS6798
60

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940

ERKLÆRING AV BRUKSRETT



Undertegnede eiere av gnr. 2, bnr. 63 i Holmestrand Kommune

gir med dette Holmestrand kommune, organisasjonsnr 917 151 229, tillatelse til å ha liggende vann- og avløpsledninger med tilhørende installasjoner som vist på utsnitt av område markert:

Denne erklæringen gjelder avståelse av nødvendige rettigheter til bygging og vedlikehold av ledningsnett og tilhørende tiltak, i forbindelse med reguleringsplan for «Ekeberg Gartneri», Plan ID 2015031. VA-trase vil bygges av Trysilhus Sørøst AS, men rettighetshaver etter tiltaket vil være Holmestrand kommune

Av hensyn til framtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanleggene og det som står i forbindelse med disse med de kjøretøy som kommunen finner hensiktsmessig. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til uten vederlag å grave opp ledningsanlegget. Medfører arbeidet hermed tap eller skade for grunneieren godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan ved skjønn.

Det påhviler kommunen i hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig, å bringe terrenget i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt. Det tillattes av Holmestrand kommune v/ Vann- og avløpsetaten, at det plasseres støyskjerm på voll nærmere ledningene enn 4 meter. Medfører nødvendige arbeidet tap eller skade på oppført støyskjerm vil det ikke gitt vederlag for dette.

Denne erklæring skal tinglyses på den angjeldende eiendommer. Dersom den angjeldende eiendommen seksjoneres skal erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner ved seksjonering, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne erklæring.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr./ bnr. 2/63 i Holmestrand kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Holmestrand Kommune.

Drammen 03.11.2020

Hjemmelshaver til gbnr. 2/63, seksjon 11-28:

Espen Stinder
.....
Ekeberg Drift, org.nummer: 912 173 135

Doknr: 3368944 Tinglyst: 20.11.2020
STATENS KARTVERK

Vi samtykker til tinglysning, jfr. tinglyst uskadighet.

Trysilhus Sørøst AS
Org.nr.: 990 048 940

Maren L. Jensen
MAREN JENSEN

O.M. Aasen
ODD E AASEN

Kfr.

Dagbok nr. 2680 dbf. 24/11-1965
Holmestrand Sorenskriverembete.

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

TELEGRAFVERKET

Vedlegg nr.

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Edith Rogge Nass			29-10-94
Eier av (gardsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Ekeberg gård	2	3	Holmestrand

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

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	271,3 m	m	104 m

Telegrafverket har rett til

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

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

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

Holmestrand 18/11-1965
Sted, dato og årstall.

For Telegrafverket

Kjell Lia
Underskrift.

Edith Rogge Nass
Underskrift av grunneier.

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

Kjell Lia

Ole A Gjelstad

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Linjeseksjon
Kabelanl. Holmestrand - Hildestad	

Stolpenummer

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 123 a. 10 000

Utdrag av

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

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

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sendes tilbake til:

Sparebanken NOR
Postuttak E

3081 Holmestrand

Skjøte [1]

TINGLYST
17 JUNI 1994
HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2698

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0702	Holmestrand	2	3/5			
0702	Holmestrand	5	57			
0702	Holmestrand	2	31			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei | Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☒ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittliggende enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekke-hus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner
1.500.000,00

En million fem hundre tusen

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☒ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Holmestrand namsrett i hht. stadfestet tvangs-	
	auksjonskjennelse av 19.08.92 i sak 92/436 C	

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
021055-[redacted]	Per Øyvind Næss	

Doknr: 2698 Tinglyst: 17.06.1994 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

Se side 3 - opplysninger som ~~kan~~ skal tinglyses.

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om sivilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato
Holmestrand, 17.06.94

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tor Gjone

Holmestrand namsrett

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

TILLEGG TIL SKJØTE PÅ EIENDOMMEN GNR. 2 BNR. 3 OG 5 I HOLMESTRAND OG GNR. 5 BNR. 57 I HOLMESTRAND FRA HOLMESTRAND NAMSRETT TIL PER ØYVIND NÆSS:

Så lenge Kjetil Titlestad har garantert for lån på ovennevnte eiendom kan ikke Per Øyvind Næss pantsette eiendommen ytterligere utover kr. 2.000.000,- til Sparebanken NOR, Holmestrand, uten samtykke fra Kjetil Titlestad.

