PRIVATMEGLEREN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE SKOLEGATEN 33

Vedlegg



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skolegaten 33, 3080 Holmestrand
Gnr. 129, Bnr. 76, andelsnr. 56 i HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250029

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Andreas Rasch Wegger

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 478 02 733

E-post: andreasrasch.wegger@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.

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skolegaten 33, 3080 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 129, bnr. 76

Andelsnummer 56

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1094 **Eiendomsverdi ref nr:** JF4582

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

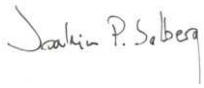
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3roms andelsleilighet i underetasjen av et leilighetsbygg fra ca. 1953. Leiligheten har normal standard med bad med fliser og varmekabler, parkett i oppholdsrom og lys stue med utgang til østvendt terrasse. Kjøkkeninnredning fra 2014 med laminert benkeplate, god skapplass og integrerte hvitevarer.

Leiligheten ble etablert som boenhet rundt 2013 i et tidligere tilfluktsrom. Vurderingene i denne rapporten er utført etter NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige bygningsdeler.
Forhold som radonsikring, ventilasjon, isolasjon, brann og rømningsforhold, lydforhold og øvrige forskriftskrav er ikke vurdert utover det som kan observeres visuelt.

Det er registrert avvik med tilstandsgrad TG2–TG3. Kjøper bør sette seg inn i disse, og relevante forhold er nærmere beskrevet i rapportens respektive avsnitt.

Det presiseres at rapporten er en forenklet vurdering som kun omfatter denne andelen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler ligger under borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt kommentert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har lyd- og brannklassifisert ytterdør merket B30 35db.
Balkongdør med 3-lags glass i stuen.
Østvendt terrasse ca. 50 m2 med utgang fra stuen. Ifølge eier oppført i trekonstruksjon i 2023. Terrassen var snødekt under befaring og ble derfor ikke inspisert under befaring. Tilstandsgrad blir derfor satt til IU. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Leiligheten har betonggulv mot grunnen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver kontrollert høydeforskjeller i gulv. Målinger utført i stue og disp.rom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Det ble i stuen målt høydeforskjell på 4 mm. på hele rommets gulvflate. 8 mm. målt i et soverom. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Boligen har pipeløp innvendig. Ifølge eier er det mulig å tilkoble peisovn om ønskelig. Vi anbefaler at skorstein kontrolleres av fagfolk dersom det skal benyttes. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i den forbindelse.
Rom under terreng har gulv av parkett. Veggene har malte plater. Det er utforede vegger under terrenget tilknyttet hovedsakelig garderobe. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,7. Det er mer enn anbefalt for treverk i bolighus. Det bør gjøres tiltak for å senke fuktbelastning. Det registreres dampsperre bak plater i utforet vegg. Det er uheldig da det gir mindre mulighet for uttørking i konstruksjonen.

Drenering og andre utvendige forhold er ifølge eier borettslagets ansvar, og derfor ikke videre vurdert i denne rapporten.
Innvendig har boligen profilerte massive dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, slett himling med downlights.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning fra 2014. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Hvitevarer er ikke vurdert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i himling felles gang.
Det er avløpsrør av plast. Kun inspisert i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler, avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, produsert 2013.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann. Eier informerer at leiligheten varmes opp ved varmekabler i alle rom minus et soverom.
Eier informerer at det er utført sluttkontroll på anlegget etter befaring uten bemerkninger. Det foreligger også bolig og brannforebyggende kontrollrapport ihht. NEK 405-2 datert 30.04.2026 uten anmerkninger.

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

Radon: Etter teknisk forskrift og gitt tillatelse fra kommunen skal leiligheten være etablert med radonsperre i gulv. Det er ikke dokumentert radonsperre eller radonmålinger for takstmann. Da det foreligger ferdigattest har ansvarshavende bekreftet at kravene er fulgt. Takstmann har ikke verifisert tilstedeværelse og funksjon for radonsperre utover at det foreligger ferdigattest.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

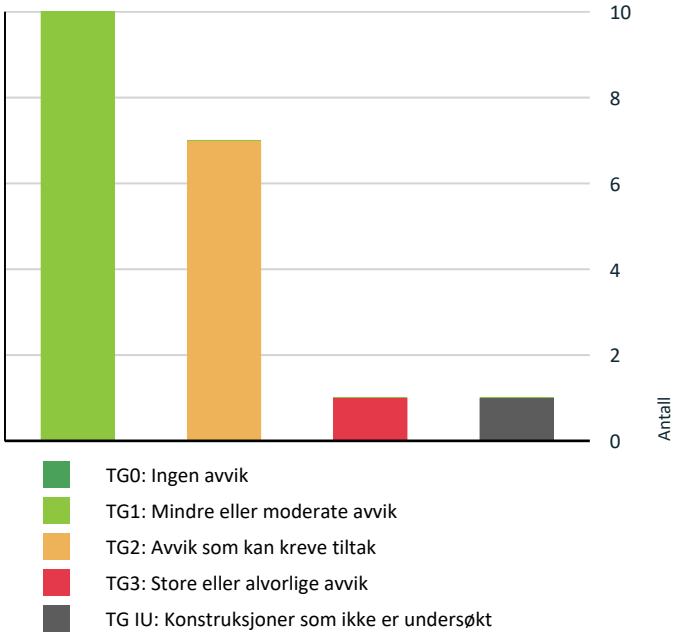
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er opplyst at leiligheten ble etablert ca. 2013. Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 27.03.2026 og 19.05.2026.
Det er ikke laget destruktive åpninger for vurdering av brannskiller mm.

Sammendrag av boligens tilstand

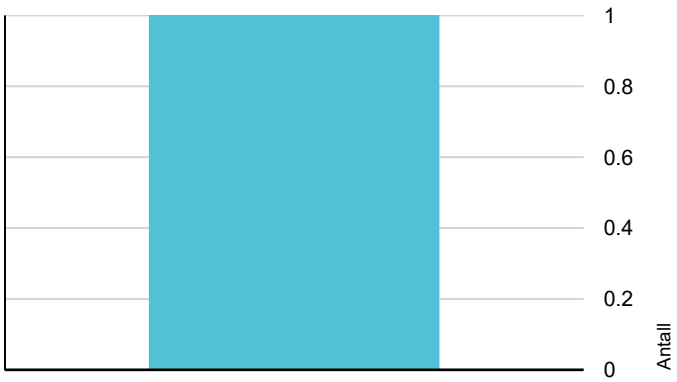
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Leiligheten ble etablert i del av underetasje.	Informasjonen er gitt av eier.
2023	Ny terrasse oppført ved egeninnsats.	Informasjon er gitt av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har lyd- og brannklassifisert ytterdør merket B30 35db.
Balkongdør med 3-lags glass i stuen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Østvendt terrasse ca. 50 m2 med utgang fra stuen. Ifølge eier oppført i trekonstruksjon i 2023. Terrassen var snødekt under befaring og ble derfor ikke inspisert under befaring. Tilstandsgrad blir derfor satt til IU. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har enkelte sår, merker, riss ol. etter mange års bruk.
Det er fuktmerker i himling tilknyttet drager i soverom/garderobe. Eier informerer at skaden oppstod etter vanninnsig utenfra og at dette er utbedret. Det ble ikke registert fuktutslag under befaring.
Noe svertesopp el. i vinduskarm på disp.rom. Årsak er ukjent, det var ikke fuktutslag med fuktinstrument under befaring. Begrenset ventilering av rommet kan være en årsak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må evt. vurdere behovet for oppgradering.





Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har betonggulv mot grunnen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er ved stikkprøver kontrollert høydeforskjeller i gulv. Målinger utført i stue og disp.rom. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Det ble i stuen målt høydeforskjell på 4 mm. på hele rommets gulvflate. 8 mm. målt i et soverom. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipeløp innvendig. Ifølge eier er det mulig å tilkoble peisovn om ønskelig. Vi anbefaler at skorstein kontrolleres av fagfolk dersom det skal benyttes. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i den forbindelse.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv av parkett. Veggene har malte plater. Det er utforede vegger under terrenget tilknyttet hovedsakelig garderobe. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,7. Det er mer enn anbefalt for treverk i bolighus. Det bør gjøres tiltak for å senke fuktbelastning. Det registreres dampsperre bak plater i utforet vegg. Det er uheldig da det gir mindre mulighet for uttørking i konstruksjonen.

Drenering og andre utvendige forhold er ifølge eier borettslagets ansvar, og derfor ikke videre vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat er knyttet til utarbeidelse av tiltaksplan utført av fagfolk, ikke evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte massive dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, slett himling med downlights.
Rommet er innredet med dusjnisje, servant i innredning og vegghengt toalett.
Membran er synlig i sluket. Det er plastsluk med mulighet for rengjøring.
Det er ventilasjon via avtrekksvifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Badet har stedvis flatt gulv. Ca. 1:100 fallforhold i dusjnisjen. Kravet er 1:100 på hele gulvets flate. Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall. Høydeforskjell fra slukrist til flisoverflate foran døren ca. 25 mm. som tilfredsstiller krav fra badets byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i garderobe. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,1.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Noe forhøyede fuktverdier bak badet. Da det er mur mellom garderobe og dusjnisjen kan registrerte fuktverdier skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen. Det er dampsperre bak gipsplate. Det er uheldig da det hindrer uttørking.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning fra 2014. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i himling felles gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset tilgjengelighet til fordelerskap. Oppvaskmaskin må flyttes for tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begrenset tilgang til fordelerskapet gjør at lekkasjer kan oppdages sent, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun inspisert i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved veggventiler, avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boliger oppført ved dette årstall har normalt balansert ventilasjon for å tilfredsstille krav i teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tilfredsstillende ventilasjonsløsning/luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, produsert 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Eier informerer at leiligheten varmes opp ved varmekabler i alle rom minus et soverom.
Eier informerer at det er utført sluttkontroll på anlegget etter befaring uten bemerkninger. Det foreligger også bolig og brannforebyggende kontrollrapport ihht. NEK 405-2 datert 30.04.2026 uten anmerkninger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke fagutdannet på el.anlegg og har kun gitt det en enkel visuell kontroll med hensyn til åpenbare sikkerhetsmessige avvik under befaring.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon: Etter teknisk forskrift og gitt tillatelse fra kommunen skal leiligheten være etablert med radonsperre i gulv. Det er ikke dokumentert radonsperre eller radonmålinger for takstmann. Da det foreligger ferdigattest har ansvarshavende bekreftet at kravene er fulgt. Takstmann har ikke verifisert tilstedeværelse og funksjon for radonsperre utover at det foreligger ferdigattest.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

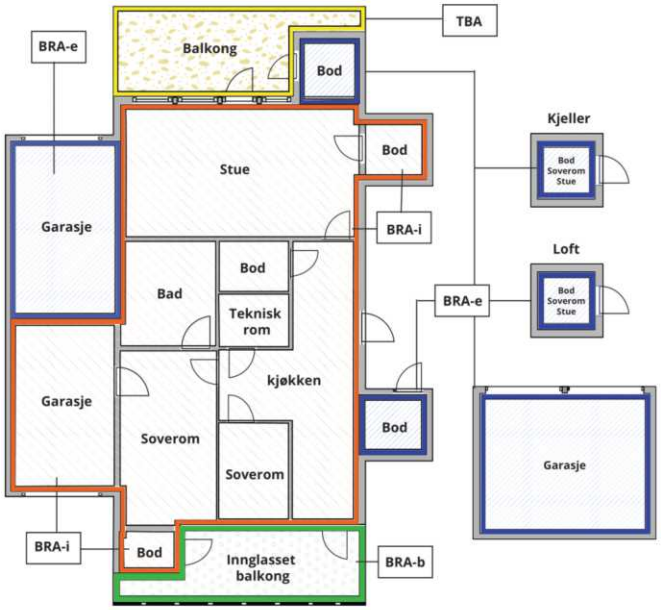
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
Underetasje	62	8		70	50
SUM	**62**	**8**			**50**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, garderobe, bad	Bod	

Kommentar

Bod på utsiden av leiligheten på ca. 8 m2 er medtatt som BRA-e.
Østvendt terrasse ca. 50 m2 er angitt som TBA. Terrassen var snødekt under befaring, arealavvik kan derfor forekomme. Anbefaler interessenter å kontrollmåle dersom informasjonen anses som viktig.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er opplyst at leiligheten ble etablert ca. 2013. Det foreligger ferdigattest for bruksendring datert 27.03.2026 og 19.05.2026.
Det er ikke laget destruktive åpninger for vurdering av brannskiller mm.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	129	76		0	773.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skolegaten 33

Hjemmelshaver
Boligbyggelaget Usbl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG	947008803			Røyneberg Mikael

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
56

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i nærhet til sjøen. Det er kun rundt 300 meter til badestrand, båthavn og lekeplass. Området er sentralt med ca. 10 minutters gange til sentrum, hvor man finner den moderne jernbanestasjonen med heis opp til fjellet, samt badestrand, båthavn, butikker og nytt bibliotek. Holmestrand er i vekst, med nye boligprosjekter både ved bryggen, stranden og på fjellet.
I nærområdet finnes et bredt tilbud av fritidsaktiviteter, blant annet fotballbane, skøytebane, idrettshall, golfbane, slalombakke, hoppbakke og lysløyper. Togforbindelsene er gode, med ca. 50 minutter til Oslo, 17 minutter til Tønsberg og 20 minutter til Drammen. Det er også kort vei til avkjøring fra E18.

Adkomstvei

Fra Holmestrand sentrum følger man Langgaten/Skolegaten ut av byen sydover. Eiendommen ligger på venstre side når du kommer til Hagemannsparken.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.04.2026	
2	10.04.2026	
3	23.04.2026	
4	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av møblering under befaring, anbefaler derfor kjøper å måle på nytt når rommene er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Elektro 1 Tønsberg AS



Leilighetsbygg

Skolegaten 33, 3080 Holmestrand

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Det er ikke avtalt el-termografering på kontrollen

Sjekklisten utført 30.04.2026

ID 1661059

Kunde:	Mikael Røyneberg
Kontroll utført av:	Gunnar Svendsen
Kontrollforetak:	Elektro 1 Tønsberg AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Ingen konklusjon

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektro 1 Tønsberg AS
jf@elektro1.no
33334060
Semsbyveien 110 , 3170 Sem

IK ansvarlig: Jørn Fladberg
jf@elektro1.no
33334060

Om rapporten

Kontroll dato: 30.04.2026
Neste kontroll: 30.04.2029

Sted: Skolegaten 33 , 3080 Holmestrand

Nettsystem: IT 230 V
Nettsystem info: Målernr.735999290 6636938
Kontrollobjekt: Kontrollert sikringsskap,stikk.,lys og målt kontinuitet samt isolasjonsmotstand i leilighet
Kontrollobjekt som er ikke kontrollert

- Skjultanlegg forøvrig

Kontrollør

Gunnar Svendsen
gus@elektro1.no
98228266

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.12-1273
Utløpsdato: 03.04.2024

Kunde

Mikael Røyneberg
roeyneberg.betong@gmail.com
98438091

Skolegaten 33
3080 Holmestrand

Ansvarlig person hos kunden:
Mikael Røyneberg
roeyneberg.betong@gmail.com
98438091
Stilling: Boligeier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Byggeår 1953. Rødboka
Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2013 - FEL - NEK 2010

Informasjon om elektrotermografi

Nivå D
Kunden har ikke bestilt Elektro-termografering og eier er ansvarlig for dette tiltaket videre selv

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: Hele installasjonen målt til 42Mohm*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK *Kommentar: Målt jordfeilautomater, 24mA/18ms, ok*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK *Kommentar: Målt kontinuitet 0,1 ohm*
j. Jording og utjevning installasjon	OK *Kommentar: Målt til 0,31 ohm som høyeste resultat, ok*
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	OK
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Røyk/brannmeldere tilkoplet fellesanlegg.Det er egne rutiner/annet firma som kontrollerer dette*
o. Skjult varme	OK *Kommentar: Alt fungerer av skjult varme i leilighet*
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) *Kommentar: Det er ikke fremvist dokumentasjon på når anlegget ble bygget i 2013*
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og

kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

© Elektro 1 Tønsberg AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250029

Selger 1 navn
Mikael Røyneberg

Gateadresse
Skolegaten 33

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3080

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250029

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: litt fuktinnsig mellom yttervegg i 2017, dette ble da utbedret av borettslaget og inkluderer: - graving og ny drenering på nevnte yttervegg. - bjelkelag/gulv på terrasse i etg. over ble tettet. - etterisolert og pusset yttervegger - store deler av sydvegg er ikke lenger under bakkenivå da det ble gravd ut masser langs denne veggen i 2017 som et tiltak mot fuktinnsig etc. dette kan sees på korrigert fasadetegning av sydveggen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: e-verket hadde standard tilsyn i 2017-2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har tilgang til dette i garasje, garasjer leies ut av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: forstørret terrasse tilhørende leiligheten, nye terrassebord.

Arbeid utført av: HS Tømrer Service

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250029

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ble målt radon noen år tilbake.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: 30

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250029

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 234250029

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikael Røyneberg	8650ab3612524db62e30 4fb23737be9135cfa474	29.05.2026 16:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234250029

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Skolegaten 33, 3080 HOLMESTRAND	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279268**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193743447**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2013**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
159,13 kWh/m²	**11 139 kWh**



Skolegaten 33, 3080 HOLMESTRAND

Detaljering

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

Skolegaten 33, 3080 HOLMESTRAND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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

Fra: Kjetil Strand Eriksen <kjetil@kseregnskap.no>
Sendt: onsdag 1. april 2026 17:20
Til: Andreas Rasch Wegger <andreasrasch.wegger@privatmegleren.no>
Emne: SV: Skolegaten 33, Holmestrand - Andelsnr.: 56 i HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG - opplysninger fra forretningsfører

Hei!

Hagemannsskogen Borettslag – eierskifteopplysninger 2026

1. Hagemannsskogen Borettslag har organisasjonsnummer: 947008803
2. Leilighetens andelsnummer er: 56
3. Borettslaget hadde total langsiktig gjeld per 01.01.2025 med: NOK 12.180.828
4. Borettslaget er forsikret gjennom: Gjensidige Forsikring. Borettslaget er ikke tilknyttet fellesgjeldsforsikring
5. Månedlig felleskostnad er per i dag: NOK 4.942. I tillegg kommer NOK 350 for de som har garasje.
6. Leie som ikke er betalt per i dag er: Leietaker har betalt leie til og med januar 2025. Det er totalt skyldig leie per dd med NOK 74.088.
7. Andel fellesgjeld og formue ved sist årsslutt var: Andelen har NOK 193.034 i fellesgjeld og NOK 0 i formue.
8. Eierskiftegebyr faktureres med: NOK 4.972. Gir dere beskjed når dette skal faktureres.
9. Det er forkjøpsrett i borettslaget
10. Borettslaget eier egen grunn og det er ingen festekontrakt
11. Borettslaget er positive til husdyr
12. Det skal ikke være nye tiltak i borettslaget som kjøper må orienteres om.

Det er fint om dere kan sende meg;

1. Navn på kjøper
2. Fødselsnummer på kjøper
3. Mailadresse til kjøper

_____

Med vennlig hilsen

Kjetil Strand Eriksen
Statsautorisert regnskapsfører

KSE Regnskap AS
Mob: 918 14 000, e-post: Kjetil@kseregnskap.no

KSE Regnskap
Din økonomi, vår lidenskap

HUSORDENSREGLER FOR HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene laget.

ANSVAR – OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER
Hovedinngangsdør skal være låst mellom kl. 22oo og 07oo. Ytre kjellerdør skal alltid være låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkong eller vindu i trapp eller gang hvor det kan sjenere noen. Heng ikke ut klær på søn- og helligdager.

RO OG ORDEN
Hver borettshaver plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og vise behørig hensyn ovenfor de andre borettshavere således at for eksempel støyende musikk og ellers annen uro ikke sjenerer naboer etter kl. 22oo. Fredager og lørdager fra kl. 24oo til kl. 09oo neste dags morgen. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

Ingen bruk av støyende maskiner søndag og helligdager. HELGEFREDEN SKAL RESPEKTERES !

Bruk av vaskemaskin etter kl. 22oo er ikke tillatt.

FELLESANLEGG – BODER
Fellesrom/vaskerom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Rommene skal til enhver tid holdes rene og ryddige.

Dersom borettshaver ikke rydder opp etter seg i kjeller og på loft ved flytting, kan man bli fakturert for dette ved senere anledning dersom andre må rydde opp etter tidligere borettshavere.

I vintertiden må følgende huskes: Kjellervinduer og dører må holdes godt lukket, slik at frostskader unngås. Husk også å koble fra vannslange på utekran.

I sommertiden må følgende huskes: Kjellervinduer bør stå oppe slik at kjelleren blir godt utluftet. Vinduene skal være forsynt med fluenetting, på sensommeren er det viktig at man holder dører og vinduer igjen hele tiden. **Husk det finnes rotter og mus som da gjerne vil inn !**

Av hensyn til brannforskrifter skal barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr, egne boder kan også benyttes. Trappeoppgang er heller ikke lagringsplass for sko, yttertøy og lignende.
Husk trappene er felles rømningsvei i tilfelle brann.

RØYKING I HUSENES FELLESAREAL ER FORBUDT !

Ved lagring av ved i kjeller bør det påses at det er godt luftrom under, over og ved siden av vedlaget. Helt rå ved bør selvsagt ikke lagres direkte i kjelleren.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Borettshaver eventuelt leietaker skal sørge for renhold av sin trapp.

Beboerne i 2. Etg. vasker fra loftet og ned til 1. Etg. Beboere i 1. Etg. vasker ned til og med kjellertrapp, andre ordninger kan avtales beboere imellom. Vask skal skje min en gang pr. uke. Ved flytting, oppussing eventuelt andre aktiviteter som medfører tilgrising utover normalt skal ansvarlig for dette vaske etter se uavhengig av rengjøring for øvrig.

I de tilfeller beboere ikke klarer å bli enige eller ikke oppfyller sine plikter i forhold til dette kan styret forlange at det blir ført arbeidslister eventuelt sette opp vaskelister som må følges.

SIKKERHET-ANSVAR
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting etc. i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKKINGSAPPARAT
Pulverapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av slukningsapparat.

- Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt.
- Vend apparatet minst en gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg (gjerne oftere).
- Se til at sikringsplinter er på plass, kontroller at slange ikke er blokkert.
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk eventuelt skiftet.

Borettslaget har gjort avtale om nødvendig periodisk ettersyn av apparater utover normal brukerkontroll. Det gis varsel om utsetting av apparater i trappeoppgang når dette skal utføres.

Ved grilling på terrasser skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes. **DET ER FORBUDT Å BRUKE TREKULLGRILL OPPE PÅ TERRASSER. Det er ikke tillatt å oppbevare GASS ELLER BRUKE GASSGRILL innenfor inn glasset/innelukket område på terrasse.**

DET ER FORBUDT Å BRUKE PORTABEL GASSOVN TIL OPPVARMING AV LEILIGHETENE

For å unngå farlige situasjoner/skader skal blomsterpotter/kasser etc. sikres. Fallende objekter kan påføre store skader.

DYREHOLD
Anskaffelse av husdyr skal godkjennes av styret og beboerne i samme hus. Dvs. det skal søkes om tillatelse til dette.

PARKERING
Biler skal ikke parkere i gaten eller på gress men på parkeringsplasser ved båthavnen eller på parkeringsplasser i Skolegaten. Parkering i gaten hindrer fremkommelighet til utrykningskjøretøy og brøytebiler m.m. For å sikre parkeringsplasser til alle må de som har garasje benytte denne.

KILDESORTERING-AVFALL
Matavfall, papp, plast og restavfall sorteres og legges i lukkede poser og plasseres i utplasserte avfallsdunker som er merket i forhold til hva som skal hvor. Påse at disse dunkene til enhver tid er ordentlig lukket, som ikke drar fugler/dyr søppelet utover.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene og er derfor ikke tillatt. Men det er lov å mate småfuglene om vinteren, så lenge dette skjer et stykke bort fra huset i beholder beregnet på frø til småfugler.

PLIKTER-MISLIGHOLD
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Regler skal således ikke legge unødige plikter på beboerne, noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge husordensreglene

Brudd på reglene anses som mislighold ved vesentlig mislighold og etter advarsel fra borettslaget kan borettslaget pålegge eier å selge boligen dersom en ikke retter seg etter pålegg/advarselen.

Holmestrand, 20.02.26
.
Styret

Reglement for tildeling og bruk av garasjer i Hagemannsskogen Borettslag

1. Garasjene skal kun benyttes til biler.

2. Garasjene skal være i daglig bruk av disponent, ikke benyttes til lagerplass.

3. Fremleie garasje tillates ikke ved utleie av leilighet, styret leier ut garasjen til disponent flytter tilbake og tar garasjen i bruk igjen. Disponent kan ikke beholde garasjen til eget bruk om vedkommende leier ut leilighet og dermed ikke bor i borettslaget.