Holmestrand, 11. desember 1992

Per Øyvind Næss

Kjetil Titlestad

Ren kopi bekreftes
Sparebanken NOR
Holmestrand

Punkt 6 - særskilte avtaler som skal tinglyses:
Det fra denne eiendom fradelte tomteområde/utbyggingsområde som har fått eiendomsbetegnelsen gbnr. 2/32 gis herved følgende rettigheter:

1. Den ~~eller de~~ tomter som ihht. endelige reguleringsplan/bebyggelsesplan blir liggende på nordsiden av det uferdige våningshus på den tjenende eiendom, har rett til veiadkomst fra Ekebergveien på den eksisterende driftsvei på nordsiden av veksthusene og man har rett til å opparbeide denne vei til kommunal standard. Hovedadkomst til tomteområdet er forøvrig tenkt fra syd. Dersom adkomstveien til andre deler eller hele tomteområdet blir fastsatt å gå fra Ekebergveien, skal denne som foran beskrevet gå langs nåværende driftsvei og deretter i en trase i en avstand av ca. 20 meter fra eneboligen på gbnr. 2/31, dvs. straks på vestsiden av sypressbeplantningen. Den tjenende eiendom er i denne forbindelse forpliktet til å avgi all nødvendig veirett i samsvar med de kommunale standardkrav som stilles til en slik adkomstvei.
2. Kjøper er inneforstått med at gbnr. 2/32 vil bli utbygd med boliger. Dette gjelder også den del av tomteområdet som er beliggende på nord og østsiden av det uferdige våningshus som er under oppføring på gbnr. 2/31. Den eller de som blir fremtidige eiere av tomtene/boligene på nord og østsiden, har rett til å vedlikeholde skråningen opp mot hernevnte hus slik de måtte ønske.
3. I forbindelse med utbyggingen av boliger på gbnr. 2/32 gis denne eiendom og de tomter som måtte bli fradelt fra denne, rett til å føre vann og kloakk over den tjenende eiendom i den utstrekning dette måtte være nødvendig. Herunder gis man rett til vederlagsfritt å benytte/koble seg til allerede etablert vann- og kloakknett som er ført frem til det uferdige våningshus på den tjenende eiendom.

Skjøtevilkårene godtas.

Holmestrand, ...1994

.....
Per Øyvind Næss

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen, org.nr.: 990 048 940.

ERKLÆRING

Holmestrand kommune, organisasjonsnummer 917 151 229, har tillatelse til å ha liggende hovedledningsanlegg i henhold til tegning

nr. H2.01.mrk. Ekeberg Gartneri nytt VA-Anlegg, rev. A, dato 01.04.20, over privat eiendom gbnr.2/3 og 2/62.

1. Holmestrand kommune får en vederlagsfri rett til å ha liggende hovedledningsanlegg iht. ovennevnte tegning.

2. Kommunen gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.

3. Kommunen har fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Grunneiere/brukere vil på forhånd bli varslet om gravearbeid på eiendommen.

4. Grunneier/bruker vil ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Normalt kreves en avstand på minimum 4,0 m mellom bebyggelse og hovedledning.

5. Ved graving eller transport på eiendommen setter kommunen i stand arealene til opprinnelig standard.

6. Erstatning for mulig skade påført eiendommen under ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging blir i mangel av minnelig overenskomst for hver gang å bestemme ved rettslig skjønn, kfr. Skjønnsprosessloven av 1. juni 1917 nr. 1 §4.

7. Denne erklæring kan tinglyses på eiendommene.

Drammen, 23.06.2020

Doknr: 2814483 Tinglyst: 31.07.2020
STATENS KARTVERK

Ekeberg Drift AS, Grønland 67, 3045 Drammen. Org. nr, 912 173 135

Som eier av gnr.2 bnr.3 og gnr. 2 bnr. 62 i Holmestrand kommune.

Espen Strindeberg

Vi samtykker til tinglysning, jfr. tinglyst vadighet - OBE

Trysilhus Sørøst AS
Org. nr. 990 048 940

Maren L. Jensen
Maren L. Jensen

OBE ERLING AASEN

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.