4. Beboere med fast bosteds adresse i Hagemannsskogen Brl har fortrinnsrett ved tildeling av ledig garasje, beboere uten fast adresse her kan søke og tildeles garasje om det er ledige

5. Den enkelte leier må selv påse at garasjen blir holdt i orden dvs. Snømåking av tak, vedlikehold av porter, åpnere mm

6 . Er det ledige garasjer som en ikke har søkere til kan andelseiere som allerede har garasje gis anledning til å leie denne men kun for et år av gangen

7. Om det er ledige garasjer som en ikke har søkere/leietakere til kan styret leie ut disse for markedspris til utenforstående for et år av gangen

8. Brudd på disse bestemmelsene er oppsigelsesgrunn og styret vil da kunne bestemme at garasjen skal ryddes og overdras sameiet for tildeling ny leietaker

Det er av hensyn til evt bygging av fler garasjer tatt inn punkt 6 og 7

Punkt 1 og 2 kan fravikes dersom dette er nødvendig for å omsette/leie ut ledige garsjeplasser

Vedtatt på styremøte den 11.05.2011

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtekter

for Hagemannsskogen borettslag org.nr. 947 008 803.

tilknyttet

boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.10.53, sist endret den 24.02.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hagemannsskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Holmestrand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har…… rett til å eie inntil ……..av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtatt på generalforsamlingen 24.02.04

Innkalling til ordinær Generalforsamling

I Hagemannsskogen Borettslag

Torsdag 26.03.2026.kl 18.30. Sted: Grendehuset

Dagsorden

Sak 1: Konstituering

1.1 Fortegnelse av antall andelseiere og eventuelle fullmakter (kun en fullmakt pr andelseier).

1.2 Møtet ledes av styreleder iht. vedtektenes punkt 9-5 med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

1.3 Valg av 1 andelseier til å føre protokoll samt undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Sak 2: <u>Godkjenning av årsoppgjøret 2025</u>

2.1 <u>Godkjenning av årsmelding fra styret.</u>

Årsmelding 2025 er sendt ut sammen med forhåndsvarsel og anbefales godkjent.

2.2 <u>Godkjenning av årsregnskapet</u>

Årsregnskapet er sendt ut sammen med forhåndsvarsel revisjon følger innkalling ordinær og anbefales godkjent.

Årsregnskapet for 2025 som viser et overskudd på kr. 353 194,- anbefales godkjent.

Sak 3: <u>Godtgjørelse til styret for siste styreperiode</u>

- Honorar på kr 65 000,- til leder Svein Røyneberg
- Honorar på kr 15 000,- til nestleder Frank Dorn
- Honorar på kr 15 000,- til styremedlem Paal Tandberg
- Honorar på kr 15 000,- til styremedlem Kari Anne Bråtho
- Honorar på kr ……,- til varamedlem Ann Karin Fagerli
- Honorar på kr ……,- til varamedlem Silje Hytten

Sak 4: Andre saker

Revidering husordensregler

Det er igangsatt en søknadsprosess ang innglassing av terrasser, dette blir en generell søknad som vil bli gyldig i 3 år om den godkjennes av kommunen, det kan deretter søkes om å forlenge gyldigheten etter 3 år. Innglassing vil ikke igangsettes i regi av borettslaget, det vil være opp til hver enkelt andelseier om en ønsker å glasse inn, det vil bli en utregning av kostnad for godkjenning hvor de som ønsker å glasse inn vil måtte betale en andel av dette. Vi har ikke kommet så langt i prosessen at vi pr nå vet hva egenandelen blir, men den vil bli under 10 000,- kr (forhåpentligvis en del lavere).

Søknaden vil sannsynligvis kreve dispensasjon fra kulturvernsone H570 som vi er innlemmet i, det vet vi ikke før det foreligger svar fra kommunen.

Det er brannteknisk grunnlag i forbindelse med søknaden som er årsaken til at vi gjør en liten forandring i husordensreglene, dette går på oppbevaring av gass og bruk av gassgrill og vil kun gjelde eventuelle innglassede områder på terrasser. Forandringen er merket med rød tekst. (vedlagt husordensreglement)

Ved grilling på terrasser skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes. **DET ER FORBUDT Å BRUKE TREKULLGRILL OPPE PÅ TERRASSER. Det er ikke tillatt å oppbevare GASS ELLER BRUKE GASSGRILL innenfor innglasset/innelukket område på terrasse.**

Sak 5: Valg

Styret har bestått av

•	Styreleder	Svein Røyneberg	på valg
•	Nestleder	Frank Dorn	på valg
•	Styremedlem	Paal Tandberg	ikke på valg
•	Styremedlem	Kari Anne Bråtho	ikke på valg
•	Varamedlem	Ann Karin Fagerli	på valg
•	Varamedlem	Silje Hytten	på valg

Valgkomiteens Innstilling til nytt styre

5.1	Styreleder	Svein Røyneberg	velges for 2 år
5.2	Styremedlem	Frank Dorn	velges for 2 år
5.3	Styremedlem	Paal Tandberg	ikke på valg
5.4	Styremedlem	Kari Anne Bråtho	ikke på valg
5.5	Varamedlem	Rolf Petter Fjærdingsby	velges for 1 år
5.6	Varamedlem	Silje Hytten	velges for 1 år

5.7 Valg av valgkomite. May Liss Johansen - Marit Holt

Fullmakt

Dersom du ikke kan møte på den ordinære generalforsamlingen, kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten, ber vi om at du fyller ut denne fullmakten. Fullmakten skal leveres av fullmektig til møteleder på generalforsamlingen.

Jeg gir .....

Fullmakt til å stemme for meg ved den ordinære generalforsamlingen 26.03.2026 i Hagemannsskogen Borettslag.

Navn.....

Adresse.....

Leilighetsnummer.....

Dato..... Andelseiers underskrift.....

Det er kun andelseiere pr 31.12.2025. som er stemmeberettiget, andelseiere etter denne datoen har møte og talerett men kan kun stemme med fullmakt fra andelseier pr 31.12.2025. Vi ønsker selvsagt andelseiere som har ervervet leilighet etter 31.12.2025. Velkommen på årets generalforsamling.

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn en andelseier.

Hagemannsskogen Borettslag

Organisasjonsnummer 947008803

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Styret

Styret har etter generalforsamlingen for 2025 bestått av følgende styremedlemmer;

Styrets leder – Svein Gorgon Røyneberg
Nestleder – Frank Arild Dorn
Styremedlem – Paal Tandberg
Styremedlem – Kari Anne Bråtho
Varamedlem – Silje Olsen Hytten
Varamedlem – Ann-Karin Aas-Haug

Borettslagets styre består av 1 kvinner og 3 menn. Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

2. Overdragelse av leiligheter

Det har vært 2 leiligheter som har skiftet eiere det siste året. Borettslaget har per 31.12 en juridiske andelseier (boligstiftelsen). De eier 3 leiligheter.

3. Virksomhetens art

Hagemannsskogen borettslag er organisert etter de bestemmelsene som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget ligger i Holmestrand kommune. Borettslaget organisasjonsnummer er 947 008 803. Det er 56 leiligheter og ingen næringslokaler i borettslaget.

4. Forretningsførsel og revisjon

Selskapet har regnskapsfører ved Tønsberg Økonomisenter AS og revisor ved Revisjonsfirma Hotvedt & Co AS, begge fra Tønsberg.

5. Forsikring

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring, avtale nummer 84799638. Ved skader skal henvendelser gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

6. Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

7. HMS/internkontroll

Styret har ansvar for å ivareta arbeidet med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften i boligselskapet. I året som er gått er det utført lovpålagte egenkontroll på risikoområder i boligselskapet. Borettslaget bygger eget internkontroll system som det jobbes med å implementere.

8. Økonomi
I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Årsregnskapet viser et overskudd for 2025 og egenkapitalen i selskapet er positiv. Se for øvrig årsregnskapet og noter til vedlagte regnskap. Styret foreslår at overskuddet føres mot egenkapitalen i balansen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og kostnader borettslaget har, er medtatt i det fremlagte årsregnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat etter borettslagets stilling.

9. Styrets arbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 1 styremøte og 29 styresaker hvor 18 er avgjort med vedtak via mail. Styret har behandlet budsjett, årsmelding og årsregnskap mm. Styret jobber nå i hovedsak digitalt, derfor er det færre fysiske styremøter.

Det er utført vedlikehold av bygninger med til sammen NOK 110.476 og påkostning av bygninger med til sammen NOK 0 for inneværende år. Dette er prosjekter som er ferdig i 2025.

Holmestrand den 21.01.2026

I styret for Hagemannsskogen borettslag

Svein G. Røyneberg	Frank Arild Dorn	Paal Tandberg	Kari Anne Bråtho
Styrets leder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

RESULTATREGNSKAP

HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	5, 11	3 839 581	3 843 741
Sum driftsinntekter		**3 839 581**	**3 843 741**
Lønnskostnad	3	188 121	176 773
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	661 273	661 273
Annen driftskostnad	4, 6, 7	2 276 545	2 008 461
Sum driftskostnader		**3 125 939**	**2 846 507**
Driftsresultat		**713 641**	**997 233**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		727	1 284
Annen finansinntekt		37 306	34 201
Annen rentekostnad		395 378	431 082
Annen finanskostnad		3 104	2 108
Resultat av finansposter		**-360 448**	**-397 706**
Resultat før skattekostnad		353 194	599 527
Resultat	**10**	**353 194**	**599 527**
Årsresultat		**353 194**	**599 527**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		353 194	599 527
Sum overføringer		**353 194**	**599 527**

BALANSE

HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	13 559 224	14 220 497
Sum varige driftsmidler		**13 559 224**	**14 220 497**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**13 559 224**	**14 220 497**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	2	33 660	46 182
Andre kortsiktige fordringer	2	187 291	170 023
Sum fordringer		**220 951**	**216 205**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	1 251 644	820 567
Sum omløpsmidler		**1 472 595**	**1 036 772**
Sum eiendeler		**15 031 819**	**15 257 269**

BALANSE

HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andels kapital	10	791 000	791 000
Sum innskutt egenkapital		**791 000**	**791 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	2 413 990	2 060 797
Sum opptjent egenkapital		**2 413 990**	**2 060 797**
Sum egenkapital		**3 204 990**	**2 851 797**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	11 582 011	12 180 828
Sum annen langsiktig gjeld		**11 582 011**	**12 180 828**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		123 165	106 043
Skyldig offentlige avgifter		104	-1
Annen kortsiktig gjeld		121 550	118 603
Sum kortsiktig gjeld		**244 818**	**224 645**
Sum gjeld		**11 826 829**	**12 405 473**
Sum egenkapital og gjeld		**15 031 819**	**15 257 269**

Holmestrand, 21.01.2026
Styret i Hagemannsskogen Borettslag

Svein Gorgon Røyneberg
styreleder

Frank Arild Dorn
styremedlem

Paal Tandberg
styremedlem

Kari Anne Bråtho
styremedlem

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger, som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende.
Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Generell note
Hagemannsskogen Borettslag er et borettslag beliggende i Homestrand kommune, Sameiet omfatter 56 andeler, og består av 56 boenheter.

Note nr. 1 - Spesifikasjon av anleggsmidler

Tekst		Tomter	Bygninger	SUM
Anskaffelseskost pr. 1.1.		88 687	21 320 924	21 409 611
+ Tilgang i året		-		-
- Avgang i året		-	-	-
- Samlede av- og nedskrivninger		-	7 850 387	7 850 387
= Bokført verdi 31.12.		**88 687**	**13 470 537**	13 559 224
Årets ordinære avskrivninger		-	661 273	661 273
Avskrivningssats:	*Ingen*		*20-100 år*	*5 år*

Note nr. 2 - Fordringer

	Dette år	Forrige år
Kundefordringer vurdert til pålydende	33 660	46 182
Andre fordringer vurdert til pålydende		-
Forskuddsbetalte kostnader	187 291	170 023
- avsatt til dekning av usikre Fordringer	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	**220 951**	**216 205**

Note nr. 3 Styrehonorar

Det er utbetalt styrehonorar i 2025 for styreåret 2025 i henhold til sameiermøte vedtak.
Leder kr. 65.000, 1 nestleder kr. 15.000, 2 styremedlemmer hver kr. 15.000 og 1 varamedlem kr. 500.

	Dette år	Forrige år
Styreleder	65 000	65 000
Styremedlemmer	45 000	45 000
Varamedlem	-	500
Lønn for utført arbeid	49 600	43 676
Arbeidsgiveravgift	22 503	22 597
Annen lønnskostnad	6 018	-
	188 121	**176 773**

Selskapet har ikke ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note nr. 4 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 23.750.

Note nr. 5 Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter fordeles på seksjonseierne etter hver seksjon sin andel av total sameiebrøk.

Note nr. 6 Forsikringer

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring polisenummer 84799638.

Note nr. 7 Andre driftskostnader

I posten andre driftskostnader inngår følgende poster og beløp;

Konto	Kontonavn	Beløp
6200	Elektrisitet - produksjon	4 398
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	828 497
6340	Lys, varme	164 894
6341	El-biler lading	2 883
6400	Leie maskiner	33 554
6420	Leie datasystemer	14 255
6430	Leie andre kontormaskiner	3 053
6510	Kostnadsført håndverktøy	2 553
6540	Kostnadsført inventar	3 587
6550	Kostnadsført datautstyr	-246
6553	Programvare årlig vedlikehold	1 559
6590	Annet driftsmateriale	9 822
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	20 750
6602	Rep. og vedlikehold elektro	69 719
6603	Rep. og vedlikehold snekkerarbeid	1 360
6604	Rep. og vedlikehold malerarbeid	1 793
6606	Rep. og vedlikehold glass og vindusarbeid	1 528
6621	Vedlikehold teknisk anlegg	4 150
6690	Rep. og vedlikehold annet	11 176
6700	Revisjonshonorar	23 750
6720	Honorar økonomisk rådgivning	135 286
6721	Eieskiftegebyr	26 798
6740	Brøyting, strøing etc	47 769
6741	Hagearbeid	31 947
6790	Andre fremmedtejenster	36 077
6800	Kontorrekvisita	4 681
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	2 633
6920	Internett, web etc	98 004
6930	Tv abonnement	266 290
6940	Porto	257
7000	Drivstoff transportmiddel 1	3 672
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	502
7400	Kontingent, fradragsberettiget	16 800
7500	Forsikringspremie	385 753
7770	Bank og kortgebyrer	10 111
7790	Annen kostnad m/fradrag	82
7791	Purre og inkasso Visma Collector	6 847
SUM		**2 276 545**

Note nr. 8 Langsiktig gjeld

Kreditor	Nordea	Nordea
Lånenummer	60308107399	60308114808
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	Fra 30.12.2022	Fra 18.01.2022
Rentesats	3,07 %	6,24 %

Gjeld 01.01	12 180 828	
Opptak nytt lån	-	
Avdrag i perioden	598 817	
Gjeld 31.12	11 582 011	
Renter	395 378	
Gjeld som forfaller til betaling lengre frem enn 5 år er på NOK		11 582 011

Note nr. 9 - Pantstillelser

Bokført langsiktig gjeld	NOK	11 582 011
Bokført verdi av eiendom	NOK	13 559 224

Anleggets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiedom er stillet som som pantesikkerhet.

Note nr. 10 - Egenkapital

Egenkapital 01.01		Endringer	Egenkapital 31.12
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 500		10 500
Annen innskutt kapital	780 500		780 500
Sum innskutt kapital	791 000		791 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 060 797	353 194	2 413 990
Sum opptjent egenkapital	2 060 797	353 194	2 413 990
Sum egenkapital	2 851 797	353 194	3 204 990

Note nr. 11 - Innkrevde felleskostander

	2025	2025
Innkrevde felleskostander drift	3 695 981	3 700 141
Innkrevde felleskostnader garasje	143 600	143 600
Sum	3 839 581	3 843 741

Note nr. 12 Bundne midler, bankinskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 13.712.

Note nr. 13 Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	820 567	188 919
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	353 194	599 527
Tilbakeføring av avskrivning	661 273	661 273
Gjennomført påkostning/anskaffelser	-	-
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-598 817	-598 817
Endring andre langsiktige poster	15 427	-30 335
B. Årets Endring disponible midler	431 077	631 648
C. Disponible midler	1 251 644	820 567

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler og avskrivninger
Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger, som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Bankinnskudd, kontanter og lignende.
Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Generell note
Hagemannsskogen Borettslag er et borettslag beliggende i Homestrand kommune,
Sameiet omfatter 56 andeler, og består av 56 boenheter.

Note nr. 1 - Spesifikasjon av anleggsmidler

Tekst	Tomter	Bygninger	SUM
Anskaffelseskost pr. 1.1.	88 687	21 320 924	21 409 611
+ Tilgang i året	-		-
- Avgang i året	-	-	-
- Samlede av- og nedskrivninger	-	7 850 387	7 850 387
= Bokført verdi 31.12.	**88 687**	**13 470 537**	13 559 224
Årets ordinære avskrivninger	-	661 273	661 273
Avskrivningssats:	*Ingen*	*20-100 år*	*5 år*

Note nr. 2 - Fordringer

	Dette år	Forrige år
Kundefordringer vurdert til pålydende	33 660	46 182
Andre fordringer vurdert til pålydende		-
Forskuddsbetalte kostnader	187 291	170 023
- avsatt til dekning av usikre Fordringer	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	**220 951**	**216 205**

Note nr. 3 Styrehonorar

Det er utbetalt styrehonorar i 2025 for styreåret 2025 i henhold til sameiermøte vedtak.
Leder kr. 65.000, 1 nestleder kr. 15.000, 2 styremedlemmer hver kr. 15.000 og 1 varamedlem kr. 500.

	Dette år	Forrige år
Styreleder	65 000	65 000
Styremedlemmer	45 000	45 000
Varamedlem	-	500
Lønn for utført arbeid	49 600	43 676
Arbeidsgiveravgift	22 503	22 597
Annen lønnskostnad	6 018	-
	188 121	**176 773**

Selskapet har ikke ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note nr. 4 Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 23.750.

Note nr. 5 Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter fordeles på seksjonseierne etter hver seksjon sin andel av total sameiebrøk.

Note nr. 6 Forsikringer

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring polisenummer 84799638.

Note nr. 7 Andre driftskostnader

I posten andre driftskostnader inngår følgende poster og beløp;

Konto	Kontonavn	Beløp
6200	Elektrisitet - produksjon	4 398
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	828 497
6340	Lys, varme	164 894
6341	El-biler lading	2 883
6400	Leie maskiner	33 554
6420	Leie datasystemer	14 255
6430	Leie andre kontormaskiner	3 053
6510	Kostnadsført håndverktøy	2 553
6540	Kostnadsført inventar	3 587
6550	Kostnadsført datautstyr	-246
6553	Programvare årlig vedlikehold	1 559
6590	Annet driftsmateriale	9 822
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	20 750
6602	Rep. og vedlikehold elektro	69 719
6603	Rep. og vedlikehold snekkerarbeid	1 360
6604	Rep. og vedlikehold malerarbeid	1 793
6606	Rep. og vedlikehold glass og vindusarbeid	1 528
6621	Vedlikehold teknisk anlegg	4 150
6690	Rep. og vedlikehold annet	11 176
6700	Revisjonshonorar	23 750
6720	Honorar økonomisk rådgivning	135 286
6721	Eieskiftegebyr	26 798
6740	Brøyting, strøing etc	47 769
6741	Hagearbeid	31 947
6790	Andre fremmedtejenster	36 077
6800	Kontorrekvisita	4 681
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	2 633
6920	Internett, web etc	98 004
6930	Tv abonnement	266 290
6940	Porto	257
7000	Drivstoff transportmiddel 1	3 672
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	502
7400	Kontingent, fradragsberettiget	16 800
7500	Forsikringspremie	385 753
7770	Bank og kortgebyrer	10 111
7790	Annen kostnad m/fradrag	82
7791	Purre og inkasso Visma Collector	6 847
SUM		**2 276 545**

Note nr. 8 Langsiktig gjeld

Kreditor	Nordea	Nordea
Lånenummer	60308107399	60308114808
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	Fra 30.12.2022	Fra 18.01.2022
Rentesats	3,07 %	6,24 %

Gjeld 01.01	12 180 828	
Opptak nytt lån	-	
Avdrag i perioden	598 817	
Gjeld 31.12	11 582 011	
Renter	395 378	
Gjeld som forfaller til betaling lengre frem enn 5 år er på NOK		11 582 011

Note nr. 9 - Pantstillelser

Bokført langsiktig gjeld	NOK	11 582 011
Bokført verdi av eiendom	NOK	13 559 224

Anleggets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettslagets eiedom er stillet som som pantesikkerhet.

Note nr. 10 - Egenkapital

Egenkapital 01.01		Endringer	Egenkapital 31.12
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 500		10 500
Annen innskutt kapital	780 500		780 500
Sum innskutt kapital	791 000		791 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 060 797	353 194	2 413 990
Sum opptjent egenkapital	2 060 797	353 194	2 413 990
Sum egenkapital	2 851 797	353 194	3 204 990

Note nr. 11 - Innkrevde felleskostander

	2025	2025
Innkrevde felleskostander drift	3 695 981	3 700 141
Innkrevde felleskostnader garasje	143 600	143 600
Sum	3 839 581	3 843 741

Note nr. 12 Bundne midler, bankinskudd

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 13.712.

Note nr. 13 Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	820 567	188 919
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	353 194	599 527
Tilbakeføring av avskrivning	661 273	661 273
Gjennomført påkostning/anskaffelser	-	-
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-598 817	-598 817
Endring andre langsiktige poster	15 427	-30 335
B. Årets Endring disponible midler	431 077	631 648
C. Disponible midler	1 251 644	820 567

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Hagemannsskogen Borettslag

Dato/tid: 26.3.2026. kl 18:30

Sted: Grendehuset Hagemann

1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Svein Røyneberg

Antall andelseiere: 19. antall oppmøte 26

Antall fullmakter: 2.

Godkjenning av innkalling: OK - PDF.

Godkjenning av saksliste: OK

Tillegg til saksliste:

Til møteleder ble valgt: Svein Røyneberg ok

Til å føre protokoll ble valgt: Svein Røyneberg

Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1andelseier):
May-liss Johansen

2) Årsberetning

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent. ok.

Årsregnskap

Vedtak: Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd ble godkjent. OK

3) Godtgjørelse til styret.

Styreleder:	Svein Røyneberg	Kr 65 000
Nestleder:	Frank Dorn	Kr 15 000
Styremedlem	Paal Tandberg	Kr 15 000
Styremedlem:	Kari Anne Bråtho	Kr 15 000

ok 19

Varamadlem: Ann Karin Aashaug Kr Varamedlem: Silje Hytten Kr

4) Andre saker

Revidering husordensregler ang gassgrill og oppbevaring av gass i innglassede områder terrasser

Vedtak: OK 19 enstemmig

5) Valg i flg. pkt. 8-1 i vedtektene

Følgende vedtak ble gjort:

Styreleder	Svein Røyneberg	2 år	19 ok
Styremedlem		2 år	19
Styremedlem	Paal Tandberg	ikke på valg	
Styremedlem	Kari Anne Bråtho	Ikke på valg	ok
Varamedlem	Rolf Petter Fjellingsby	1 år	17
Varamedlem	Silje Hytten	1 år	17 ok
Valgkomite	~~Ø~~ May Liss Johansen	1 år	ok
	Mairid Holt.		

Møte hevet kl 19.05

Svein Røyneberg
Møteleder

M. Johansen
Protokollunderskriver

Skatteetaten

Dato
08.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Organisasjonsnr 947 008 803 Andelsnr 56

Eiendommens adresse:

Skolegaten 33, 3080 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 588 772
Som sekundærbolig:	kr 2 355 086

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Jancon Jan Myklebust
Hans Nysoms vei 7
3085 Holmestrand

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	184/26

Saksbehandler: *Morten Dreng*

Arkiv: GBNR-129/76, FA-L42, HIST-12/1989, HIST-13/1398

Deres ref.: Vår ref.: *26/20937*

27.03.2026

Gbnr 129/76 - Skolegaten 33 - bruksendring - ferdigattest

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket. Tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver:	Hagemannsskogen Borettslag
Ansvarlig søker:	Jancon Jan Myklebust
Godkjent sak:	Sak 189/12 datert 05.11.2012. (vår ref.: 12/7944). Sak 085/13 datert 21.05.2013. (vår ref.: 13/5491).
Gjennomføringsplan:	Datert 23.03.2026
Type tiltak:	Bruksendring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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:
Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 og § 29.

KOPI

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2026.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.01.1	Administrasjonsgebyr		1	1 100
3.14.4	Utstedelse av ferdigattest 6 år etter igangsetting eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse		1	8 400
Sum:				**9 500**

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Morten Dreng
saksbehandler

Vedlegg:
27.03.2026 Søknad ferdigattest 955624

Hagemannsskogen Borettslag **c/o Svein Røyneberg Hagemannsveien 33** **3080** **Holmestrand**

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

KOPI

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

Mikael Mikael Mikael Røyneberg
Skolegaten 33
3080 Holmestrand

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	274/26

Saksbehandler: *Morten Dreng*

Arkiv: GBNR-129/76, FA-L42, HIST-12/1989, HIST-13/1398

Deres ref.: Vår ref.: *26/30840*

19.05.2026

Gbnr 129/76 - Skolegaten 33 - leilighet U0101 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Tiltakshaver:	Mikael Mikael Mikael Røyneberg
Godkjent sak:	Sak 247/26 datert 07.05.2026 (vår ref.: 26/29656).
Type tiltak:	Bruksendring

Ferdigattesten gis på grunnlag av innsendt erklæring fra tiltakshaver, på at tiltaket tilfredsstiller kravene etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

KLAGEADGANG:
Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 og § 29.

Med hilsen

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Morten Dreng
saksbehandler

Vedlegg:
12.05.2026 977070 Tegninger

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Kommunens saksnr.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 129/76	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. 33 / Bolignr. H1U1 ~~33~~ / Kommune Holmestrand
	Adresse Skolegata 33				Postnr. 3080 / Poststed Holmestrand

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato vedlegges søknaden Vedlegg nr. K -

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning				Varmefordeling				Ikke relevant
☒	Elektrisitet	☐	Sol	☐	Vannbåren gulvvarme	☐	Luftoppvarming	☐
☒	Biobrensel	☐	Gass	☐	Vannbåren radiator	☐	Kamin/ovn/peis	
☐	Varmepumpe - luft	☐	Olje/parafin	☒	Elektriske varmekabler	☐	Annet	
☐	Varmepumpe - berg/sjø	☐	Annet	☐	Elektriske panelovner			
☐	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring

☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	1 – 2	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)	**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)
Foretak	Navn Mikael Røyneberg
Organisasjonsnummer	Organisasjonsnummer
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon	Kontaktperson Mikael Røyneberg / Telefon 98438091 / Mobiltelefon
E-post	E-post
Dato / Underskrift	Dato 11.05.2026 / Underskrift Mikael Røyneberg
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver MIKAEL RØYNEBERG

Fra: Mikael Røyneberg <roeyneberg.betong@gmail.com>
Sendt: 19.05.2026 10:40:46
Til: #Holmestrand kommune postmottak <postmottak@holmestrand.kommune.no>
Emne: ferdigattest skolegaten 33, plan&bygg ved Morten Dreng

You don't often get email from roeyneberg.betong@gmail.com. Learn why this is important

Hei Morten.

Ettersender her en oppdatert fasadetegning av skolegaten 33, samt en korrigert plantegning. dette er da et vedlegg til allerede sendt søknad om ferdigattest for skolegaten 33. (har oppdatert plantegning så den samsvarer med endringer i ny fasadetegning)

Vedlegg :

- korrigert plantegning. (gml) / nr 1.
- korrigert og korrekt plantegning. (ny)
- korrigert og korrekt fasadetegning. (ny)

Mvh

Vedlegg 12/1989-1

SKOLEGT. 33

JK	31.01.1012	1:200

HAGENANNSSKOGEN BORETTSLAG

FASADEENDR. ENDR. BALKONGER/ VINDUER ØST FASADE

NYE VINDUER ØST FASADE

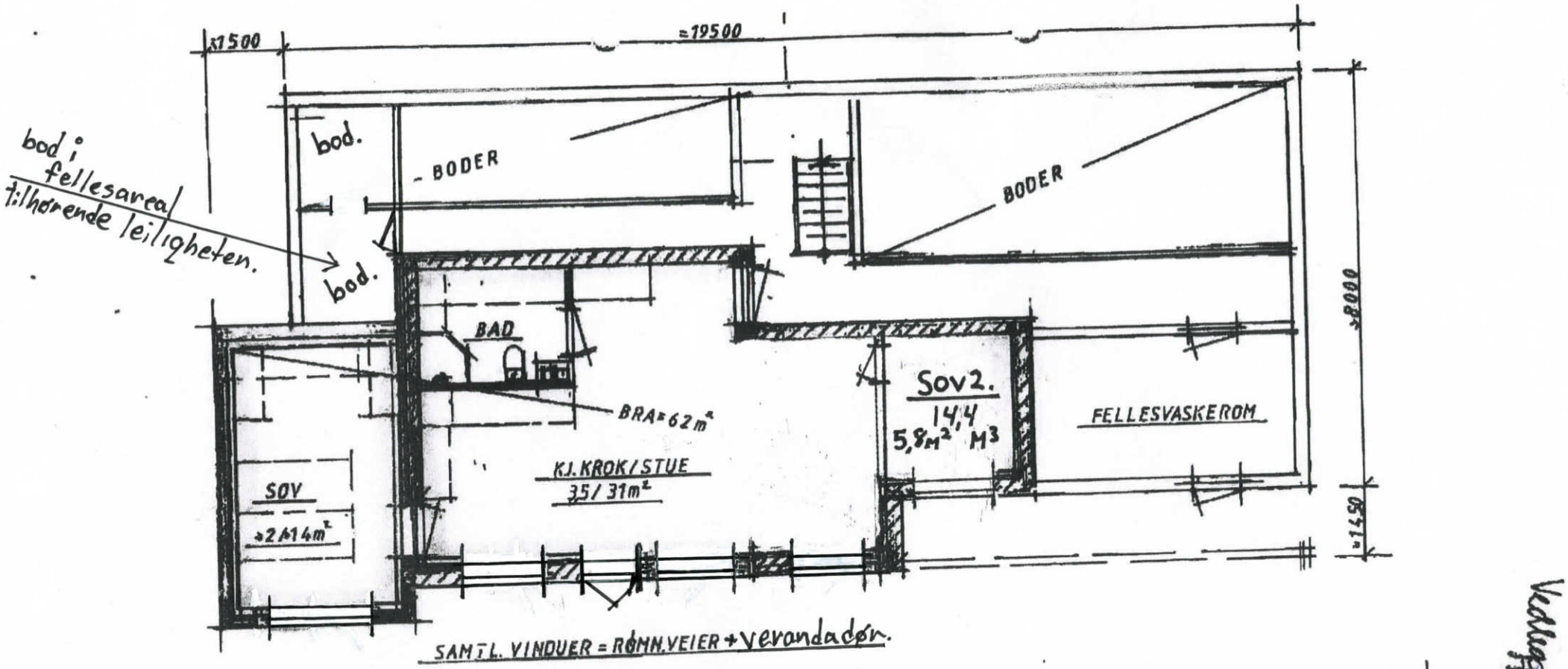
BOLIG

BOLIG

SYD

NORD

Som byggesak skissemiss 18/4/26



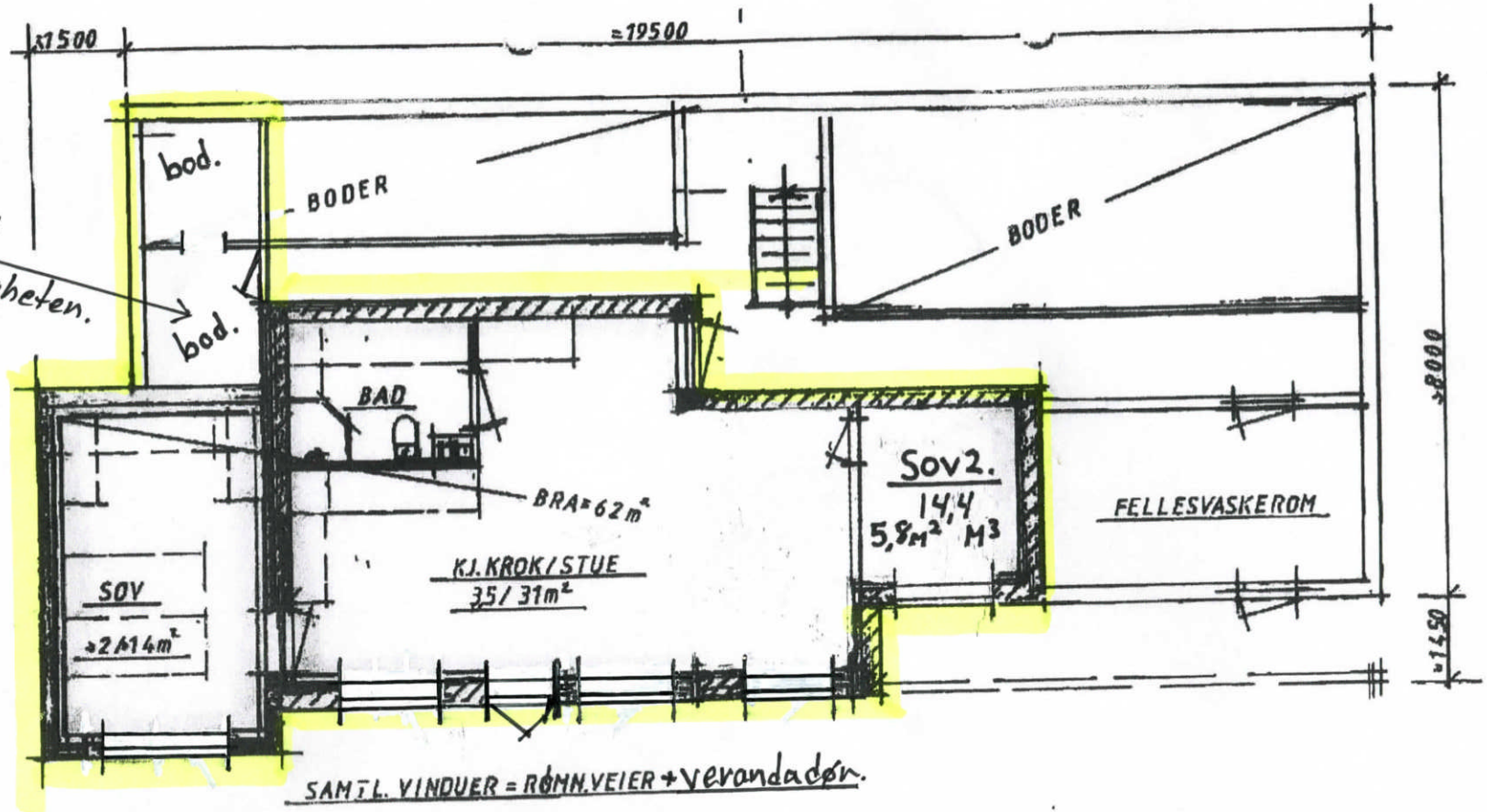
SOM BYGGET TEGNING
TIL SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING SAK NR. 189/12.
FERDIGATTEST GITT I SAKSNUMMER 184/26 27.03.2026
TEGNING ZOOMALEØRES PÅ SAK 26/3184.
21.04.2026

Holmestrand kommune

Morten Dreng
Byggesaksbehandler
Plan, byggesak og landbruk
Tlf: 908 94 268
morten.dreng@holmestrand.kommune.no

Tittel / Title: HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG
SKOLEGT. 33 - GB 129/76
OMGJ. AV TIL FL. ROM TIL LEILIGHET
PLAN

J.M. -	05.02.2012	1/100



bod i fellesarea tilhørende leiligheten.

EKSIST. VEGGER TIL FL. ROM

Vedlegg H

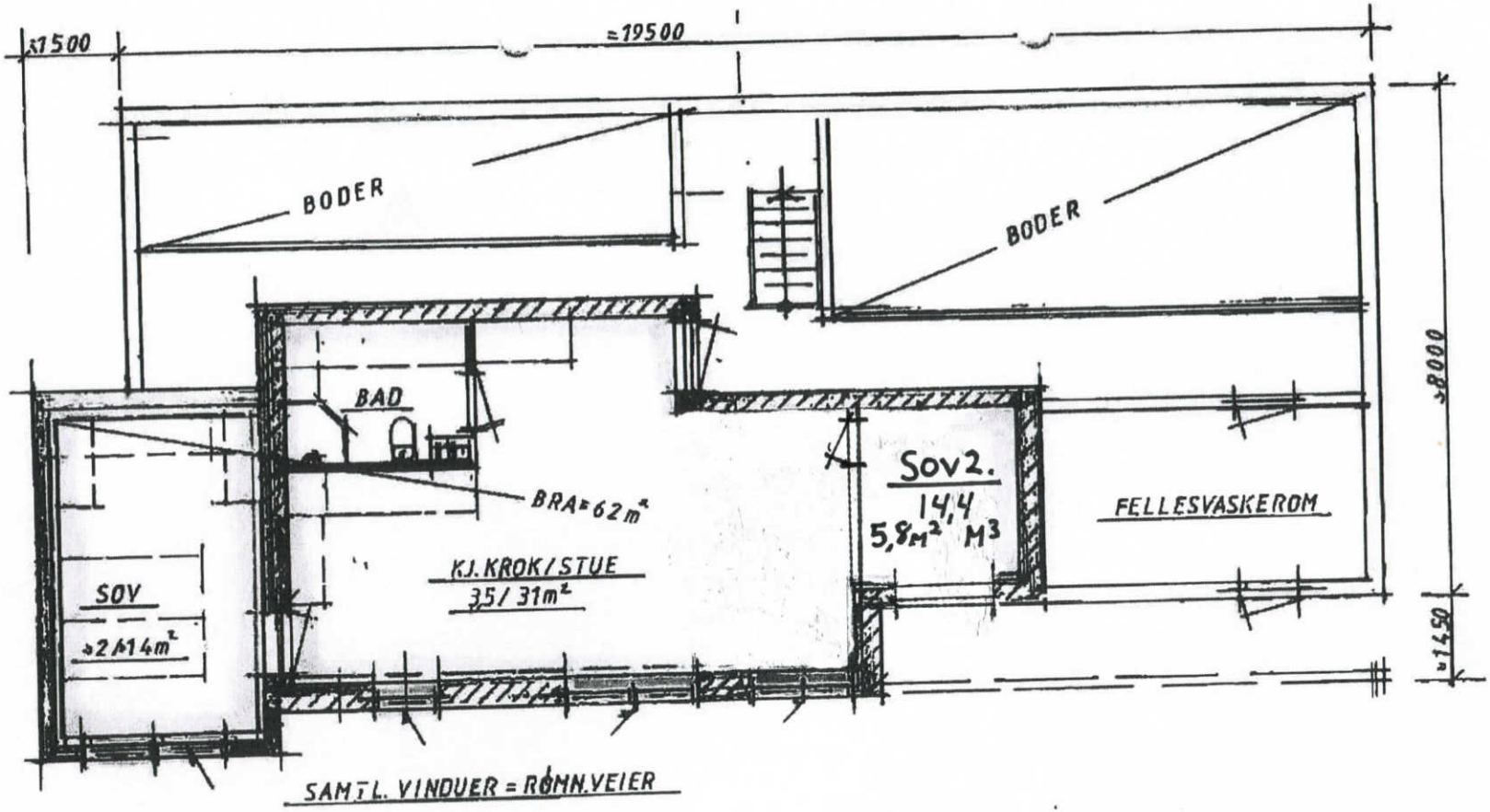
SOM BYGGET TEGNING
TIL SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING SAK NR. 189/12.
FERDIGATTEST GITT I SAKSNUMMER 184/26 27.03.2026
TEGNING ZOOMALEGGES PÅ SAK 26/3184.
21.04.2026

Holmestrand kommune

Morten Dreng
Byggesaksbehandler
Plan, byggesak og landbruk
Tlf: 908 94 268
morten.dreng@holmestrand.kommune.no

Tittel: HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG
SKOLEGT. 33 - GB 129/76
OMGJ. AV TIL FL. ROM TIL LEILIGHET
PLAN

J.M. -	05.02.2012		1/100



EKSIST. VEGGER TIL FL. ROM

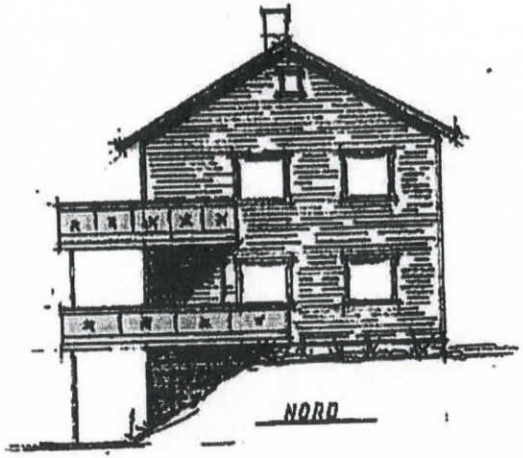
Vedlegg

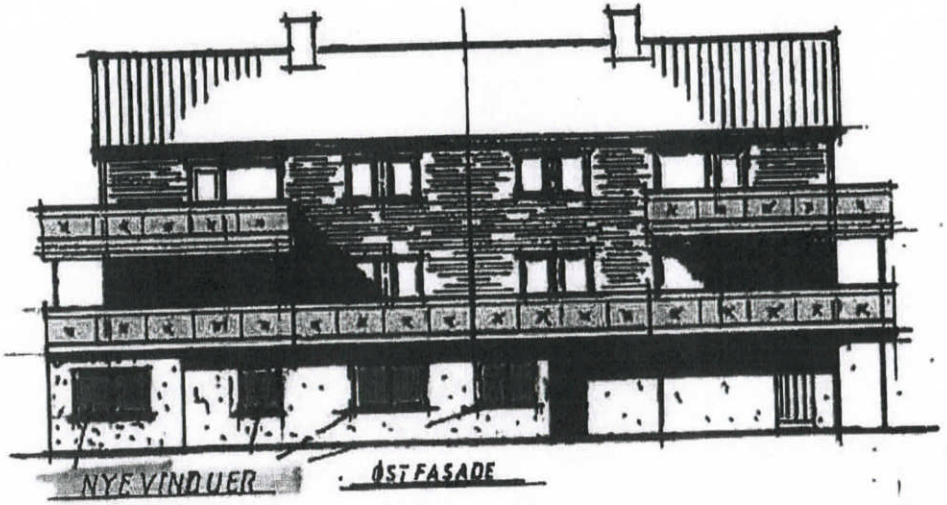
SOM BYGGET TEGNING
TIL SØKNAD OM FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING SAK NR. 189/12.
FERDIGATTEST GITT I SAKSNUMMER 184/26 27.03.2026
TEGNING ZOURALEGGES PÅ SAK 26/3184.
21.04.2026

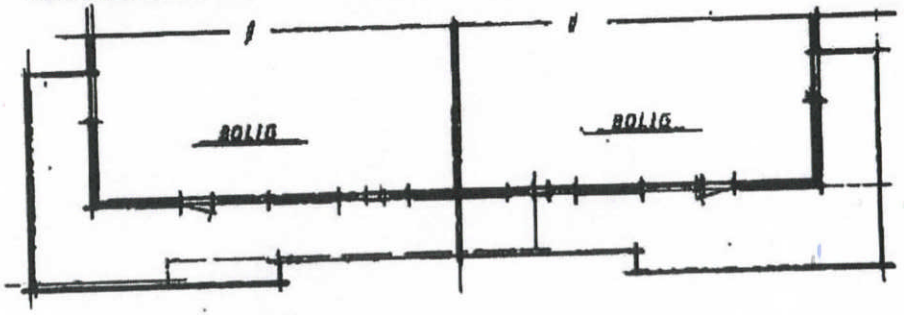
Holmestrand kommune

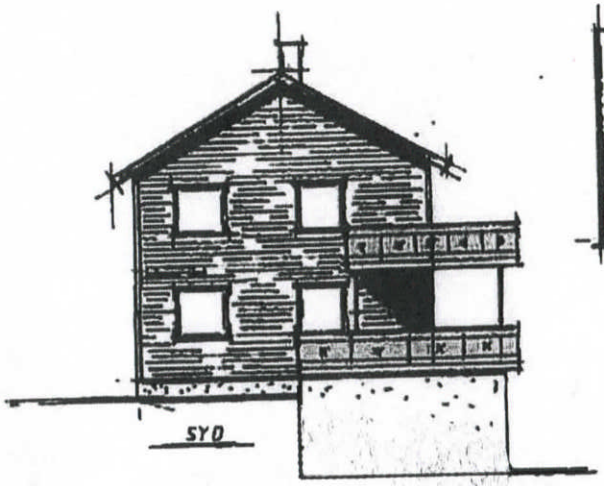
Morten Dreng
Byggesaksbehandler
Plan, byggesak og landbruk
Tlf: 908 94 268
morten.dreng@holmestrand.kommune.no

Tittel / Title: HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG SKOLEGT. 33 - GB 129/76 OMGJ. AV TIL FL. ROM TIL LEILIGHET PLAN			
J.M. -	05.02.2012		1/100









JM.	05.07.2012		1:20

HAGENANNSSKOGEN BORETTSLAG
FASADEENDR. ENDR. BALKONGER/
VINDUER ØST FASADE
SKOLEGT. 33

Vedlegg 12/1989-1

SOM BYGGET SAKSNUMMER 184/26
(Terreng er gravd ned, sydvegg.)

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

Mikael Mikael Mikael Røyneberg
Skolegaten 33
3080 Holmestrand

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	247/26

Saksbehandler: *Morten Dreng*

Arkiv: GBNR-129/76, FA-L42, HIST-12/1989, HIST-13/1398

Deres ref.: Vår ref.: *26/29656*

07.05.2026

Gbnr 129/76 - Skolegaten 33 - leilighet U0101 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

DELEGERT VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 jf. § 21-7 tredje ledd gis tillatelse til tiltak uten ansvarsrett for bruksendring av bod på 3 m^2 til del av soverom som får bruksareal 5,8 m^2.

SAKSOPPLYSNINGER:

Planstatus:	Eiendommen er regulert i plannr 3903 3025, Hakan, Nordisk Dunkebekk, dato 02.10.1980
Søknad om:	Bruksendring av bod til soverom
Søknad innkommet:	06.05.2026
Søknaden komplett pr.:	06.05.2026
Tiltakshaver:	Mikael Mikael Mikael Røyneberg
Forhåndskonferanse:	Nei
Dispensasjonsforhold:	Nei
Nabovarsel sendt:	Kun innvendig endring

Tegninger, situasjonskart og dokumentasjon

Plantegning fra rammetillatelsen:	Datert 05.02.2012
Plantegning til ferdigattest:	Datert 21.04.2026
Plantegning til bruksendring og som bygget:	Innsendt 06.05.2026

ANSVAR:
Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket blir utført i samsvar med tillatelsen og de krav som følger av bestemmelser gitt i eller medhold av denne lov.

VURDERINGER:
Leiligheten har en historie fra 2012 da det ble gitt tillatelse til endring av tilfluktsrom til leilighet i saksnummer 189/12.

Leiligheten ble ferdigstilt, men det ble aldri gitt ferdigattest.
Det ble søkt om ferdigattest 19.03.2026 og ferdigattest for tiltaket i saksnummer 184/26 datert 27.03.2026.

Det ble i brev datert 21.04.2026 bekreftet at disponibelt rom ble endret til soverom da det hadde alle de nødvendige kvalitetene som et soverom skal ha.

Det søkes nå om bruksendring av bod til soverom og vegger i soverom justeres noe mot stue og er vist på ny som bygget plantegning av 06.05.2026.

Soverom får et bruksareal på 5,8 m^2.

Tiltaket tilfredsstiller alle krav til dagslys og rømning, vindu ble etablert ved etablering av leiligheten.

Leiligheten har bod i fellesrom.

Arealet på leiligheten endres ikke og har et BRA på 62 m^2 oppgitt på tegning.

BETINGELSER:

Bortfall av tillatelse
Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, i henhold til plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest
Tiltaket kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Søknad om ferdigattest sendes inn digitalt gjennom søknadsplattformer som er godkjent av Direktoratet for byggkvalitet. Digitale søknadsblanketter er tilgjengelig på www.dibk.no

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal tiltakshaver senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger etc.

INFORMASJON:
Husk at boligen skal utstyres med forskriftsmessig brannsikringsutstyr, husbrannslange eller brannslukningsapparat, samt nødvendig brann- og røykvarslere på mest gunstige steder.

Radon
Tiltaket skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at radonkonsentrasjon i inneluft ikke overstiger 200 Bq/m^3.

KLAGEADGANG:
Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 og § 29.

GEBYR:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2026.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.01.1	Administrasjonsgebyr		1	1 100
3.12.3	Øvrig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		1	5 000
Sum:				**6 100**

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Rune Nilssen
fagansvarlig byggesak

Morten Dreng
saksbehandler

Vedlegg:

07.05.2026	Ny som bygget plantegning til bruksendring av bod til soverom 06.05.2026	974496
07.05.2026	Som bygget tegninger til ferdigattest i saksnummer 184/26	974498
07.05.2026	Søknadstegninger 05.02.2012.pdf	974709

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Holmestrand kommune
Plan og bygning

Jancon AS
Hans Nysomsvei 7

3085 HOLMESTRAND

	Dato	Saksnummer
Delegasjonsvedtak regulering og kommunalteknikk	21.05.2013	085/13

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

Deres ref.: ***Vår ref.:*** 13/5491 ***Arkiv:*** 129/76, L42 ***Dato:*** 21.05.2013

GBNR 129/76 - SKOLEGATEN 33 - TILLATELSE TIL IGANGSETTING AV HELE TILTAKET

DELEGERT VEDTAK:

I medhold av Plan- og bygningslovens §20-1 og § 21-2 femte ledd gis tillatelse til igangsetting av omsøkte tiltak, jfr. rammetillatelse gitt i sak 189/12, Tiltaksklasse 1. Igangsettingstillatelsen gjelder for tømrer-, og enkle fundamenteringsarbeider og sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner

ANSVAR OG KONTROLL
Følgende ansvarsrett er godkjent i saken og kan igangsettes:

PRO og UTF for VVS arbeider	JTK Rørservice, Luketoppen 7, 3178 Våle Sentral godkjenning til 15.08.2015.
UTF og KUT for Tømrer- og enkle fundamentarbeider	Botne Bygg A/S, Odins vei 7, 3089 Holmestrand Sentral godkjenning til 02.11.2013.