<u>Kommunedelplan bysentrum 90001</u>
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, - uteareal, - 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.

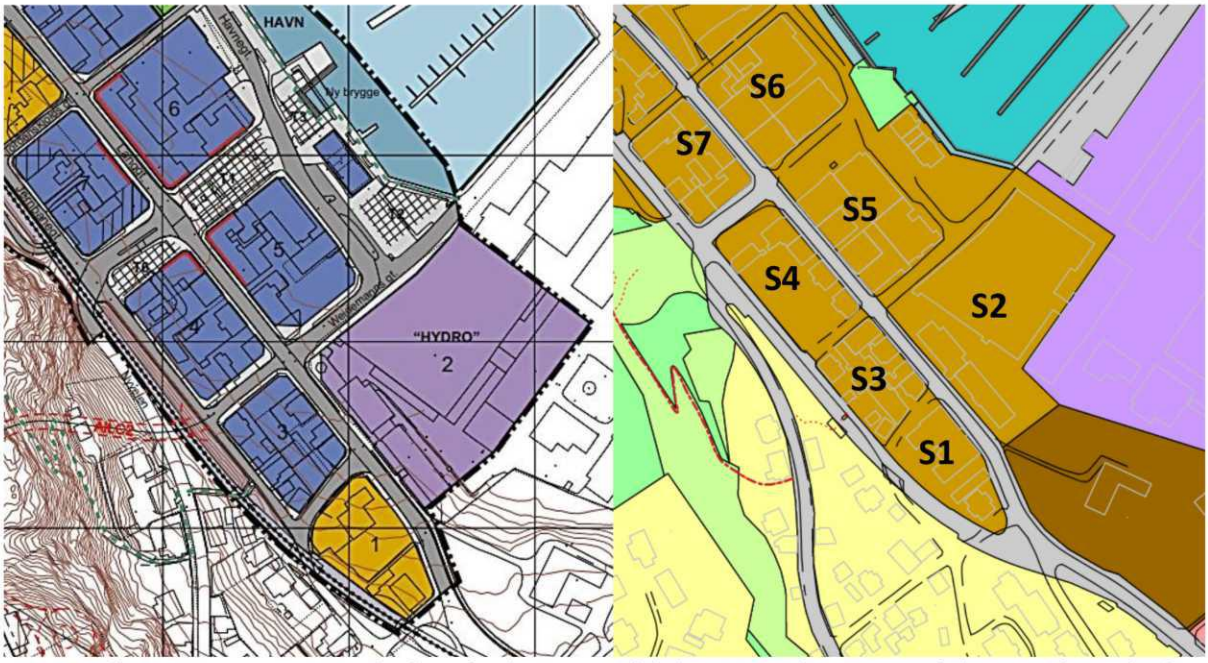
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