Gjennomføringsplan:
Ansvarlig søker er ansvarlig for at innsendt gjennomføringsplan inneholder oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningsområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlig foretak og gjennomføring av oppgavene. Gjennomføringsplan er datert og signert. Tiltaket er klart for igangsetting.

Saksopplysninger:
Rammetillatelse gitt i sak 189/12.
Bekrefter oppfyllelse av eventuelle betingelser i rammetillatelse.
Søknad om: Igangsettingstillatelse for tømrer-, og enkle fundamenteringsarbeider og sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner.

Søknad innkommet:	29.04.2013.
Gjennomføringsplan	Datert 21.04.2013.
Tiltakshaver:	Hagemanns Borettslag , Hagemannsveien 33 3080 Holmestrand
Ansvarlig søker:	Jancon , Hans Nysoms vei 7, 3085 Holmestrand

BETINGELSER:
Før oppstart av arbeidene:

Tiltakshaver må selv kontakte berørte parter for påvisning av rørledninger i forbindelse med eventuelle gravearbeider. Eventuelle konflikter må avklares med den enkelte kabel- og ledningseier. Avstand fra det planlagte bygg til offentlige VA-ledninger skal min. være 5 meter, jf. VA-normen for Holmestrand kommune.

Bortfall av tillatelse
Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, i henhold til Plan- og bygningslovens § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Før søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, tegninger av utført tiltak:
Tiltaket kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Søknad om ferdigattest sendes inn på fastsatt skjema NBR 5167 med ajourført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker/utførende firma.
Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger etc.

INFORMASJON:
Ansvarlig søker må sørge for at de firmaer som er gitt ansvarsrett blir underrettet om vedtaket.
All kontakt i byggesaken overfor kommunen skal skje gjennom ansvarlig søker.

KLAGEADGANG:
Tillatelsen og betingelsene kan påklages av parter med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at de har fått vite om vedtaket. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Se for øvrig vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Svend Bergan Grane
Plan- og bygningssjef

Rune Nilssen
saksbehandler plan og bygg

Målestokk

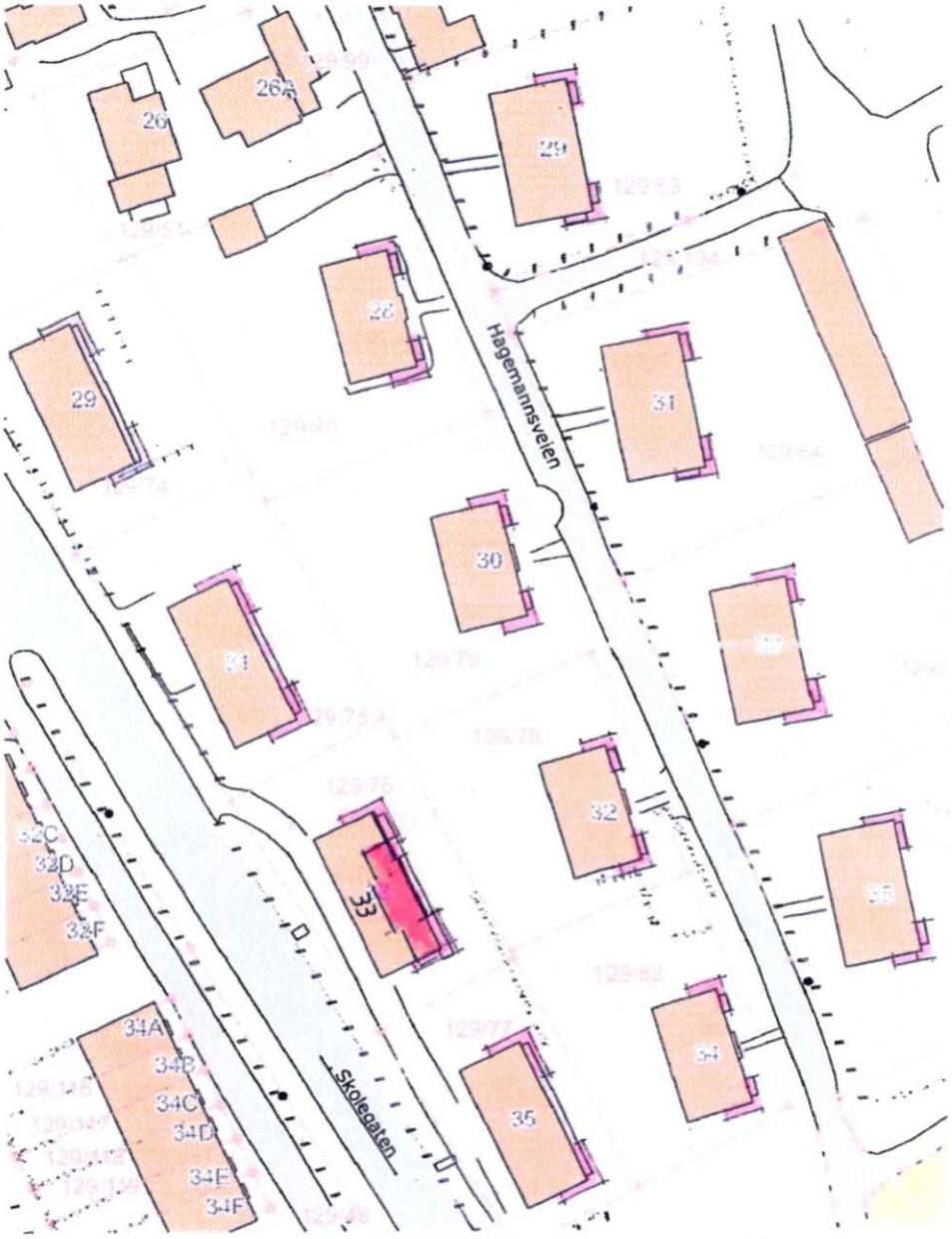
1/250

HOLMESTRAND KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

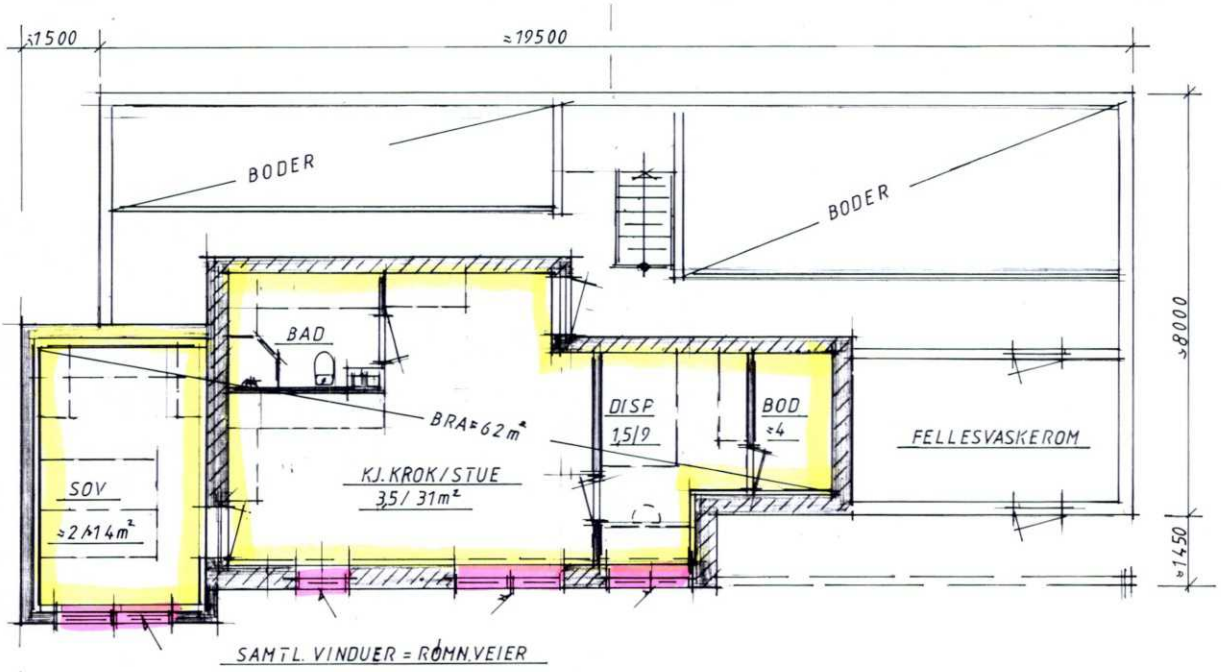
N

Vedlegg 12/1989-1



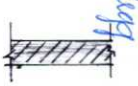
=NYE BALKONGER

Gbnr.: 129/76 Saks nr.: 189/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 05.11.2012
Sign.: R. NILSSEN



Vedlegg

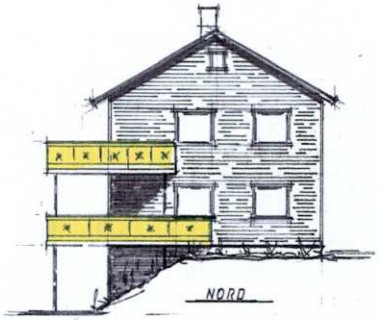
EKSIST. VEGGER TIL FL. ROM

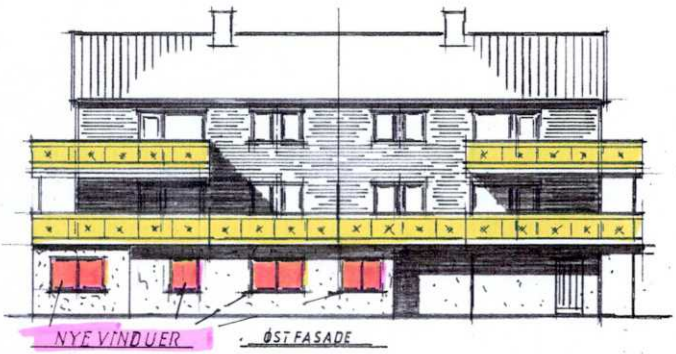


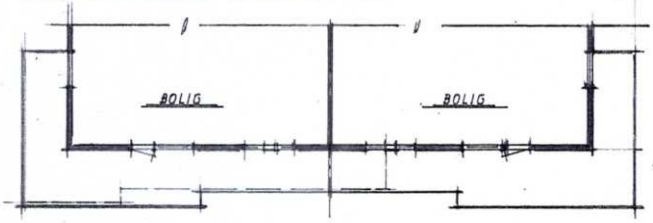
Gbnr.: 129/76 Saks nr.: 189/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 05.11.2012
Sign.: R. NILSSEN

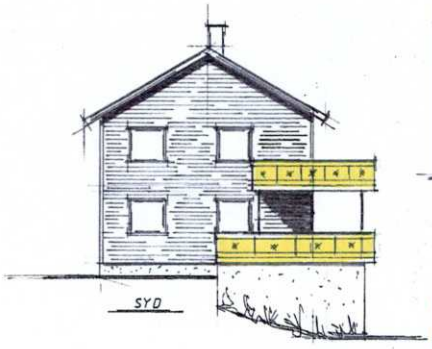
Tittel / Title: HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG
SKOLEGT. 33 - GB 129/76
OMGJ. AV TIL FL.ROM TIL LEILIGHET
PLAN

J.M.	05.02.2012	1/100







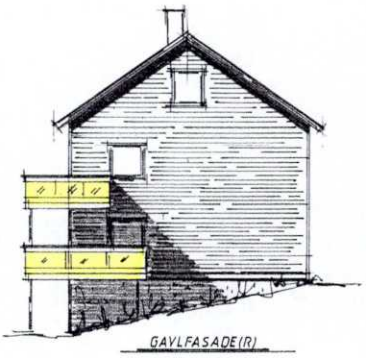


Gbnr.: 129/76 Saks nr.: 189/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 05.11.2012
Sign.: R. NILSSEN

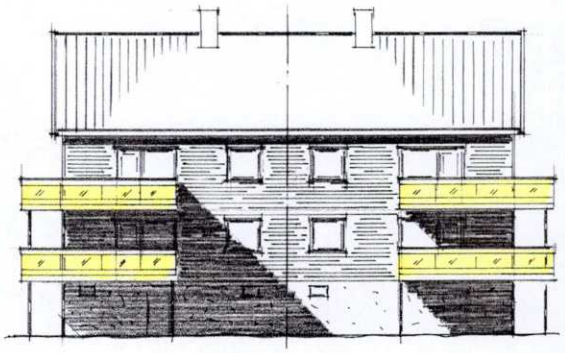
J.M.	05.02.2012		1/200

HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG
FASADEENDR: ENDR. BALKONGER/
VINDUER ØST-FASADE
SKOLEGT. 33

Vedlegg 12/1989-1



GAVLFASADE(R)

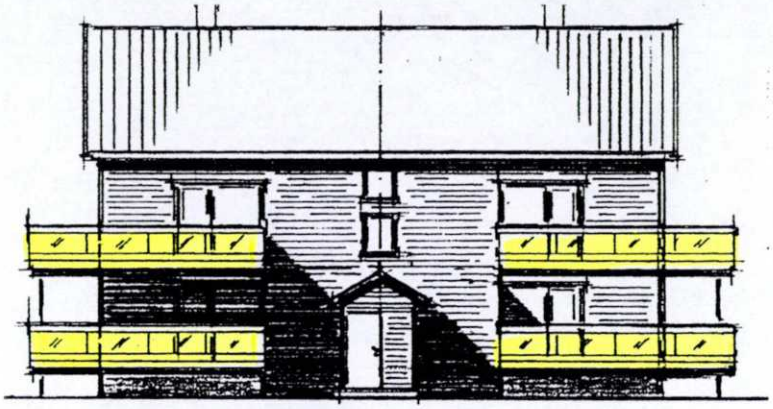


FASADE ØST

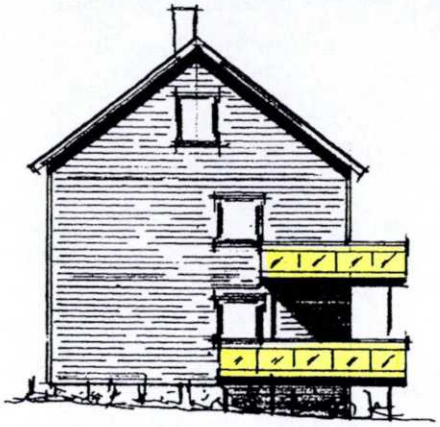
Gbnr.: 129/64-82 Saks nr.: 191/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 06.11.2012
Sign.: R. HILSSEN.

J.M.	05.02.2012	
HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG		
ENDR. BALKONGER		
FASADER HAGEMVN. 29 - 35		

Vedlegg 12/1990-1



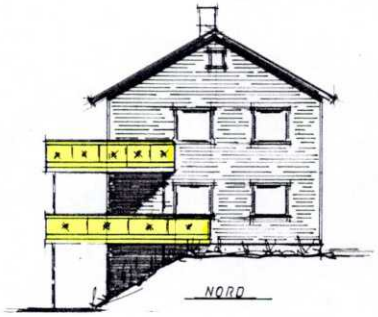
FASADE ØST

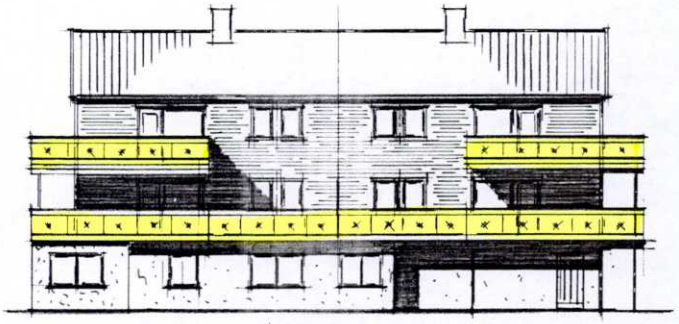


GAVL FASADE (R)

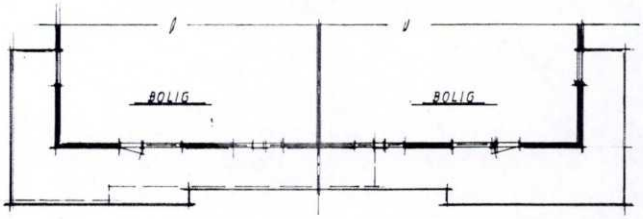
HAGEMANNSKOGEN BORETTSLAG
ENDR. BALKONGER
FASADER HAGEM.VN. 28-34

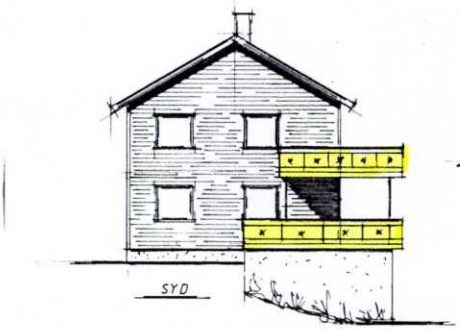
Gbnr.: 129/64-82 Saks nr.: 191/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 06.11.2012
Sign.: R. NILSSEN.





ØST FASADE





SKOLEGT 31-35

Gbnr.: 129/64-82 Saks nr.: 191/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 06.11.2012
Sign.: R. NILSSEN.

J.M.	05.02.2012		1/200
Tittel: HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG FASADEENDR: ENDR. BALKONGER/			

Målestokk

1/250

HOLMESTRAND KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

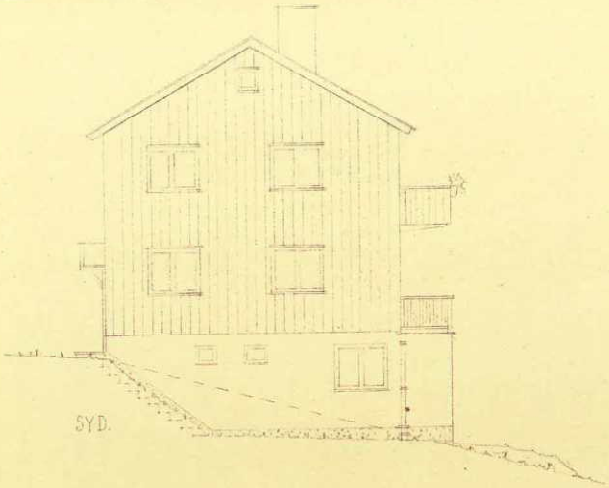


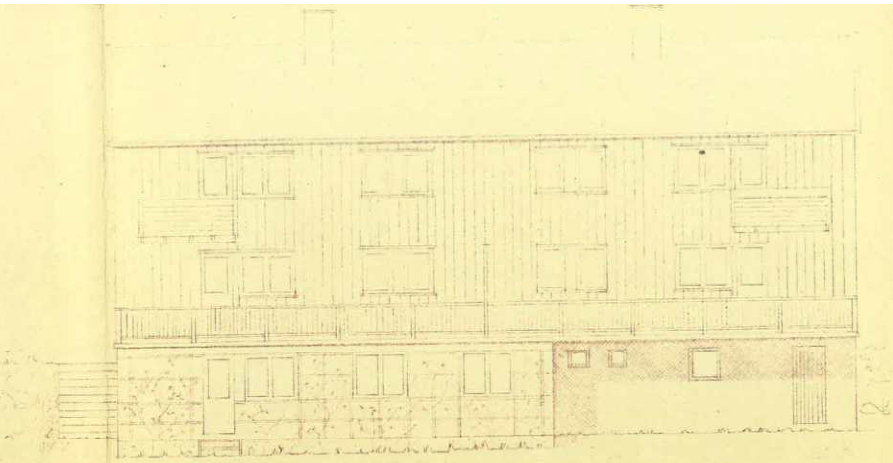
BALKONGER

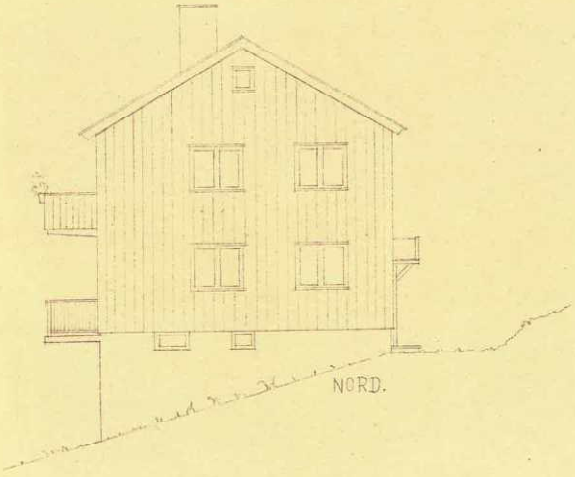
Gbnr.: 129/64-82 Saks nr.: 191/12
HOLMESTRAND KOMMUNE
Godkjent dato: 06.11.2012
Sign.: R. NILSSEN

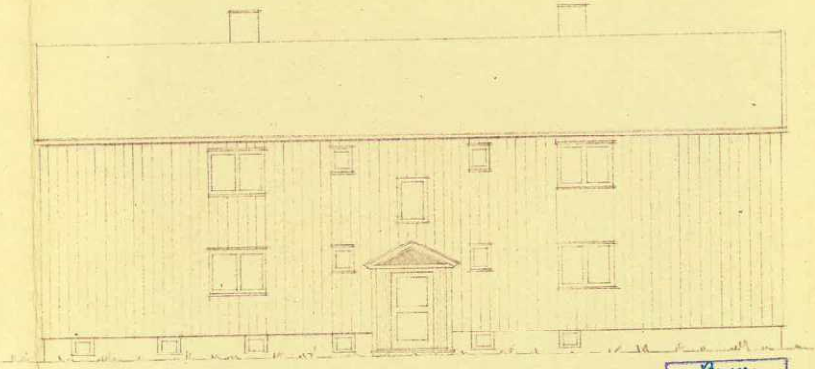
Vedlegg 12/1990-1

Vedlegg 12/1904-1



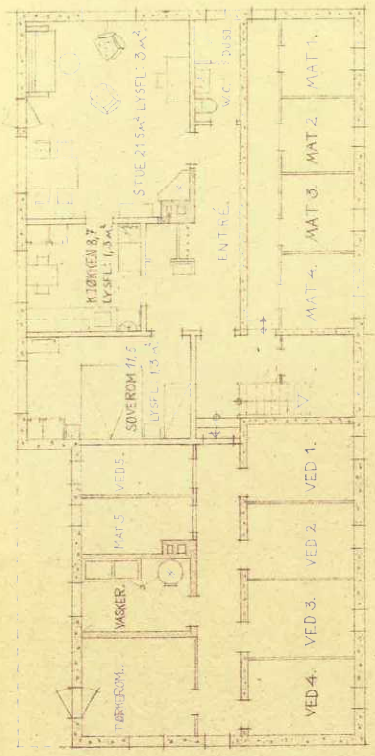




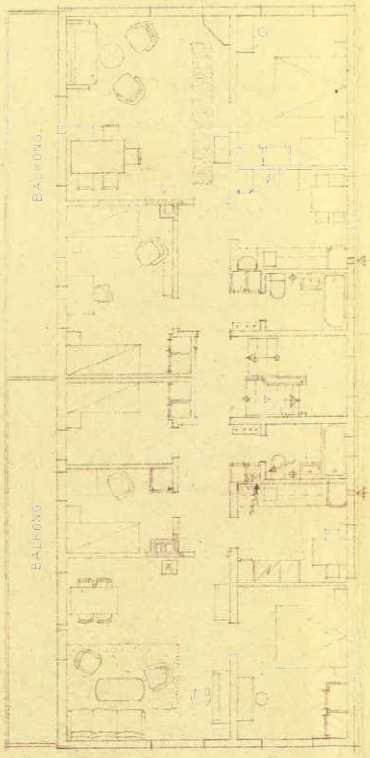


H. Bygn. 30
j.nr. 1953

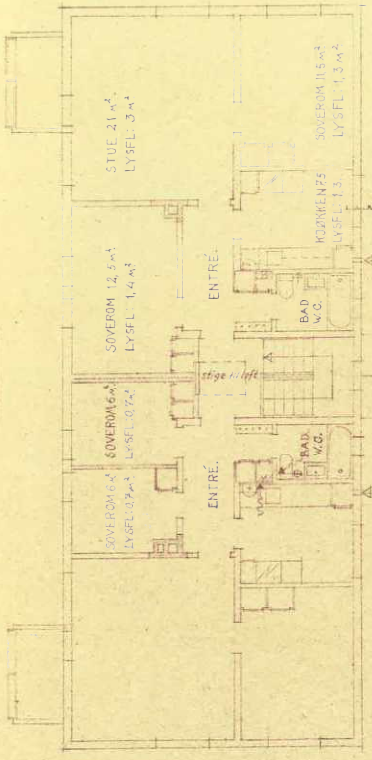
TYPE D5 MED KJELLERLEILIGHET.	BLADNR: 1.
SKOLEGATEN 31,33,35, HOLMESTRAND.	DATO: 9-4-51. Bj.G.
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.	MÅL: 1:100.



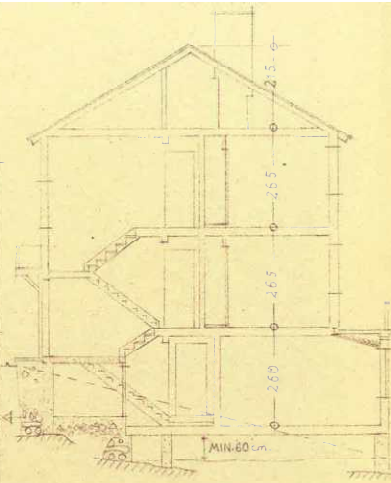
KJELLERETASJE.



1.ETASJE.



2.ETASJE.

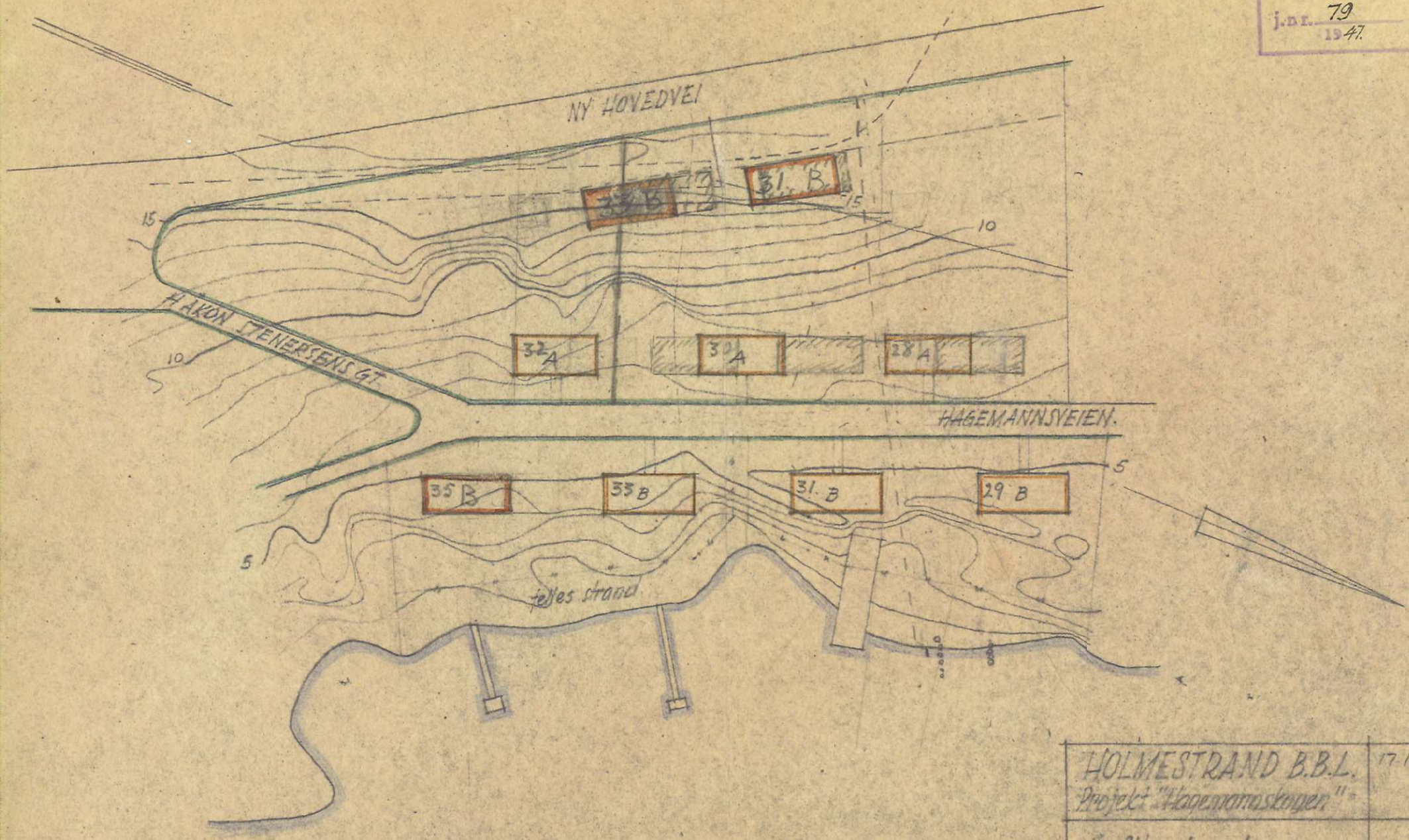


SNITT.

H. Bygn.
B 30
j.nr.
19 52

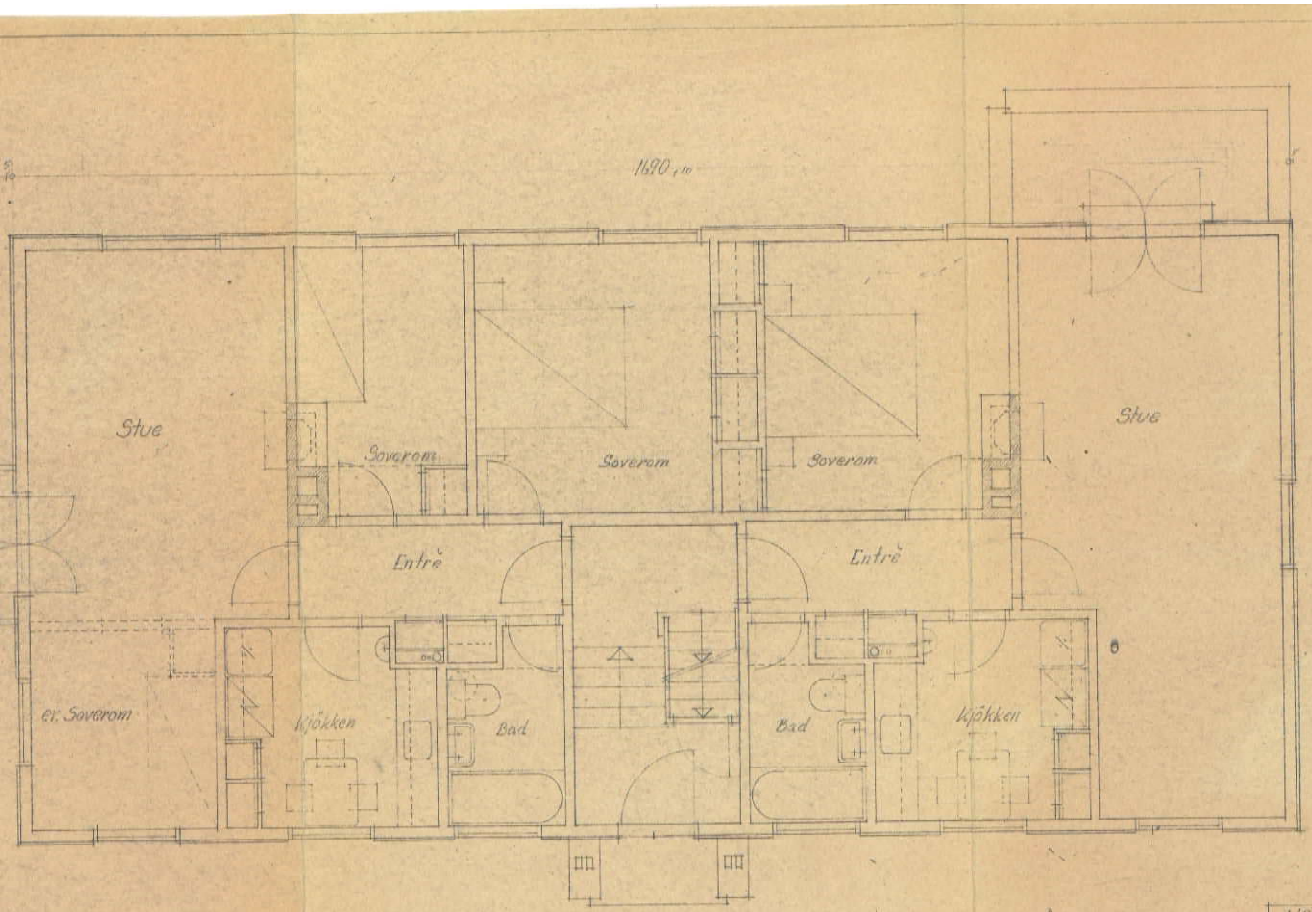
TYPE D5 MED KJELLERLEILIGHET.	BLAD NR: 2.
SKOLEGATEN 31, 33, 35, HOLMESTRAND.	DATO: 9.4.51. Bj.6.
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.	MÅL: 1:100.

R. Bygn.
j.nr. 79
1947.



Tallt 36 leil.

HOLMESTRAND B.B.L. Projekt "Hagemannskogen"	17.10.1947
Situasjonsplan	m. 1:1000
JOHN HORNTVEDT ARKITEKT M. N. A. L.	



HOLMESTRAND B.B.L. 17-10-1947
Prosjekt "Hogemannskogen"
Bblk "A" 1 etasje. 1:50
JOHN HORNTVEDT
ARKITEKT M. N. A. L.

Holmestrand den 3 novbr. 1947.

H. Bygn.
j.nr. 79
1947

Til.

Bygningsrådet i Holmestrand.

Vi har mottatt en plan for bebyggelse i Hagemannskogen fra arkitekt Horntvedt , Tönsberg. Planen följer vedlagt.

En tillater seg å söke om å få planen godkjent av bygningsrådet når det gjeller plaseringen av byggningene.

Som det fremgår av planen vil det bli 9 stykker firemannsboliger på tilsammen 36 leiligheter.(18 leiligheter, 2 rom og kjökken og 18 leiligheter 3rom og kjökken)

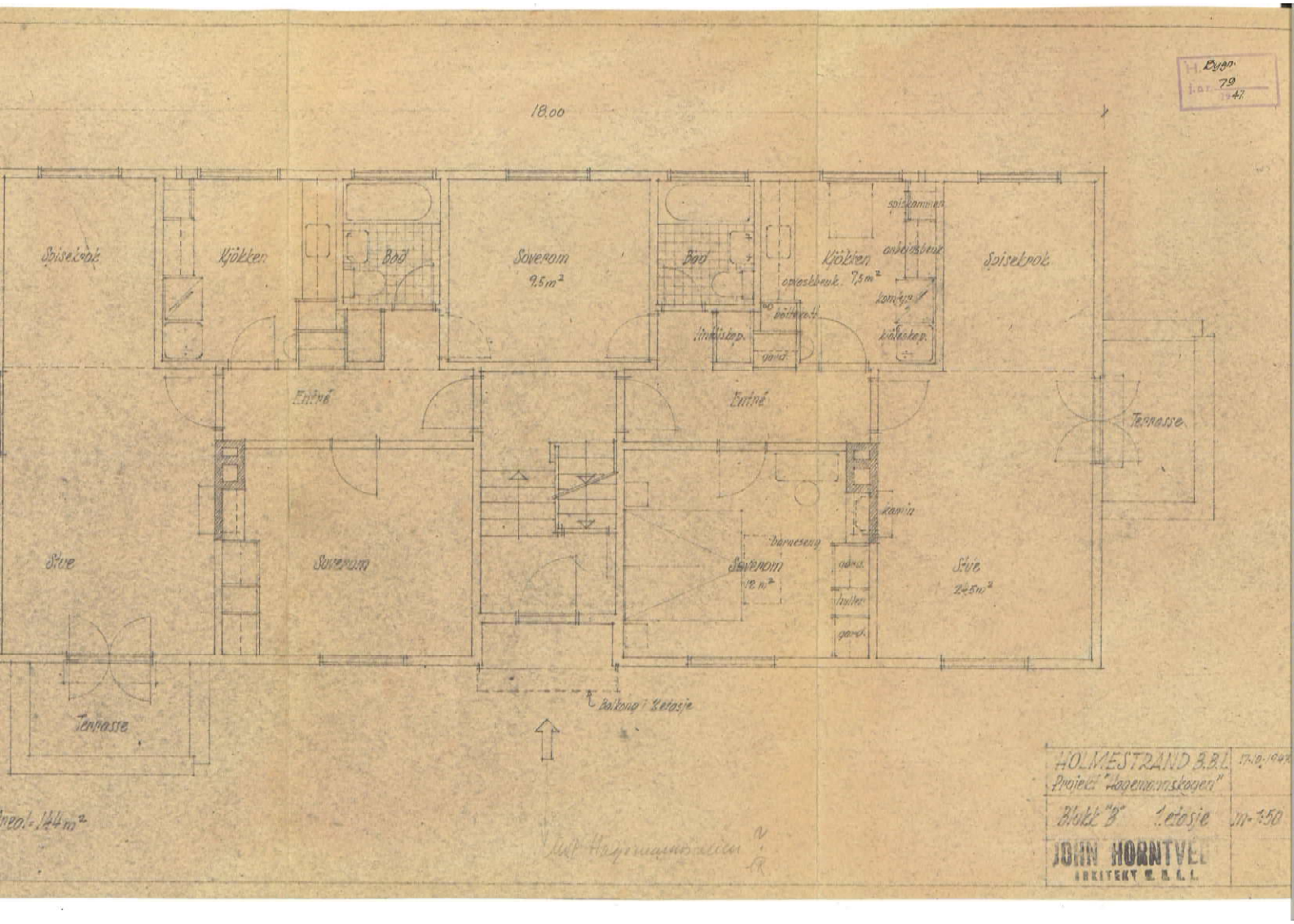
Vi er oppmerksom på Solums Besinstasjon og at den trenger eh annen innkjörsel når dem nye hovedvei blir lagt, men da Solum vil disponere hele området i det nordvestlige hjörnet av arrealet mener vi han bör kunne greie seg med dette.

Prisipielt söker vi om å få plasere husene som det fremgår av planen, Subsidiært at ~~Nykirkv~~ Skolegt. 31 og 33 blir forflyttet sydover en del.

En er oppmerksom på den store hovedkloakk og Hagemannsveien 28 vil bli plasert så langt mot nord at man unngår å komme i konflikt med denne kloakkledning.

HOLMESTRAND
BOLIG OG BYGGELAG

Dagfinn Olsen



HOLMESTRAND B.B.L.
Prosjekt "Hagemannskogen"
Blokk "B" 1 etasje
M 1:50
JOHN HORNTVE
ARKITEKT M. N. A. L.

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

28.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	129/76/0/0
Adresse:	Skolegaten 33, 3080 Holmestrand
Vann:	Kr 21.902 ,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 30.833,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 15.353,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 1.174,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 3.169,00 pr år

Eiendomsgebyr blir fakturert for alle boenhetene samlet til borettslaget.
Det er registrert vannmåler nr. 00125072 med siste registrerte målerstand den 29.11.2024 på 239m3.
Gebyr for renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

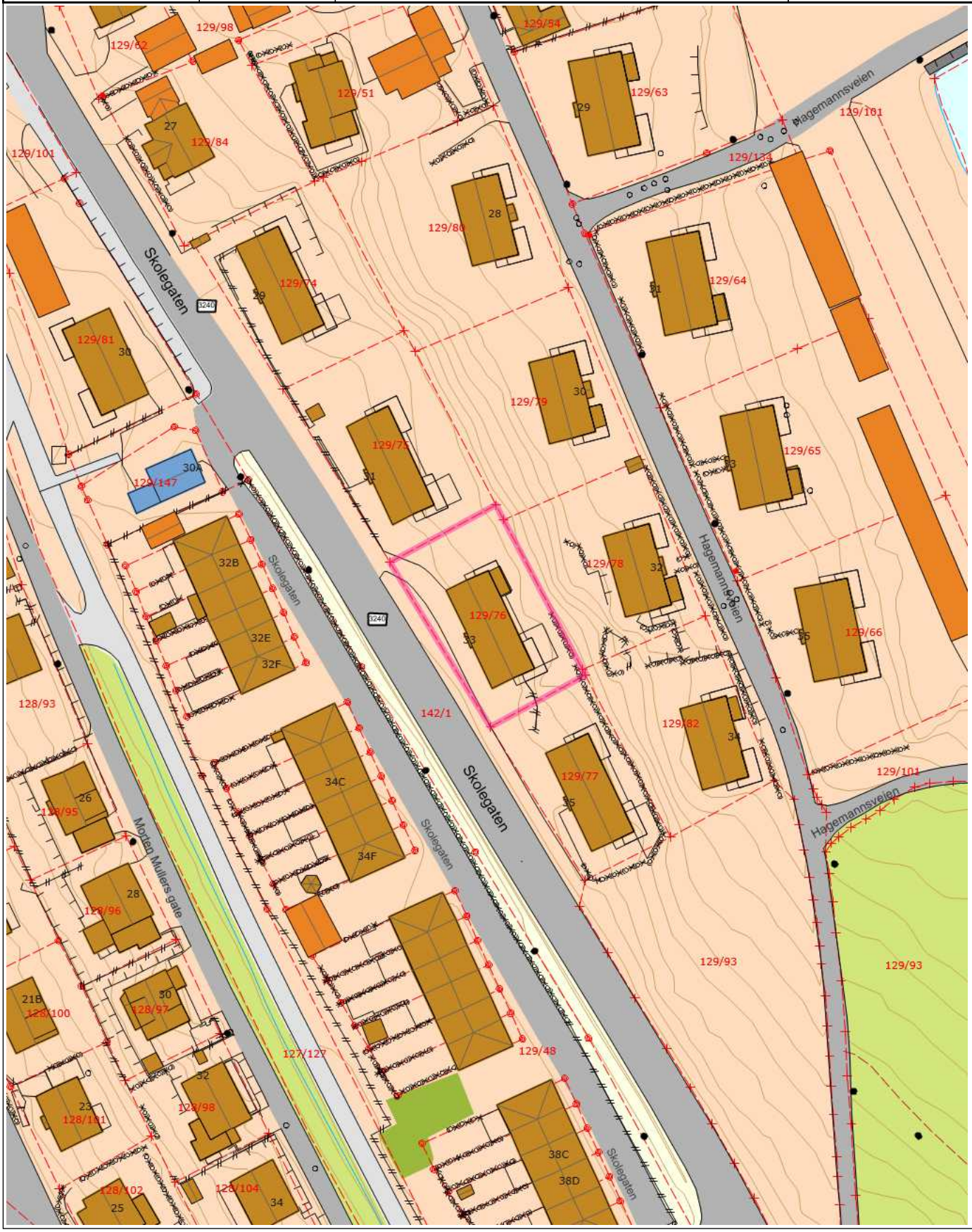
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke 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: 129	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skolegaten 33 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



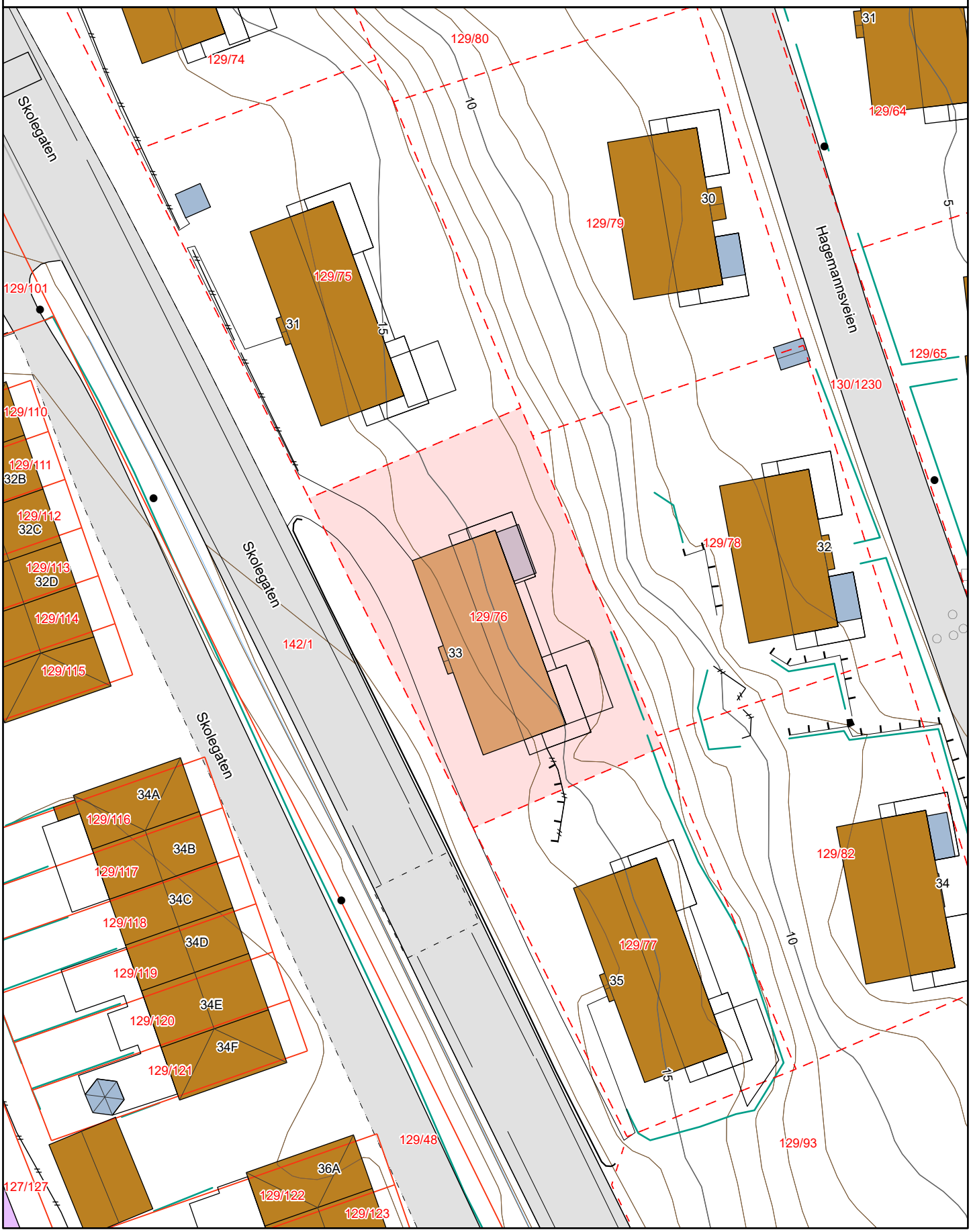
Tegnforklaring

- Sluk
- Samferdsel
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Bolig
- Annet gjerde
- Andre typer skjermer
- Vegdekkekant
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Lekeplass
- Skog
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Kai- og bryggekant
- Hekk
- Merket sti
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Kystkontur
- Havflate
- Annet
- Matrikkelnummer
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Kai og brygge
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Bebygd område

Oversiktskart

Adresse: **Skolegaten 33, 3080 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/129/76/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 774 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.06.2025



Matrikkelkart

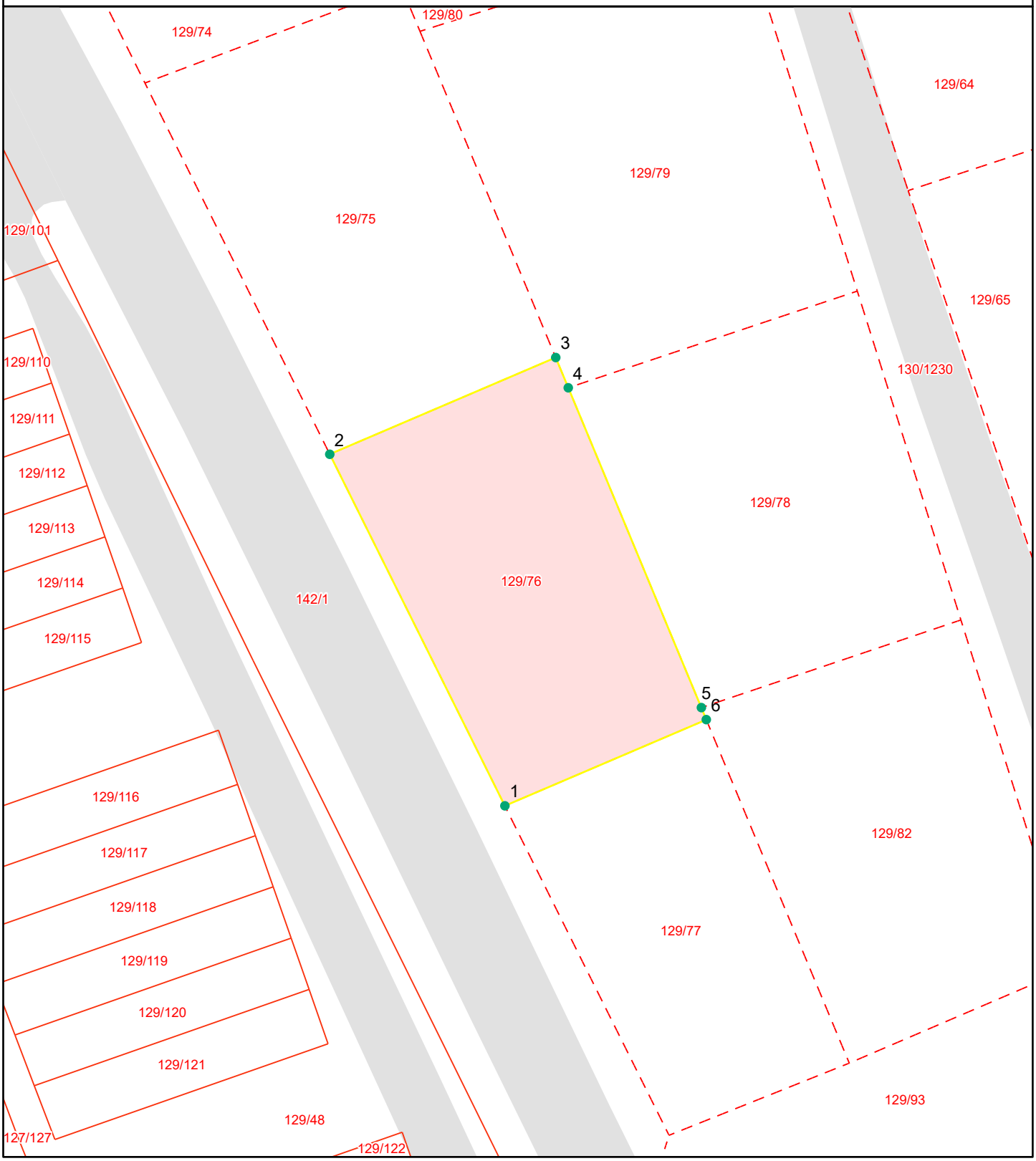
Adresse: **Skolegaten 33, 3080 Holmestrand**
Gnr/bnr: **3903/129/76/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 774 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.06.2025