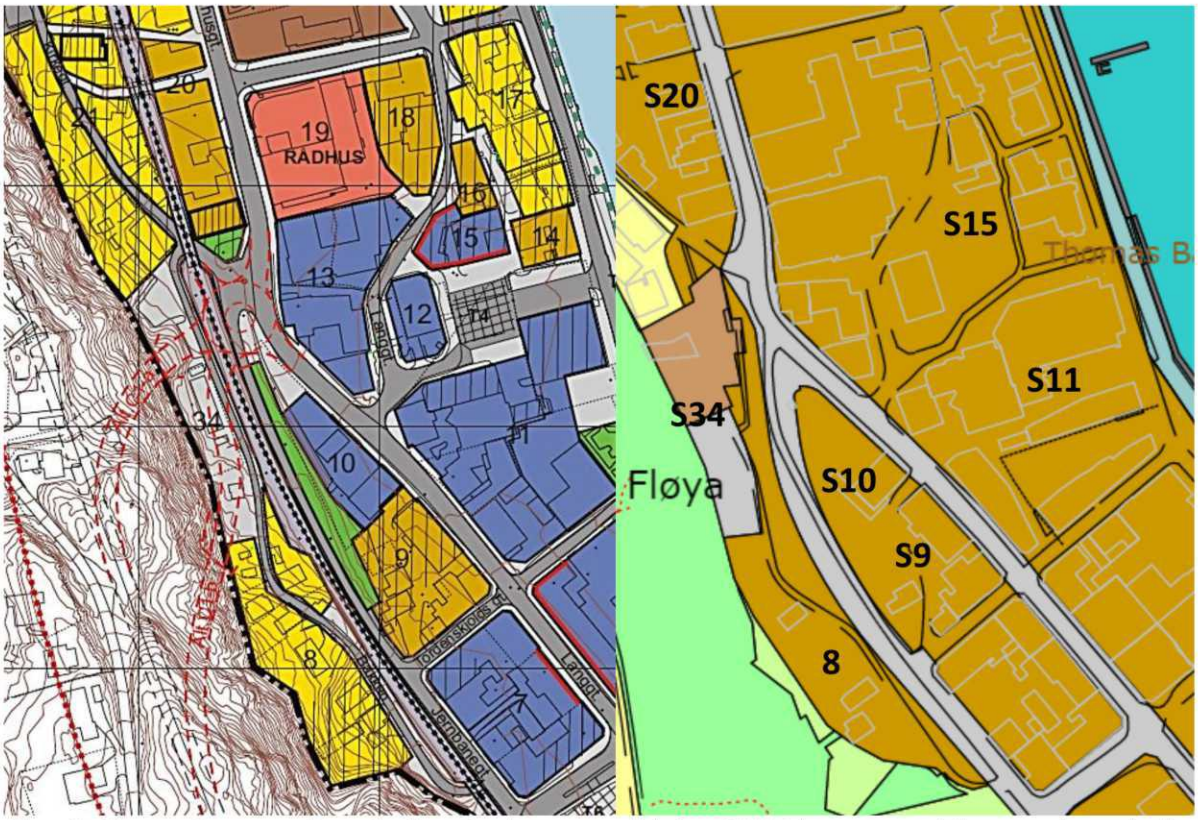
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

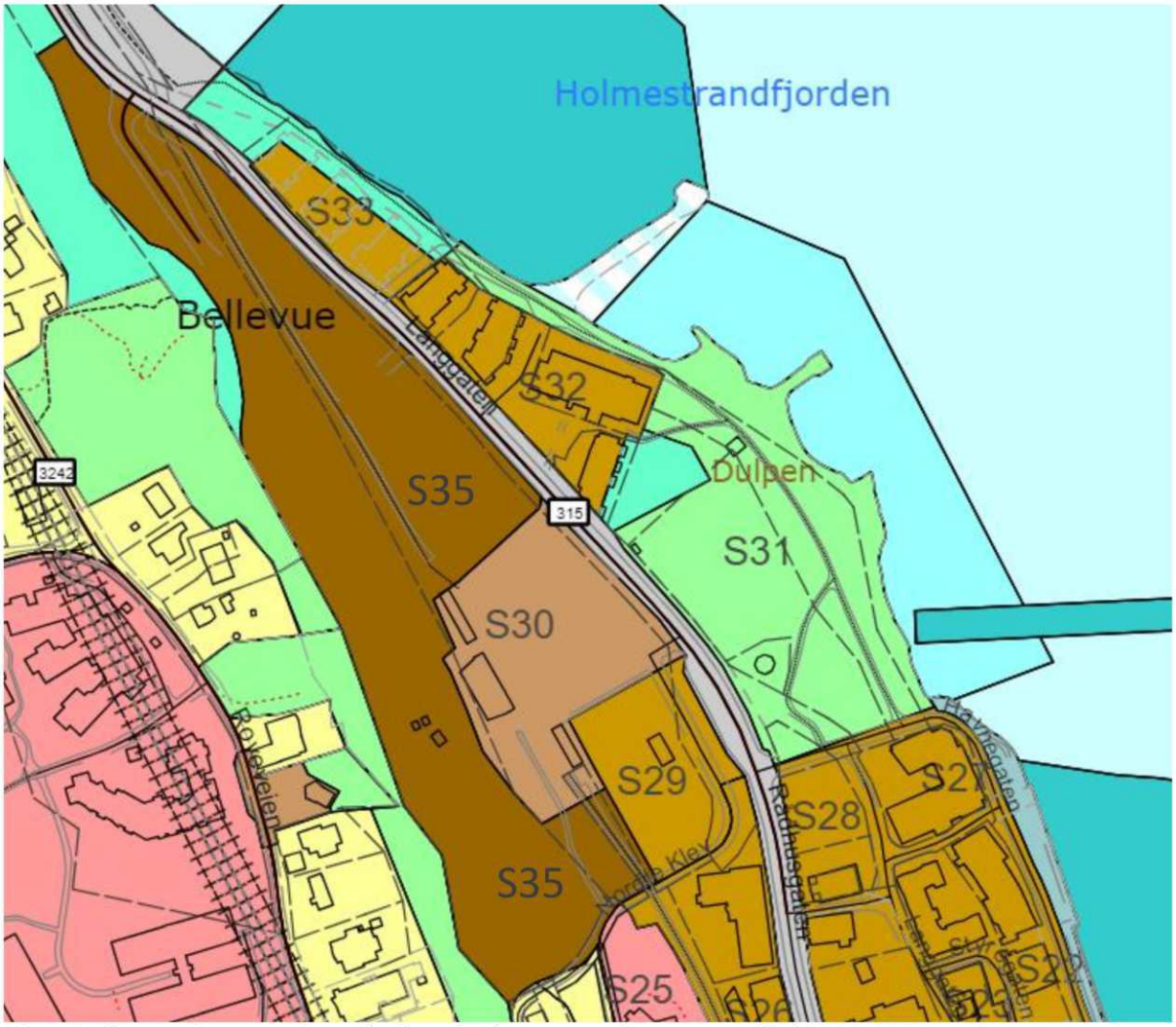
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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