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: 774 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

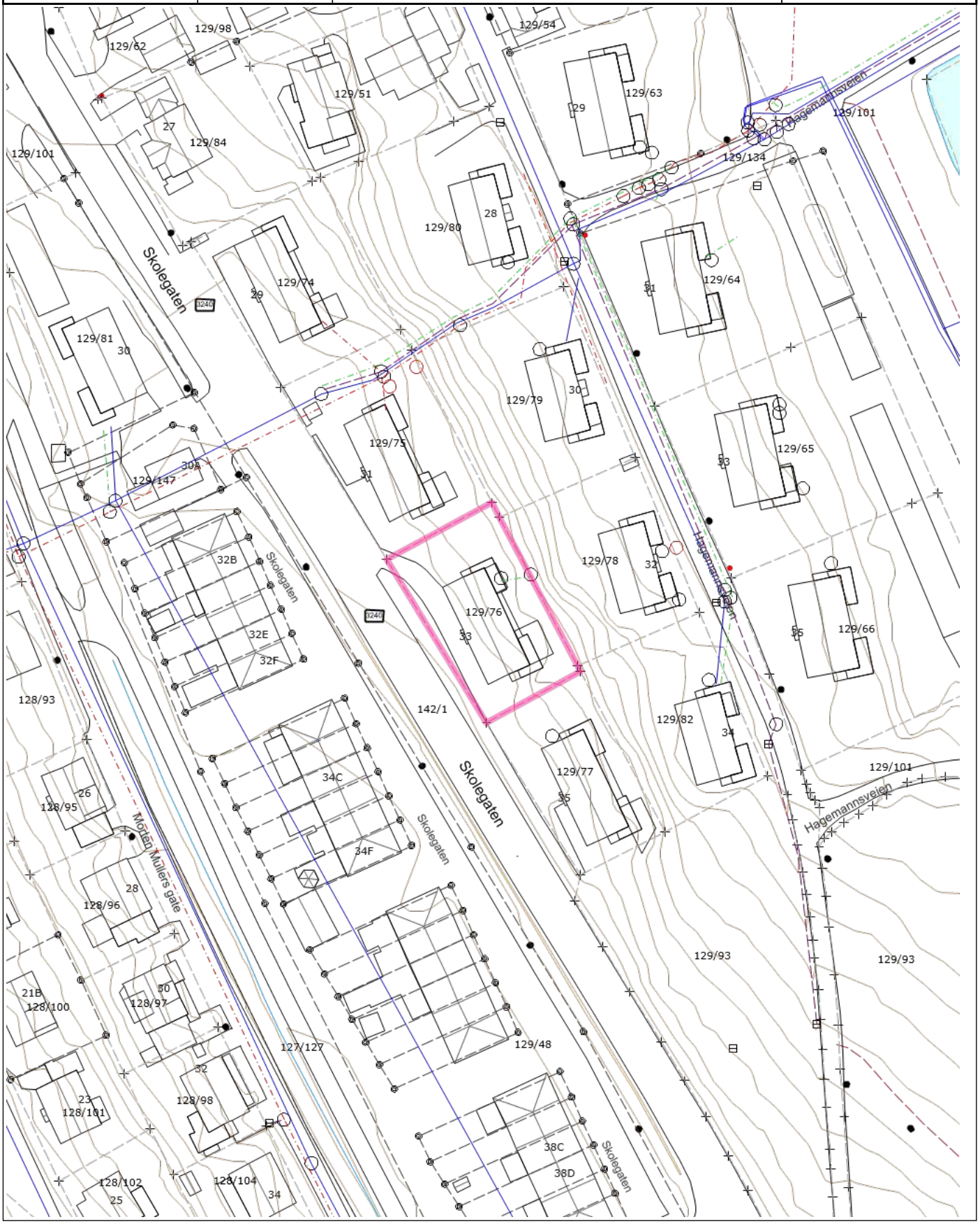
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6602859.13	235438.58	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	36.2	0
2	6602891.52	235422.41	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	22.68	0
3	6602900.44	235443.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	3.02	0
4	6602897.65	235444.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	31.93	0
5	6602868.18	235456.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	1.2	0
6	6602867.07	235457.16	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra blyantoriginal	100	20.21	0

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skolegaten 33 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kran
- Kum - annen eier
- Sluk
- Avløp_felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Havflate

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

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

04.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 129/76 Adresse: Skolegaten 33, 3080 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	Skolegaten er en fylkesvei, øvrig adkomst til eiendommen er privat.
Vannmåler:			Ja. Montert 17.10.2023.

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

05.06.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-129/76/0 Andel 56
Adresse
Skolegaten 33
3080 Holmestrand

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 07.03.16 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	Det var varslet nytt tilsyn i ovennevte adresse den15.03.23, men da var det ingen tilstede

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	05.10.16	X	Det var varslet nytt tidspunkt for feiing den 12.07.22, men da var det ingen tilstede

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Vår dato
07.06.2016
Deres dato

Vår referanse
15/1337-2 /GBN-0129/0081, K2-M88
Deres referanse

Vår saksbehandler: Anders Solum Høivik, tlf

Svein G. Røyneberg styreleder Hagemannsskogen Borettslag
Hagemannsveien 33
3080 HOLMESTRAND

HAGEMANNSSKOGEN BORETTSLAG - 0129/0063, 0129/0064, 0126/0065, 01269/0066, 0129/0074, 0129/0075, 0129/0076, 0129/0077, 0129/0081 - HOLMESTRAND KOMMUNE RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.02.16 - 07.03.16, i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Andelshavere
For VIB: Anders S. Høivik, Daniel Nedrevåge og Marie T. Surlien

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

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

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Postadresse
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

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

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

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

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

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Nordre skorstein
Skolegaten 29 (felles)
Gradering 2
Avvik 1
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Skolegaten 29 (H0101)
Andelshaver: Kari Myhr
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 29 (H0201)
Andelshaver: Wenche Skau
Gradering 2
Avvik 2
2.etg.
Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet Asgård er for kort.

Søndre skorstein
Skolegaten 29 (U0101)
Andelshaver: Tom Gustavsen
Gradering 2
Avvik 3
U.etg.
Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet Dovre er for kort.

Skolegaten 29 (H0102)
Andelshaver: Kjerstin Eek Jensen for Tor Baklund
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 29 (H0202)
Andelshaver: Bente Solstad
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Søndre skorstein
Skolegaten 30 (H0101)
Andelshaver: Signe Finsveen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 30 (H0201)
Andelshaver: Atle Helgeland
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Nordre skorstein
Skolegaten 30 (felles)
Gradering 2
Avvik 4
Kjeller
Ildstedet Jøtul og røykrør er defekt. Ildstedet må settes i godkjent stand eller frakobles skorstein.

Avvik 5
Loft
Skorstein er kondensskadet.

Skolegaten 30 (H0102)
Andelshaver: Gabriele Hager
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 30 (H0202)
Andelshaver: Gunn Henden
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Nordre skorstein
Skolegaten 31 (felles)
Gradering 2
Avvik 6
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Avvik 7
Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet tettes på godkjent måte.

Skolegaten 31 (H0101)
Andelshaver: Emma og Tom Løwehr
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 31 (H0201)
Andelshaver: Arnt Halvorsen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Søndre skorstein
Skolegaten 31 (U0101)
Det var ingen til stede i boenheten da tilsyn skulle gjennomføres. Vennligst ta kontakt for ny avtale.

Skolegaten 31 (H0102)
Andelshaver: Wenche Stensrud
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 31 (H0202)
Andelshaver: Inger Nygård
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Nordre skorstein
Skolegaten 33 (felles)
Gradering 2
Avvik 8
Kjeller
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Skolegaten 33 (H0101)
Andelshaver: Agnes Lien
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 33 (H0201)
Andelshaver: Bjørn Rishovd og Berit Stenberg
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Søndre skorstein
Skolegaten 33 (U0101)
Andelshaver: Michael Røyneberg
Det var ikke tilkoblet ildsted til skorstein i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 33 (H0102)
Andelshaver: Vigdis Mørken
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 33 (H0202)
Det var ingen til stede i boenheten da tilsyn skulle gjennomføres. Vennligst ta kontakt for ny avtale.

Nordre skorstein
Skolegaten 35 (felles)
Gradering 2
Avvik 9
Kjeller
Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Skolegaten 35 (H0101)
Andelshaver: Wenche Grette
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 35 (H0201)
Andelshaver: Anne Linn og Margareth Knoph
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Søndre skorstein
Skolegaten 35 (U0101)
Andelshaver: Hege Jahre
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 35 (H0102)
Andelshaver: Arild Pettersen (leietaker)
Gradering 2
Avvik 10
1.etg.
Hull i skorstein må tettes på godkjent måte.

Skolegaten 35 (H0202)
Andelshaver: Toril Rojanh
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Skolegaten 35 (felles)
Gradering 2
Avvik 11
Loft
Feieluken er defekt (hengsle).

Avvik 12
Loft
Skorstein har dårlige fuger og er kondensskadet.

Nordre skorstein
Hagemannsveien 29 (H0101)
Andelshaver: Roar Bu
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Hagemannsveien 29 (H0201)
Andelshaver: Hilde Kessel Andersen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Hagemannsveien 29 (felles)
Gradering 2
Avvik 13
Loft
Feieluken er defekt (hengsle).

Søndre skorstein
Hagemannsveien 29 (felles)
Gradering 2
Avvik 14
Kjeller
Sotluken er defekt (hengsle).

Avvik 15
Kjeller
Elektrisk ledning skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant.

Hagemannsveien 29 (H0102)
Andelshaver: Liv Jahre
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Hagemannsveien 29 (H0202)
Andelshaver: Anne Mette Fjeld
Det var ikke tilkoblet ildsted til skorstein i boenheten da tilsynet ble utført.

Nordre skorstein
Hagemannsveien 31 (H0101)
Det var ingen til stede i boenheten da tilsyn skulle gjennomføres. Vennligst ta kontakt for ny avtale.

Hagemannsveien 31 (H0201)
Andelshaver: Grethe og Åge Iversen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Søndre skorstein
Hagemannsveien 31 (felles)
Gradering 2
Avvik 16
Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Hagemannsveien 31 (H0102)
Andelshaver: Grethe Grette
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Hagemannsveien 31 (H0202)
Andelshaver: Wenche Wister
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Nordre skorstein
Hagemannsveien 33 (felles)
Gradering 2
Avvik 17
Kjeller
Sotluken er defekt (hengsle).

Hagemannsveien 33 (H0101)
Andelshaver: Grethe og Svein Røyneberg
Gradering 2
Avvik 18
1.etg.
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Hagemannsveien 33 (H0201)
Det var ingen til stede i boenheten da tilsyn skulle gjennomføres. Vennligst ta kontakt for ny avtale.

Søndre skorstein
Hagemannsveien 33 (felles)
Gradering 2
Avvik 19
Kjeller
Stengsel på sotluken er defekt.

Hagemannsveien 33 (H0102)
Det var ingen til stede i boenheten da tilsyn skulle gjennomføres. Vennligst ta kontakt for ny avtale.

Hagemannsveien 33 (H0202)
Andelshaver: May Britt Bekken
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Nordre skorstein
Hagemannsveien 35 (H0101)
Andelshaver: Rolf Andersen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Hagemannsveien 35 (H0201)
Andelshaver: Kasper Andreassen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Søndre skorstein
Hagemannsveien 35 (H0102)
Andelshaver: Larsen
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Hagemannsveien 35 (H0202)
Andelshaver:
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten da tilsynet ble utført.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til **post@vibr.no**, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Anmerkninger
- Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn

Mona Larsen
Feiermester

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.06.2025 14:15

Eiendom 3903-129/76 Skolegaten 33

Bruksnavn	Skolegaten 33						
Type	Grunneiendom	Etablert dato		Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	779 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal	773,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	76	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skolegaten 33	3080 Holmestrand	Holmestrand 1	Holmestrand	Botne

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2018	Omnummerering	3903-129/76	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-129/76	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering Nymatrikulering	3903-129/76	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	193743447			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	470/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	470/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	160/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	140/0	0/0	140/0
H02	Hovedetasje	2	140/0	0/0	140/0
L01	Loft	0	50/0	0/0	50/0
U01	Underetasje	0	140/0	0/0	140/0

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-21-0043 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2591662/16353480
Bestilling: C3 2021-08-13 (2) 54

Dato
13.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2119	27	1.10.1951	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	129	74	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbok nr. 2119 D.b.F. 1/10.51.
Holmestrand sorenskriverembede

HOLMESTRAND KOMMUNE

OPPMÅLINGSSJEFEN

MÅLEBREV

År 1951 den 14. september ble en lovlig kart- og oppmålingsforretning holdt over

Skolegaten 29, 31, 33 og 35.

etter krav av Holmestrand Bolig og Byggelag

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefens assistent, tekn. Reidar Skottvoll.

De interesserte var varslet. Tilstede var:

Dagfin Olsen for rekvirenten.

Johanne Larsen for Sikagt. 9.

Kristen Hansen for Hagemannsveien 26.

Håndlanger A. Gulbrandsen.

Tomten som er skilt ut av matr. nr. 25 a Søndre Forstad har følgende grenser:

Mot nord til Sikagt. 9 i en rett linje = 25,80 meter.
" " " Hagemannsveien 26 i en rett linje = 1,90 meter.
" øst " Holmestrand kommune i en rett linje = 141,24 meter.
" syd " Holmestrand kommune i en rett linje = 18,30 meter.
" vest " Skolegaten i en rett linje = 142,45 meter.

Flatemålet = 3254,6 m2.

Tre tusen to hundrede femti fire samt seks tiendedels kvadratmeter.

På tomten skal oppføres 4 hus. Disse vil i rekkefølge nordfra bli kalt Skolegaten 29, 31, 33 og 35.

Nordpilen er pålagt etter bykartet.

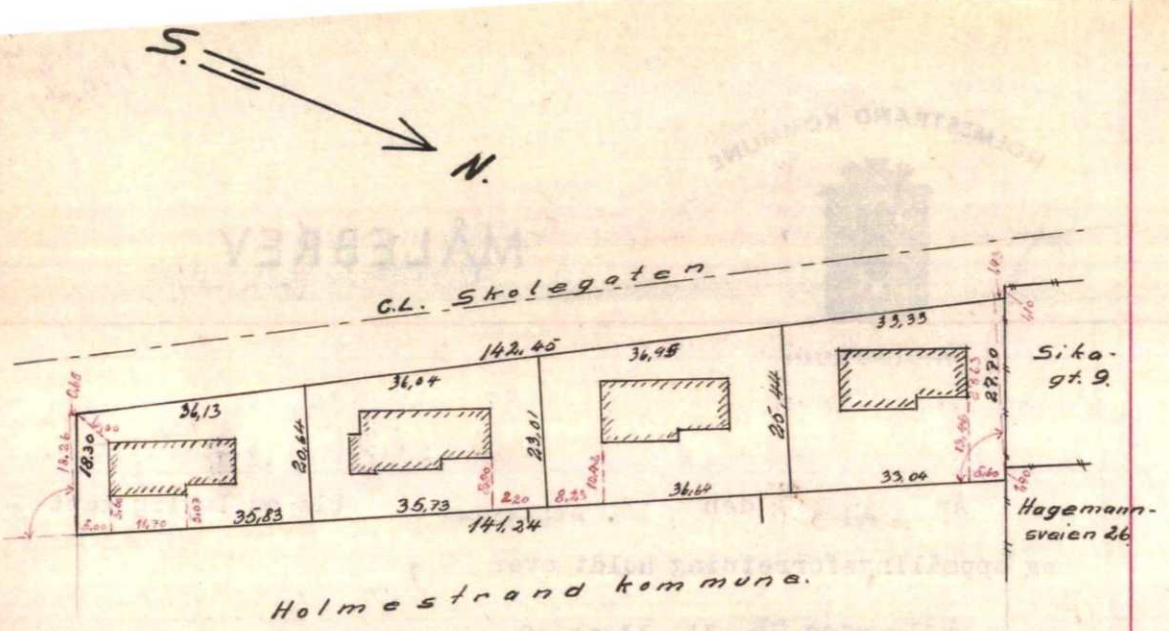
Skolegaten 29 = 896,5 m^2, Skolegaten 31 = 887,7 m^2
" 33 = 779,8 " " 35 = 690,6 "

Olaf Borge
Oppmålingssjef

Reidar Skottvoll.

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

STATENS KARTVERK



Holmestrand kommune.

Bebyggelsen ble oppmålt og inntegnet den 6/12-51.

Olaf Borge Oppmålingssjef.

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-21-0043 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2591659/16353465
Bestilling: C3 2021-08-13 (2) 55

Dato
13.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49	27	10.1.1952	ELEKTRISKE KRAFTLINJER HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	129	74	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Stpl. 17/10. 5½ av Sorensk. 3
med kr. 130.-. 2

Dagbok nr. 49. D.S.R. 10/1.52.
Holmestrand sorenskriverembede

Kf.

S K J Ø T E.

mmmmmmmmmmmmm

Holmestrand kommune skjøter og overdrar hermed tomten 29-31-33-35 Skolegt. ~~39~~ til Holmestrand Bolig og Byggelag på vegne av B/L Hagemannskogen. Arealet er på 3 254,6 m2.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Tomten avhendes fri for refusjonsplikt til kommunen for erververvelse av gategrunn og for opparbeidelse av gater med hovedkloakker regnet etter den nå gjeldende regulering.

2. Eieren skal være forpliktet til å la iallfall fasadene bearbeide av arkitekt, slik at man for bygninger som ligger nær hverandre ikke får altfor iøynefallende avvikelser i utseendet. Både gjerder og utvendig maling må tilpasses slik at det hele virker mest mulig harmonisk.

3. Kommunen forbeholder seg rett til oppsetning av stolper for lysnettet, gatelys og branntelegraf uten erstatning om det skulle bli nødvendig å plasere stolpene på tomtegrunnen. Stolpene vil i tilfelle bli plasert nærmest mulig tomtegrensen og forøvrig i samråd med eieren.

4. Kommunen har rett til å ha hovedledninger for vann- og kloakk over arealet, og rett til å vedlikeholde ledningene. Hvis det under vedlikehold oppstår skade på hager o. lign. betales skaden av kommunen.

5. Kommunen forbeholder seg også rett til å ha en transformatorkiosk for elektrisitetsverket liggende på tomten og stadig ha fri adkomst til kiosken. Verket har også rett til å ha kabler fram til kiosken.

6. Prisen er kr. 4,- pr. m2. På grunn av hovedledning for vann- og kloakk over tomten redusrees prisen med kr. 7,- pr. l. m. av ledningsgrøften, eller for de 25 m. med ialt kr. 175,-. Kjøpesummen, kr. 12 843,40, betales kontant mot skjøte.

7. Tomten blir å bebygge så snart det etter søknad kan skaffes de nødvendige materialer.

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle

8. Under forutsetning av at eieren ikke kan eller vil bebygge tomten, går tomten tilbake til kommunen.

9. Tomten må forsynes med gjerde iallfall langs sydgrensen, i tilknytning ~~av~~ til sydgrensen av Hagemannsveien 28. Gjerdehold og omkostninger er kommunen uvedkommende.

10. Under forutsetning av at kommunen har ytet nedskrivningsbidrag eller garanti for lån, skal så lenge dette hefter på eiendommen, enhver overdragelse godkjennes av kommunen.

HOLMESTRAND KOMMUNE, : den 16. oktober 1951.
Karl G. Andersen (sign.)
Ordfører

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-21-0043 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2591661/16353475
Bestilling: C3 2021-08-13 (9) 11

Dato
13.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13934	200	7.1.2016	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	129	74	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Advokatene Haraldsen Bydal & Søby
Org.nr. 971 421 665 mva
Pb 414, 3101 Tønsberg

URÅDIGHETSERKLÆRING

1

Boligbyggelaget Usbl, org. nr. 950 285 680 som er hjemmelshaver til gnr. 129 bnr. 74,75,76,77,78,79,80 og 82 i Holmestrand kommune, erklærer herved at Boligbyggelaget Usbl ikke har rett til å pantsette, eller forføye rettslig over eiendommen på noen måte, uten etter bekreftet samtykke Hagemannsskogen borettslag, org. nr. 947 008 803 som er eier av eiendommene.

2

Nærværende urådighetserklæring skal tinglyses på de faste eiendommers grunnboksblad i grunnboken.

Oslo, den 15/10 - 2015

Boligbyggelaget Usbl
Org. nr. 950 285 680

Doknr: 13934 Tinglyst 07.01.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GJENPARTEN ER EN KORREKT
GJENGIVELSE AV DET DOK.
SOM TINGLYSES.
Advokatene
Jahn M. Jahnsen

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-21-0043 (Eskil Hansen Horten)
Vår referanse: 2591660/16353470
Bestilling: C3 2021-08-13 (2) 56

Dato
13.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
378	27	24.1.2005	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	129	74	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 378 Tinglyst: 24.01.2005 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
24 JAN. 2005
HOLMESTRAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 378

OVERENSKOMST

mellom

HOLMESTRAND KOMMUNE

og

HOLMESTRAND OG OMEGN BOLIGBYGGELAG Org. Nr. 947548719

Undertegnede grunneier av eiendommene, gnr. 129, bnr. 80, 74 og 75 i Holmestrand kommune, gir herved Holmestrand kommune rett til å legge ledninger over vår eiendom etter den oppstukne og på kart datert 03.01.05, inntegnede trasé.

1. Holmestrand kommune legger 1 stk. 200 mm spillvannsledning, 1 stk. 160 mm vannledning, 1 stk. 315 mm overvannsledning og 1 stk. 315 mm fellesavløpsledning over eiendommen Hagemannsvn. 28, gnr. 129 bnr. 80, Skolegt. 29, gnr. 129, bnr. 74 og Skolegt. 31, gnr. 129, bnr. 75. Ledningene legges i samsvar med tegninger i målestokk 1:500, datert 03.01.05.

2. Ledningene blir kommunens eiendom, og kommunen skal til enhver tid, dersom hensynet til ledningenes drift og / eller vedlikehold krever det, ha adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner av ledningene. Grunneieren skal i alle tilfeller varsles dersom det benyttes maskiner på eiendommen, hvis ikke problemet / skaden er akutt og må ordnes uten at slikt varsel med rimelighet kan kreves avgitt. Ved kontroll og reparasjon skal bruk av maskiner begrenses til et minimum.

3. Eier av ledningen er ansvarlig for eventuelle skader på bygninger, i forbindelse med nedlegging og reparasjon av ledninger. Erstatningsbeløpet fastsettes enten etter overenskomst eller etter voldgift. Eier av ledningen og grunneieren oppnevner hver sin representant til voldgiftsnemnda, som sammen oppnevner tredjemann. Ved uenighet oppnevnes tredjemann av Sorenskriveren i Holmestrand. Eier av ledningen dekker omkostningene i forbindelse med voldgiftssaken. Reglene i tvistemålslovens kap. 32 får anvendelse med mindre annet avtales.