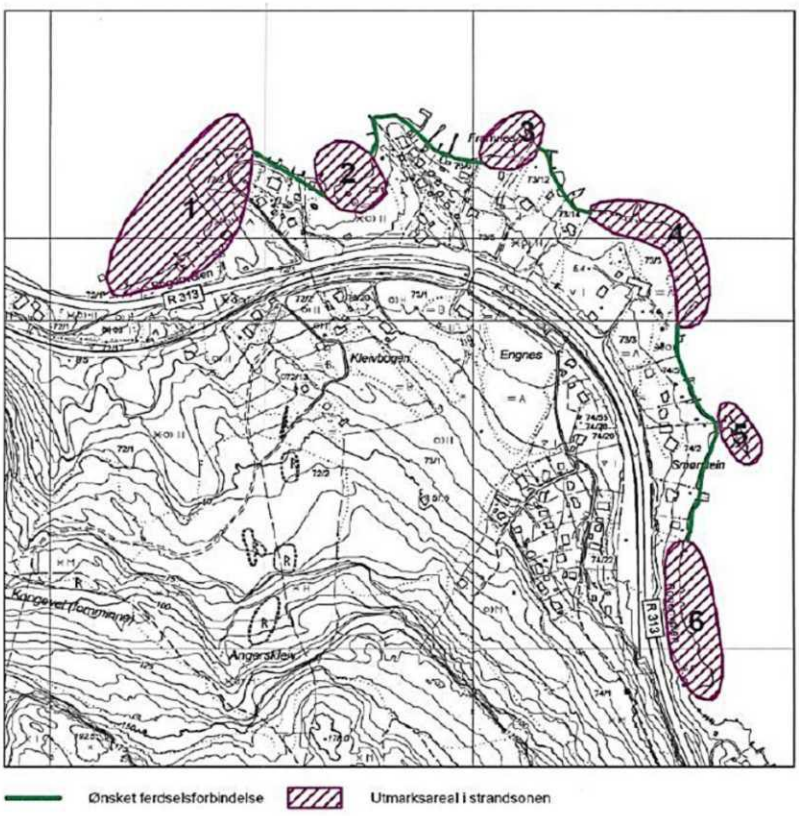
Retningslinje:

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 regional~~t~~ 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 fylkes-kommunen. 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:
Eplehagan 47, 3084 Holmestrand
Gnr. 2, Bnr. 63, Snr. 13, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Hege Svebakk Nøstdahl

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 952 81 962

E-post: hege.svebakk@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.