4. Før anleggsarbeidene igangsettes, skal kommunen og grunneier være enige om kjøretrasé for maskiner

5. Under gravearbeidene skilles matjorden fra så godt dette lar seg gjøre. Etter at grøften er fylt igjen med gravemasse, legges matjorden tilbake på plass. Gårdsplasser, veier, kantstein, gjerder o.l. settes tilbake til samme stand som før anleggsarbeidene startet. Arbeidene bekostes og utføres av Holmestrand kommune

6. Så snart denne avtale er undertegnet av grunneier, får kommunen påbegynne arbeidet med legging av ledningene. Før arbeidet igangsettes, registreres eiendommens tilstand og eventuelle andre ting som kan få betydning for anleggsarbeidet og erstatningen.

7. Uten spesiell tillatelse må det ikke oppføres hus eller byggverk nærmere ledningene enn 4,0 m. Grunnen kan derimot brukes på vanlig måte. Oppfylling eller utgraving over ledningstraséen kan ikke gjøres uten kommunens samtykke.

8. Ledningene skal innmåles og tegnes inn på kommunens ajourførte kart. Når arbeidene er avsluttet får grunneieren et eksemplar av kartet.

9. Arbeider som blir utført på eiendommen og som grunneier bør forstå kan komme i konflikt med ledningene, skal varsle Holmestrand kommune, virksomhet VAR i god tid. Når

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle
STATENS KARTVERK

Holmestrand kommune, virksomhet VAR, har godkjent arbeidene er grunneieren ansvarsfri for skade som påføres ledningene under aktsom og forsiktig utførelse av arbeidet. Ledningeierens godkjenning skal foretas uten unødig opphold.

10. Særlige vilkår.

Dersom grunneier mener at omfanget av skader overskrider ovennevnte, vil pkt. 3 i denne overenskomsten komme til anvendelse.

Holmestrand kommune får etter disse retningslinjer rett til fri fremføring av ledningene. Holmestrand kommune besørger denne overenskomst tinglyst som hefte på eiendommene gnr. 129, bnr. 80 og 75 i Holmestrand.

Holmestrand den 14.01.05

Gerd Monsen

Holmestrand kommune
GERD MONSEN

ordfører

Ordfører

Ragnar Gjerpe

HOLMESTRAND OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

RAGNAR GJERPE

HOLMESTRAND OG OMEGN
BOLIGBYGGELAG

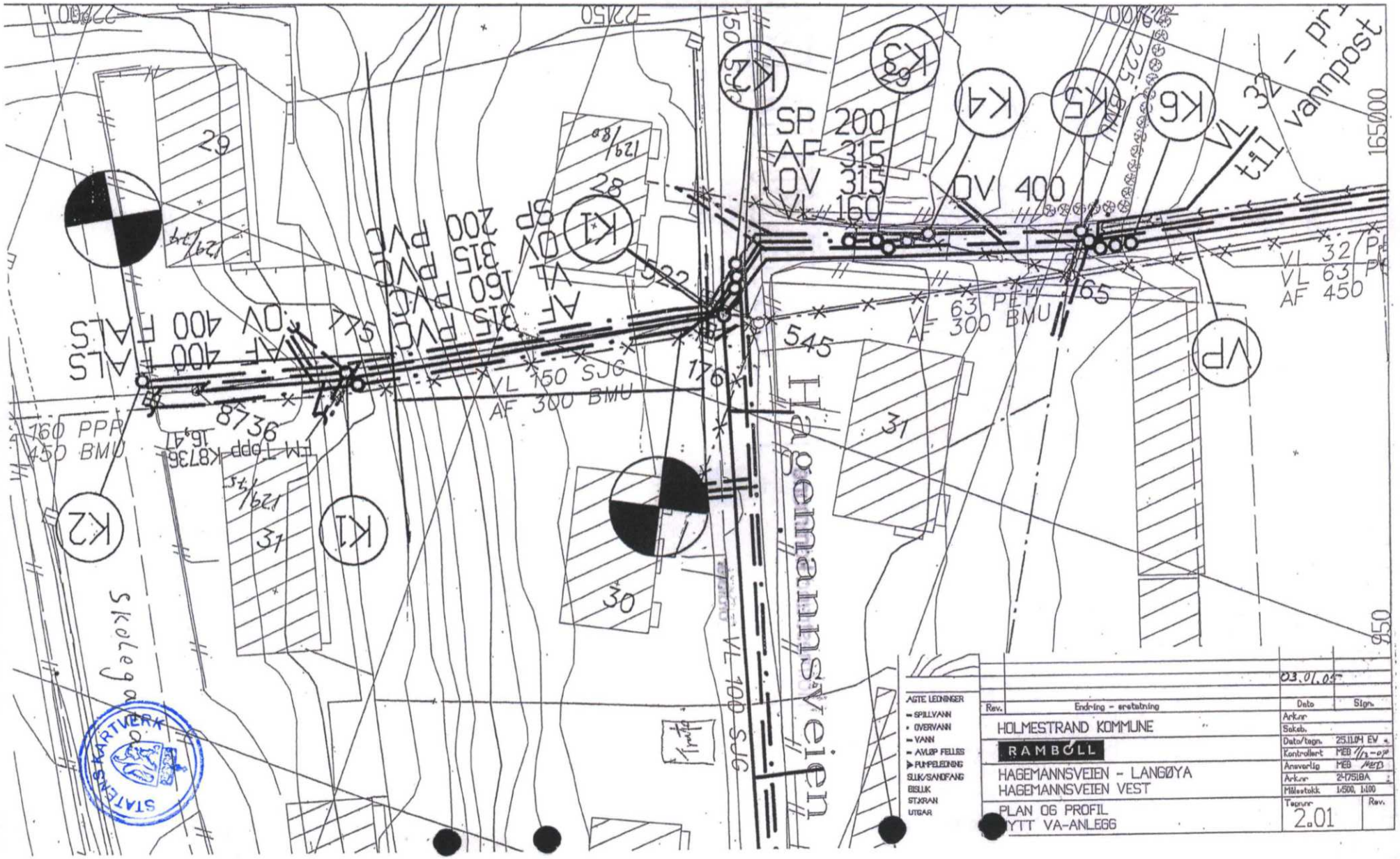
Leder
Grunneier

Jan I. Hjelmeland

Styremedlem
Grunneier

Jan Tore Hjelmeland

KARTVERK


SP 200
AF 315
OV 315
VV 160
OV 400
VL 32 - pr
til vannpost
VL 32 PE
VL 63 PE
AF 450
VL 63 PE
AF 300 BMU
VL 150 SJG
AF 300 BMU
AF 400 FALS
OV 400 FALS
AF 315 PVC
VL 160 PVC
OV 315 PVC
SP 200 PVC
160 PPR
450 BMU
K1
K2
K3
K4
K5
K6
VP
Hagemannsveien
Skolegata
VL 100 SJG
AGTE LEDNINGER
- SPILLVANN
- OVERVANN
- VANN
- AVLØP FELLES
PUMPELEDNING
SLUK/SANDFANG
BISLUK
STIKRAN
UTGAR
Rev.
Endring - erstatning
Dato
Sign.
03.01.05
HOLMESTRAND KOMMUNE
RAMBØLL
HAGEMANNSVEIEN - LANGØYA
HAGEMANNSVEIEN VEST
PLAN OG PROFIL
NYTT VA-ANLEGG
Ark.nr
Saksb.
Dato/sign. 25.11.04 EV
Kontrollert MEB
Ansvarlig MEB
Ark.nr 21-17518A
Målestokk 1:500, 1:100
Tegnnr 2.01
Rev.

Skpl. 27/7 55 av Sørensen - 3
Okl. mesk. 10.- .

2073/
Dagbok nr. 27/7 D. b. f. 27/7. 55.
Holmestrand sorenskriverembete

kg.

L E I E K O N T R A K T

mellem

Det Kgl. Justisdepartement, sjefen for Sivilforsvaret, v/Nord - Jarlsberg Sivilforsvarskrets

og

Borettslaget Hagemannskogen, Holmestrand.

Det Kgl. Justisdepartement, Sjefen for Sivilforsvaret, v/Nord-Jarlsberg Sivilforsvarskrets, leier av Borettslaget Hagemannskogen, Holmestrand, den del av kjelleren i Skolegt. 33. Holmestrand som er innredet som kommandoplass, og som for Sivilforsvaret er påkostet ca. 19.000,- for å gjöre den tjenlig som kommandoplass for Holmestrand lokale Sivilforsvar.

Det herved leiede kjellerareal er på 58 kvm.

Sivilforsvaret besörger all innredning av kommandoplassen og har til enhver tid rett til å foreta de innvendige forandringer det finner nödvendig. For eventuelle forandringer som berörer bygningen forövrig må tillatelse innhentes av utleieren.

Vedlikehold av bygningen er Sivilforsvaret uvedkommende, bortsett fra vedlikehold av de innredninger og forsterkninger som er foretatt av Sivilforsvaret for å gjöre kjelleren tjenlig som kommandoplass.

Leien fastsettes til kr. 60,- sekstikroner pr. måned, som betales etterskuddvis for hvert halvår.

Nærverende kontrakt trer i kraft fra 1. juli 1953.

Den kan ikke sies opp av gårdeieren.

Horten/Holmestrand, den 25. juli 1955

for B/L Hagemannskogen	for Sivilforsvaret
O. A. Stegtun	P. M. Lundt
formann i styret	kretssjef
Jørh. Karlberg	

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.06.2025 14:15

Eiendom 3903-129/76

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Skolegaten 33	3080 Holmestrand

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 28 Oslo	950285680	Hjemmelshaver	1/1		
Boligbyggelaget Usbl Postboks 8944 Youngstorget 28 Oslo	950285680	Hjemmelshaver	1/1		

Ordre: **77520**

Eiendom: **3903-129/76/0 Andel 56**
Skolegaten 33
3080 Holmestrand

K39030007 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

HEGE.KRISTIN.LARSEN@HOLMESTRAND.KOMMUNE.NO, 05.06.2025 08:01:

Levert til kunde

Her er det ikke ferdigattest. (Bygget rett etter krigen).

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**129**	**76**	**0**	**0**	Skolegaten 33, 3080 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	773.79m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	773.79m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	773.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 3025	Hakan, Nordisk Dunkebekk (2.10.1980)	Boliger	773.79m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skolegaten 33 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000


Skolegaten
Skolegaten
Skolegaten
Skolegaten
Skolegaten
Skolegaten
Hagemannsveien
Hagemannsveien
Hagemannsveien

Tegnforklaring

- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- Samferdsel
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Merket sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Friområde - Nåværende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

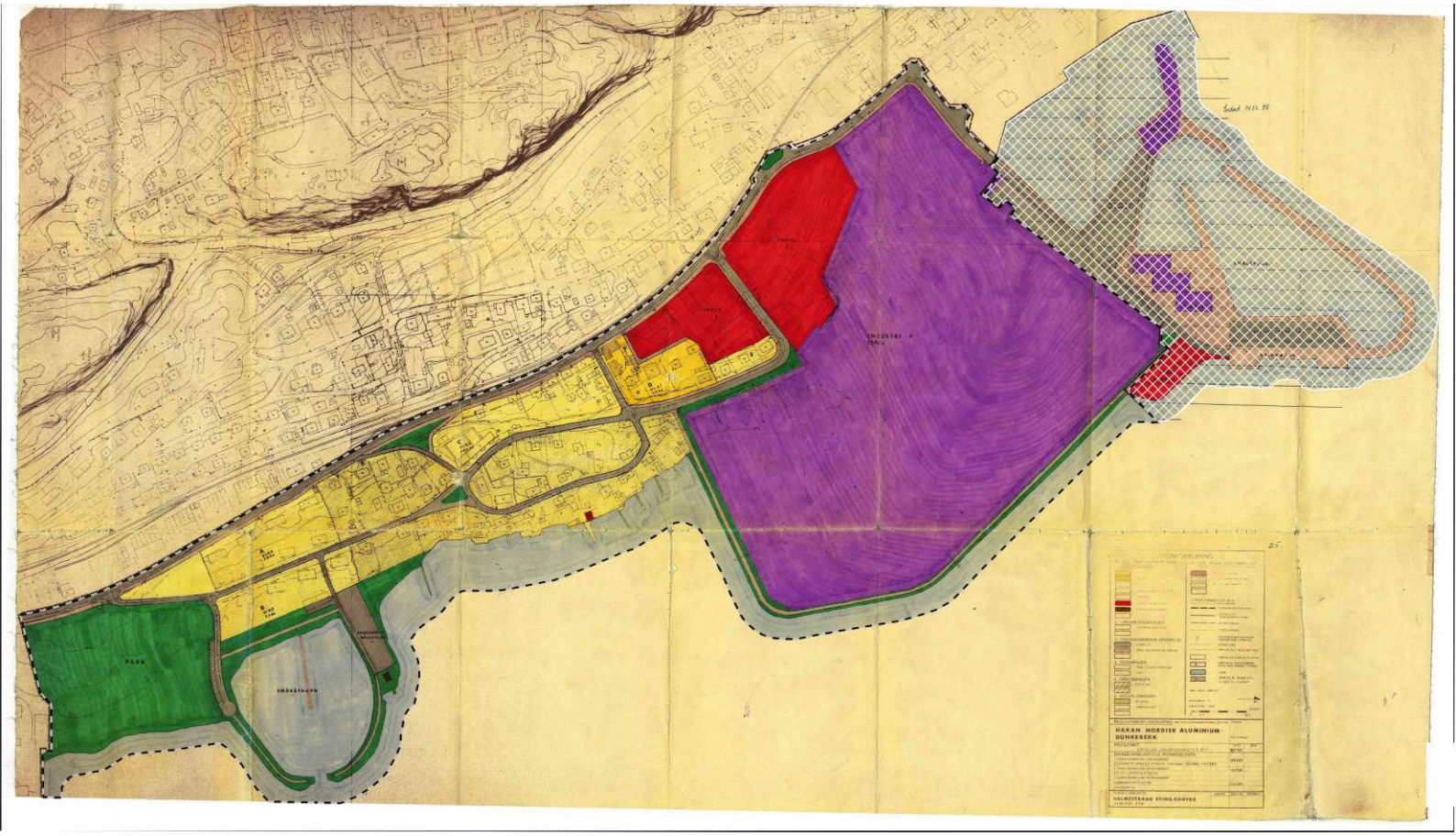
Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skolegaten 33 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Hakan, Nordisk Dunkebekk			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Andre sikringssoner
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Småbåthavn
- Felles avkjørsel
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve


PARK
HAKAN NORDISK ALUMINIUM-
DUNKERBEEK

(25)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAKAN - NORDISK ALUMINIUM - DUNKEBEKK I HOLMESTRAND KOMMUNE

0858/ Endret for "Hakan"

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense er arealene regulert til:

1) Byggeområder: Område C og E: Boliger, åpen villamessig bebyggelse.

Område A, B og D: Boliger, eneboliger, rekkehus, konsentrert bebyggelse.

Område F, G og H: Industri.

Område I, J og K: Offentlige bygninger.

3. Trafikkområder: Kjøreveg.

Gang- og sykkelveg/fortau.

Kaiområde/småbåthavn

4. Friområder: Park

6. Spesialområder: Område M: Bevaringsverdig bebyggelse. Småbåthavn

§ 2

Boliger, åpen villamessig bebyggelse (område C og E)

Innenfor planens begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møteretninger som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 3

I området kan oppføres bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Garasjer skal, hvor terrengforholdene ligger til rette for det, innordnes i husets underetasje. Hvor dette ikke lar seg gjøre, skal garasjen oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Slike garasjer kan plasseres inntil 2 m fra nabogrense dersom den etter bygningsrådets skjønn ikke virker sjenerende for naboen. Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasjer som innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene kan oppføres i nabogrense.
Plasseres garasjene med port mot veg, skal de plasseres minst 4,5 m fra eiendomsgrense mot veg. Plasseres de parallelt med vegen, kan avstanden reduseres etter bygningsrådets skjønn.

Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m2. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det for egen leilighet være en biloppstillingsplass, samt for hybelleilighet en biloppstillingsplass på egen grunn.

§ 5

Bygningen skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 6

Søppeldunker og tørkestativ skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn er til minst mulig ulempe for naboer og omgivelsene for øvrig.

§ 7

Eneboliger, rekkehus og konsentrert bebyggelse. (Område A, B og D

a) For eneboliger gjelder § 3, 4, 5 og 6.

b) Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Boliger i felt D tillates oppført med max. gesimshøyde kote 21. I felt D tillates max. utnyttelsesgrad 0,7.

c) Rekkehus og konsentrert bebyggelse skal ha fellesantenneanlegg for radio og tv.

d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelstativ m.v.

§ 8

Industri (Område F, G og H)

De regulerte industriområder er på planen vist med fiolett farge.

§ 9

Område F

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende boligstrøk.

§ 10

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.

§ 11

Lagring på den ubebygde del av tomta må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

§ 13

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte.

§ 14

Område G

Innenfor det fargelagte område kan oppføres bygning med maksimum den grunnflate som er vist på planen.
Bygningen kan inneholde lager, kontorer, rom for båtsport, offentlige toaletter og liknende funksjoner.
Bygningen kan maksimalt oppføres med høyde på 6 m til overkant gesims.
Takutforming må godkjennes av bygningsrådet. Ubebygde arealer kan benyttes til båtopplag/parkering for øvrig etter bygningsrådets bestemmelser.

§ 15

Område H

Innenfor det fargelagte område kan drives kiosk, slipp, salg og service for båtsport m.m. All ny bebyggelse skal utføres med mønetak og gjøres så lavt som mulig.

§ 16

Parkering på områdene F, G og H

Det må sørges for nødvendig parkering på egen grunn.
Antall plasser avgjøres etter bygningsrådets skjønn. Hovedregel er at hver bedrift bør ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m2 gulvflate for industri og 200 m2 gulvflate for lager. For kontorlokaler bør det være 3 biloppstillingsplasser pr. 50 m2.

§ 17

Offentlige bygninger

Område I

Innenfor det regulerte område kan oppføres renseanlegg for kloakk samt offentlig toalett.
Det kan også oppføres bygninger til bruk for annen kommunal virksomhet på tomta.

§ 18

Område J

Innenfor det regulerte område kan nye skolebygg i 1 etasje oppføres.

§ 19

Område K

Innenfor det regulerte område kan oppføres pumpestasjon. Bygget skal ha mønetak og gjøres så lavt som mulig, og for øvrig tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20

Trafikkområder

Der det er vist på kartet kan det oppføres kai. På denne kan det i samråd med havnestyret og bygningsrådet tillates oppført permanente kraner samt andre innretninger som er nødvendig i forbindelse med lasting og lossing.
På den del av området som er reservert parkering kan vinterlagres båter.
Område L som på planen er regulert for parkering/båtopplag vil kunne reduseres evt. fjernes når det måtte oppstå behov for disse arealer til havneformål. Det forutsettes da at behovet for parkering/båtopplag vil kunne dekkes ved ytterligere utfylling i området eller ved at det tas i bruk arealer annet sted i kommunen.
I forbindelse med småbåthavn kan oppføres kran for løfting av småbåter samt etableres slipp for sjøsetting av båter fra tilhenger.

§ 21

Friområder

Hagemannsparken skal ikke bebygges. Unntatt er EL-verkets transformatorstasjoner, pumpestasjoner, toaletter, gangveger, anlegg og innretninger for lek og sport, samt anleggsinnretninger i forbindelse med drift av småbåthavn. Plassering av slike bygg, anlegg og innretninger skal godkjennes av bygningsrådet. Opplag av båter tillates ikke på friområdene uten bygningsrådets samtykke.

Isolasjonsbelter

De viste grøntbelter (isolasjonsbelter) som grenser inn til industriområde F skal tilplantes med hensiktsmessig vegetasjon og godkjennes av bygningsrådet.
Oppstilling av biler, lasting og lagring er således ikke tillatt.

§ 22

Spesialområder - område M

Innenfor det skraverte felt på reguleringsplanen er bebyggelsen på grunn av sin miljøverdi regulert til spesialområder.

§ 23

Eksisterende bebyggelse

For spesialområdet skal bebyggelsen bevares i størst mulig grad i samsvar med den bygningshistoriske utviklingen området har gjennomgått. Samtidig skal den bygningsmessige standard til enhver til søkes holdt på forsvarlig nivå i forhold til de enkelte bygningers bruk.
De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til dimensjoner, materialer og farger opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere.
Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.

§ 24

Ny bebyggelse

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

Før nybygg eller fornyelse av et større byggeområde tas opp til endelig behandling, kan bygningsrådet kreve at de nye bygninger vises innpasset:

1) I den gjenværende, eksisterende, bygningsmiljø m/fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse, og hvis nødvendig, i en plan for full utbygging av tomta, eller

2) i en særskilt ny bebyggelsesplan m/fasadeoppriss for byggeområdet og den nærmeste bebyggelse.

Da området domineres av trehusbebyggelse, skal eventuelle nybygg søkes kledd med trepanel, slik at form og proposisjoner i helhet og detaljer - materialbehandling og farger - harmonerer med den eksisterende bebyggelse og særpreg.
Ved nybygg, og ved bygnings- eller bruksendring må de nødvendige

bilplasser vises på tomtas indre område eller i godkjente, offentlige eller private fellesanlegg.
Fortaus- og gatebelegg, skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger og beplantninger, gjerder og murer skal harmonere med strøkets karakter.

§ 25

Fellesbestemmelser

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig, harmonisk utførelse.

§ 26

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 27

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 28

Ingen eiendom må være beplantet med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel og offentlig vedlikehold. Innenfor frisiktsonen må det være frisikt over en høyde av 0,5 m mellom de tilstøtende vegers planum. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 29

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den 10.10.1980
Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

25.2

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HAKAN.

§ 1

Det endrede reguleringsområdet er vist på planen med reguleringsgrense.

Innen dette området er arealet regulert til:

a. Byggeområde for båtservice/verksted.
b. Trafikkområder, herunder:

havn/dypvannskai
småbåthavn
parkering
veier

§ 2

Byggeområde for båtservice/verksted

Maksimal utnyttelsesgrad er U = 0,2.
I området tillates oppført bygninger for drift av kiosk, slipp, salg og service og verksted for båtsport m.v. Ny bebyggelse skal utføres med saltak. Maksimal gesimshøyde 4 m, maksimal mønehøyde 6 m. Det skal utarbeides bebyggelsesplan som viser de enkelte bygningenes plassering og utearealenes bruk. Bebyggelsesplaner skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Trafikkområder

I trafikkområdet skal det anlegges:

1. Dypvannskai med mulighet for Ro-Ro-anlegg og bygning for havnelager. Bygningen kan inneholde lager, kontorer, rom for båtsport o.l. funksjoner. Ny bygning skal ha saltak med maksimal gesimshøyde 6,0 og maksimal mønehøyde 9,5 m.

   På området tillates oppført permanente kraner samt andre innretninger som er nødvendig i forbindelse med lasting og lossing.

   Før bygging av kai tar til skal bygningsrådet godkjenne situasjonsplan som viser endelig kailinje, plassering av kaianlegg og innretninger m.v.

2. Småbåthavn. På sjøsiden forutsettes utlagt flytebrygger/pirer o.l. for "små båter". Moloen kan likeledes forlenges med en flytemolo/bølgebryter. På landsiden tillates oppført bygninger for havnekontor, sjøsportsenter og toaletter, likeledes sjøsportshus. Bygningenes plassering er vist på planen. Maksimal størrelse 350 m^2. Bygningene skal ha saltak, maksimal gesimshøyde 4 og maksimal mønehøyde 6 m.
   Det tillates likeledes montert/anlagt nødvendig utstyr for drift av småbåthavn som faste og mobile kraner etc.

   Slike innretninger skal vises på situasjonsplan som skal godkjennes av bygningsrådet. På samme situasjonsplan skal det framgå hvilke deler av området som skal opparbeides som grøntareale.

   Landarealet i småbåthavnen kan benyttes til båtopplag utenom båtsesongen.

3. Parkeringsplasser som vist på plankartet.

4. Kjøre- og gangveier som vist på plankartet.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

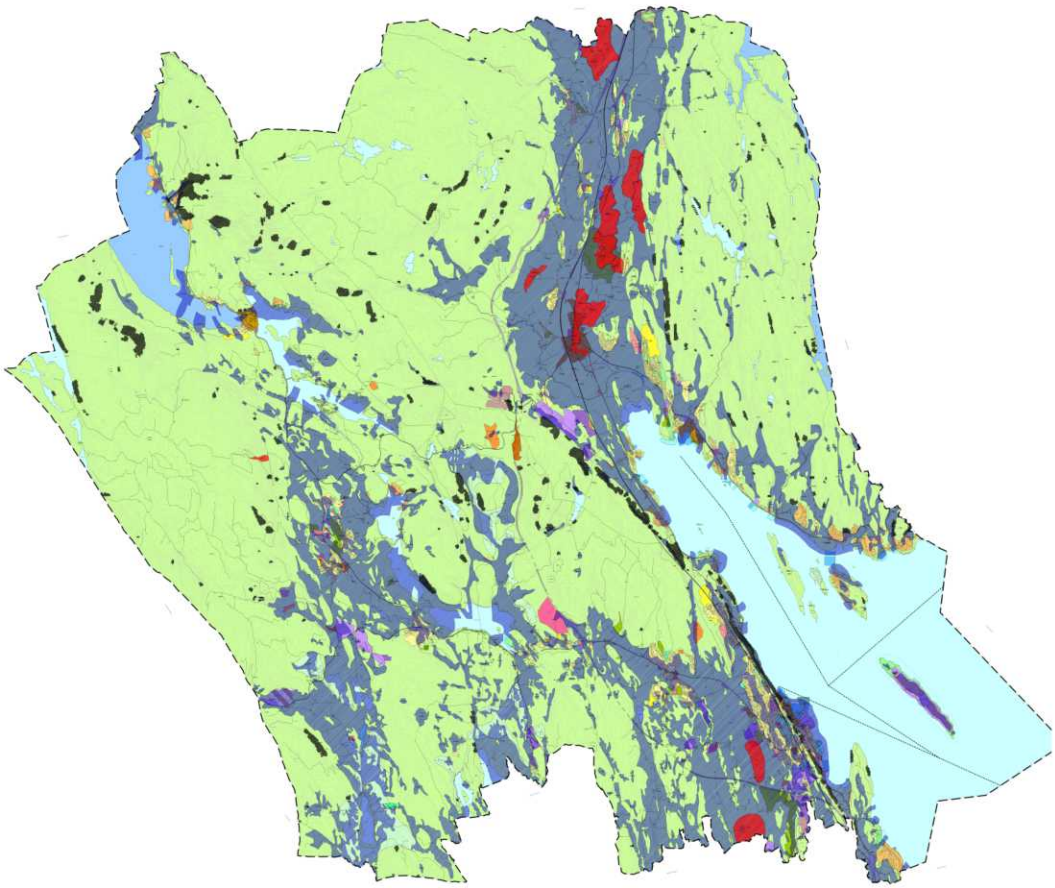
Tønsberg 14. november 1985

Etter fullmakt

Dag Bjørvik

Dag Bjørvik
1.konsulent

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
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- 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
- Samleveg - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/fortrau - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Bilgrønnstruktur

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

Fremtidig
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/fortrau - På bakken
- UNFR for spredt boligbebyggelse
- Langsiktig utviklingsgrense Sirjordet

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

SIKRINGSSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

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

FARESONER
- 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

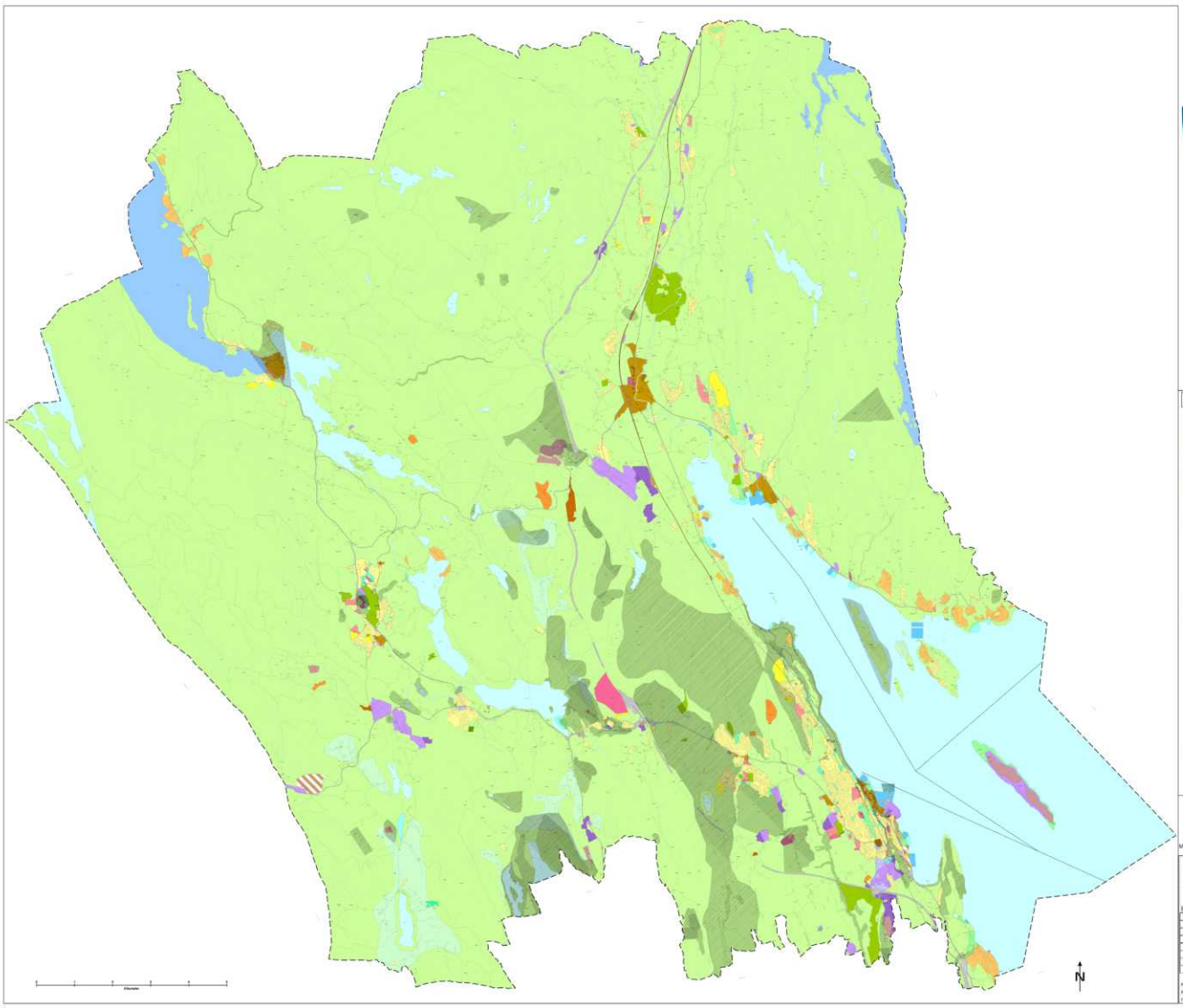
Holmestrand kommune

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	
Formannskapet, 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 6
Kilometer



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk: 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

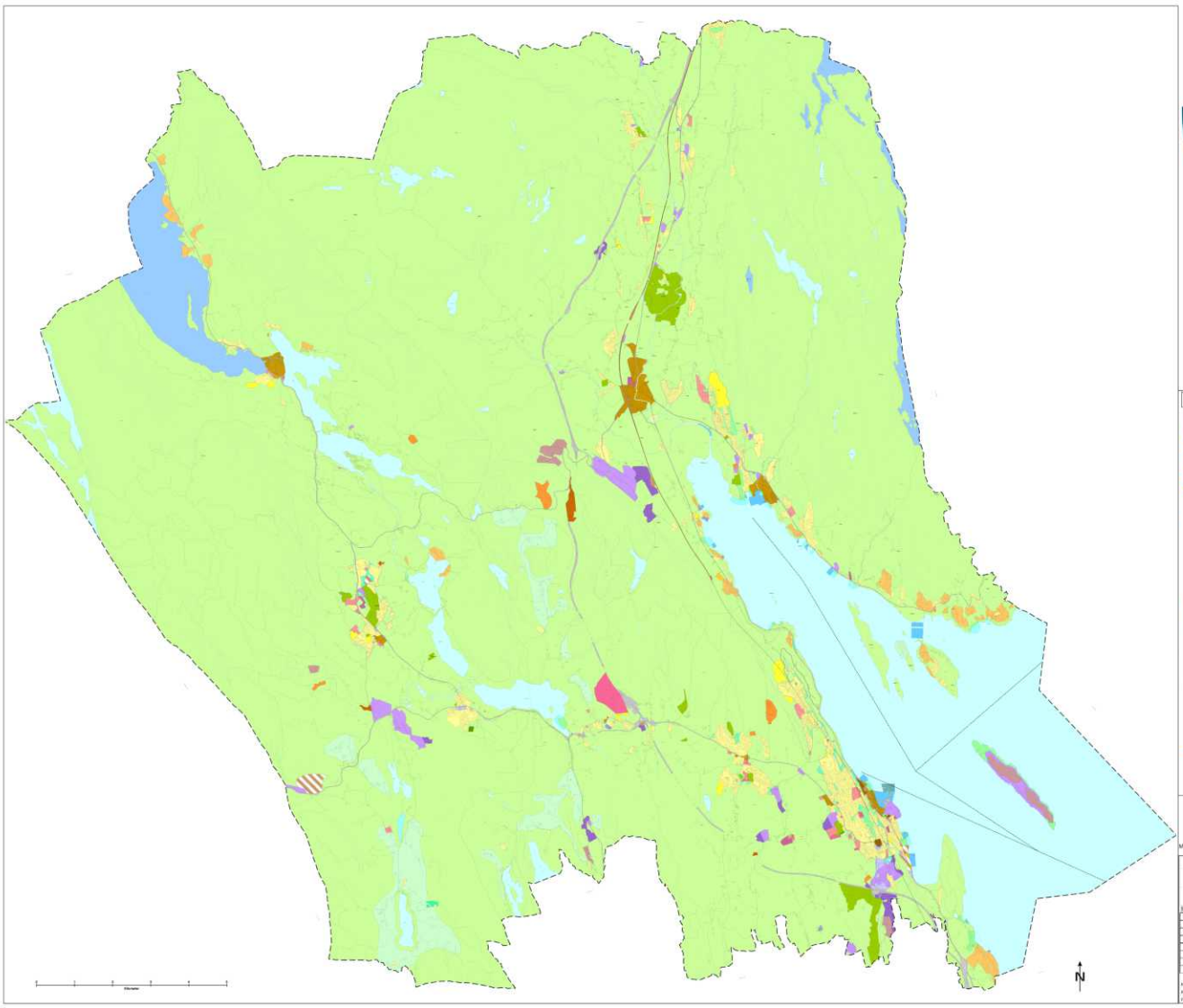
Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsdatoer	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	28.06.2023	069/23
Rg 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	045/24
2. 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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk: 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsbeslut	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	28.06.2023	069/23
Nr.1 gangs behandling (Kommunestyret)	06.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	05.06.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	067/24
Kommunestyret, vedtak	03.06.2024	
Kommunestyret, vedtak	05.06.2024	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartprojeksjon: FKB, M50, M250
Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

Holmestrand kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Formannskapet 24.05.2023
Formannskapet 01.02.2024
Formannskapet 29.05.2024
Kommunestyret 19.06.2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER 6
§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6) 6
§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8) 6
§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5) 6
§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6) .. 7
§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6)..... 7
§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1) 8
§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1) 9
§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2) 10
§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3) 10
§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4) 12
§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5) 12
§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5) 14
§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6). 17
§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7) 19
§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8) 20

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9) 22
§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE 22
§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE 25
§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL 26
§ 2.4 FORRETNINGER 27
§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING 28
§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL 28
§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE 29
§ 2.8 IDRETTSANLEGG 31
§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG 31
§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL 32

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, NR. 3) 34
§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE 34
§ 3.2 HAVN 34

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5) 35
§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2) 35
§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1) 35
§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN 35
§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1) 35
§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET 35
§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN 35
§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD) 36
§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN 37
§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET 37
§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1) 37
§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2) 40

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3)....41

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR.6)..... 42
§ 5.1 FELLESBESTEMMSELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5)..... 42

§ 5.2 BRYGGER..... 42
§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ..... 42

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM (PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3)..... 43
§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (PBL § 11-9, NR. 5)..... 44
§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5)..... 47
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)..... 44
§ 6.4 FUNKSJONER..... 47
§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6)..... 47
§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6) 48
§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6)..... 48
§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6)..... 49
§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7) 49
§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING 50
§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.) ... 52
§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91) 52

7. HENSYNSONER (PBL § 11-8) 54
§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A)....54
§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C) 58
7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d)..... 60
§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E)..... 61

1. GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 RETTSVIRKNING (PBL § 11-6)

Plankartet med arealformål og hensynsoner samt bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, er juridisk bindende. Retningslinjer er veiledende.

§ 1.2 BYGGEGRENSE MOT SJØ (PBL § 1-8)

Byggegrense mot sjø er fastsatt i plankart i byggeområder.

Retningslinjer:
Utenfor fastsatt byggegrense i byggeområder trer byggeforbudet i 100-metersbeltet inn, jf. pbl § 1-8.

§ 1.3 REGIONALE PLANBESTEMMELSER (PBL § 8-5)

§ 1.3.1 Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer og forbud mot handels etableringer langs E 18 (RPBA §§ 1 og 2)

Lokalisering og dimensjonering av store handelsetableringer
Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. retningslinje 6 og 7 i RPBA.

Forbud mot handelsetableringer langs E 18
Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan, jf. retningslinje 6 og 7 i RPBA.

Retningslinje:
I retningslinje 6 i RPBA heter det at: «… etablering og utvidelse av handelsvirksomhet skal skje i områder avsatt til sentrumsformål eller andre formål som hjemler handel i kommuneplanens arealdel. Generelt unntatt for kravet om slik overordnet planmessig avklaring er:

- *Handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet inntil 1 000 kvm samlet bruksareal.*
- *For etableringer og/eller utvidelser inntil 3 000 kvm samlet bruksareal kan kommunen etter en skjønnsmessig vurdering av virkningen på eksisterende by- og tettstedssentre, fravike kravet.*

I mindre tettstedssenter tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3 000 kvm. Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet utover 3 000 kvm bruksareal krever en overordnet planmessig avklaring med handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse. Etablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på over 3 000 kvm eller utvidelse til over 3 000 kvm samlet bruksareal er bare tillatt i by- og større tettstedssentre eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan. Det tillates ikke etablering av handelsvirksomhet i et belte på en km på hver side av E 18. Forbudet gjelder ikke områder som inngår i by- og større tettstedssentre eller

andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan».

RPBA (side 56) legger ingen begrensninger på handelsetableringer i følgende større by- og tettstedssentre i Holmestrand: Holmestrand, Hof og Sande. Videre sier RPBA at i følgende mindre tettstedssentre kan kommunen vedta handelsetablering inntil 3 000 kvm BRA: Eidsfoss, Gullhaug, Selvik og Sundbyfoss.

I retningslinje 7 i RPBA heter det at «…andre områder for handel avsettes etter en overordnet planmessig avklaring med tilhørende handelsanalyse. Handelsanalysen skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i avsnittet om handelsanalyse. Områdene skal være knyttet til eksisterende byer og tettsteder, og dimensjoneres og tilpasses byen eller tettstedet de er knyttet til. Det skal fastsettes maks tillatt utbygget bruksareal for området samlet, innenfor en bestemt tidsperiode, slik at handelsetableringer ikke gir negative konsekvenser for eksisterende by- og tettstedssentre».

§ 1.4 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KOMMUNEDELPLAN (PBL § 1-6)

Ved motstrid gjelder kommuneplanens plankart og bestemmelser foran kommunedelplan.
Så fremt det ikke er motstrid mellom kommuneplan og kommunedelplan, detaljerer kommunedelplanens plankart og bestemmelser arealbruken innenfor planområdet.

Kommunedelplan bysentrum 90001
Kommunedelplanens plankart er et «hjelpekart» som detaljerer arealbruk og områdeinndeling innenfor bysentrum (avgrenset av planområdet til kommunedelplanen).

§ 1.5 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG ELDRE REGULERINGSPLANER (PBL § 1-6)

§ 1.5.1 Hovedregel

1) Ved motstrid skal kommuneplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner). Der det ikke er motstrid skal kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

   Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

2) Der hvor eldre reguleringsplaner setter begrensinger i garasjestørrelsens BRA/BYA, tillates garasje oppført inntil 50 m² BRA/BYA såfremt øvrige reguleringsbestemmelser er oppfylt innenfor tomtearealet. Maks. gesims-/mønehøyde skal ikke være over 3,0 m/4,0 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

   - HOF-504-415 Bollerudlia (1993)
   - 3034 Bjønneroa – Hillestad (1995)
   - 3048 Ekebergsfeltet (1999)
   - 713005 Ekebergfeltet (1974)
   - 713006 Skafjellåsen 2 (1975)
   - 713024 Tuft (1983)
   - 713025 Skafjellåsen 4 (1985)
   - 713030 Løkkatoppen (1986)
   - 713033 Lersbryggen (1987)
   - 713034 Selvikåsen1 (1987)

- 713009 Skafjellåsen 3 (1979)
- 713015 Dunihagen utvidelse (1981)
- 713019 Bølumkollen (1981)
- 713020 Bjerkøya - Del av Bjerkøya (1982)
- 713037 Ekebergfeltet_ endring forretningstomt til boligtomt (1988)
- 713038 Ekebergfeltet endring_del av forretning til bolig (1988)
- 713074 Løkkatoppen _endring (1998)

Retningslinje:

1) *Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.*

   Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil annet ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier, teknisk infrastruktur eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

§ 1.5.2 Unntaksregel

De eldre reguleringsplanene som er listet opp nedenfor skal gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 20100004 Områdeplan for Langøya gnr 8 bnr 1
- 20140002 Områdeplan Sande sentrum (med unntak av del gnr/bnr 318/4 og 318/39 med dyrka mark der kommuneplanens bestemmelser og plankart skal gjelde foran eldre reguleringsplan)
- 20150010 Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge
- 20180005 Områderegulering for Sande sentrum øst
- 2017040 Områdeplan for Gullhaug flerbrukshall og ny Gullhaug barnehage, gbnr. 53/56 m.fl.
- 2015027 Detaljregulering ny vei Sjøskogen – Kleivan
- 3079 Holmestrand kollektivknutepunkt

§ 1.6 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, PKT. 1)

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 innenfor arealer avsatt til utbyggingsformål etter plan- og bygningsloven § 11-7.

Retningslinje:
Med utbyggingsformål siktes det til de arealformål i plan- og bygningsloven § 11-7 som gir mulighet for utbygging. Dette inkluderer § 11-7 nr. 1 bebyggelse og anlegg, nr. 2 samferdsel og teknisk infrastruktur samt underformål oppført under nr. 5 bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende

strandsone, som gir utbyggingsmulighet i sjø. Utbyggingsformål inkluderer også masseuttak/råstoffutvinning samt småbåthavn.

§ 1.7 UNNTAK FRA KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-10, PKT. 1)

§ 1.7.1 Innenfor byggeområder for boligbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

a) ikke inngår i hensynsoner:
   - H110 nedslagsfelt drikkevann
   - H310 ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire
   - H320 flom
   - H390 forurenset grunn
   - H570 bevaring kulturmiljø

b) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om minste leke- og uteoppholdsareal, parkering og
c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
d) ikke berører fredede kulturminner og
e) ikke berører viktige naturverdier og
f) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
g) ikke medfører mer enn utnyttingsgrad på 30 % BYA og
h) ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
i) ikke medfører endring av matrikkeleiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
j) tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter og
k) legger avgjørende vekt på stedlig tilpasning og estetiske hensyn, jf. §§ 1.13.1 Landsskap og estetikk, byggeskikk samt byggeskikk og miljøkvaliteter som takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene.

Retningslinje:
Til pkt. f): Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i aldersgruppen 0-18 år). Dette omfatter bl.a. arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også f.eks. veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (f.eks. skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (f.eks. gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelstier mv som brukes til tau- og strikkhopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

Til pkt. h): Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.
Til pkt. i) Tomtestørrelser er veiledende og inngår i en helhetlig vurdering etter pbl. § 26-1 og kravene i kommuneplan:

- *Tomt for enebolig er minimum 600 m²*
- *Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m²*

§ 1.7.2 Innenfor byggeområder for fritidsbebyggelse nåværende

Det er ikke krav om reguleringsplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven i områder avsatt til formål nåværende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f § 1.7.1, samt at tiltaket ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser § 2.2 om fritidsboliger og tiltaket ikke gjelder mer enn 1 fritidsboligenhet.

§ 1.7.3 Offentlig infrastruktur

Mindre tiltak knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av infrastruktur for jernbanevirksomhet er unntatt plankrav. Unntak fra plankravet gjelder også midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur og veianlegg.

§ 1.8 UTBYGGINGSAVTALER (PBL § 11-9, PKT. 2)

Kommunen og grunneier eller utbygger kan inngå utbyggingsavtale for gjennomføring av rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsplan vedrørende opparbeiding eller oppgradering av teknisk infrastruktur, grønnstruktur, felles byrom, gangveier, turveier mv.

§ 1.9 INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 3)

§ 1.9.1 Vei, vann og avløp

Teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp for nye bygge- og anleggstiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres iht. kommunaltekniske normer i Holmestrand kommune. VA-anlegg skal utformes iht. kommunens VA-norm og veger iht. kommunens veinorm og veilysnormal.

Til førstegangsbehandling av alle reguleringsplaner skal det inngå en kommunalteknisk plan for vei, vann, avløp og overvann. Planen skal vise prinsippløsning for vei, vann, avløp og overvann i området samt sammenheng med eksisterende vei- og ledningsnett.

Retningslinje:
VA-normen gjelder for VA-anlegg som kommunen skal eie, drifte og vedlikeholde. Det gjelder også for VA-anlegg som private bygger og som kommunen skal overta.

§ 1.9.2 Tilknytning til vann og avløp

1. All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, ref. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 30-6.
2. I områder hvor det er/eller vil bli etablert offentlige vannledninger, vil det ikke bli tillatt etablert private vannforsyningsanlegg.
3. I områder hvor det er/eller vil bli etablert offentlig avløpsanlegg vil det ikke bli gitt utslippstillatelser etter forurensningsloven. Dette gjelder både ved utslipp av svartvann og gråvann, og også ved utslipp til tett tank.
4. Utenfor områder nevnt i punkt 3, og hvor andre løsninger ikke er mulige, kan det gis utslippstillatelse etter forurensningsloven til tett tank for svartvann i kombinasjon med

godkjent renseløsning for gråvann. Tett tank for gråvann og svartvann vil ikke bli godkjent for boliger med helårsbruk.

5. I forbindelse med midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt ved bygge- og anleggsarbeider, kan det etter søknad gis tillatelse for utslipp av avløpsvann til tett tank i inntil 2 år.

Retningslinje:
Valg av løsninger for vann og avløp skjer på grunnlag av helhetlig kartlegging og vurdering. Det skal alltid undersøkes og tilstrebes mulighet for tilknytning til offentlig vann og avløp. Ved utbygging av bolig og hyttefelt benyttes fellesløsninger når dette er mulig, og en fagkyndig konsulent utarbeider en plan som godkjennes av kommunen før utbygging tillates. For lokale avløpsløsninger må det utover helhetlig plan for vann og avløp, også søkes om utslippstillatelse.

§ 1.9.3 Overvannshåndtering

1. Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien (infiltrasjon, fordrøyning og sikker flomvei) . Nye tiltak skal sikres mot klimajustert 100 års regn jf. NVEs veileder for lokal overvannshåndtering.
2. Ved behov må det avsettes areal til ny flomvei. Ved etablering av nye flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader. Det må tas høyde for klimatilpasning.
3. Overvann skal håndteres lokalt og i åpen løsning etter LOD-prinsippet. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen eiendom og det skal bare unntaksvis tillates påslipp til kommunal infrastruktur eller annen form for bortledning. Bortleding av overvann til landbruksarealer skal unngås.
4. Gater kan benyttes som flomveier. Flomveier i gater skal utformes slik at vann ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene vesentlige skader utover dagens situasjon.

Retningslinjer:
Overvannsberegninger skal dokumentere overvannsmengder før og etter utbygging. Klimafaktor skal tas med i beregningen for situasjon etter utbygging. Det skal også dokumenteres hvor stort fordrøyningsvolum det er behov for, for å ivareta krav til utslippsmengde. Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.

Ved hvert gateprosjekt skal nedslagsfeltet til flomveien beregnes. Det må legges en plan for hvor flomvannet fra gateprosjektet ledes videre, slik at det ledes trygt frem til en resipient og ikke påfører omgivelsene skade.

Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement og bidra til å fremme biologisk mangfold.

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

Overvann skal planlegges og håndteres i henhold til kommunens gjeldende kommunalteknisk plan. Det vises også til Norges vassdrags- og energidirektorat sin veileder «NVE 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar» som grunnlag i videre planlegging.

§ 1.9.4 Vannbåren varme

Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m² bør det legges til rette for vannbåren varme. Kommunens kommunedelplan for klima, energi og miljø skal legges til grunn for energispørsmål etter plan- og bygningsloven.

§ 1.9.5 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 1.10 REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9, PKT. 4)

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, jamfør plan- og bygningsloven § 11-7, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:

- Barnehage og skoletilbud
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer
- Tilgang til lekeplasser dokumentert
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst for alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført
- Samfunnssikkerhet og naturfare, herunder flomfare, skredfare, radon og grunnforurensning
- Tilstrekkelig og tilfredsstillende avløpsløsning og vannforsyning, herunder slokkevann
- Overvannshåndtering

§ 1.11 BYGGEGRENSER (PBL § 11-9, PKT. 5)

§ 1.11.1 Byggegrenser mot vei

<u>Kommunal vei</u>
Byggegrense mot uregulert kommunal veg er 15 meter fra veiens senterlinje.

Retningslinje:
Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesims 3 m, og som ikke brukes til beboelse, kan ved søknad om dispensasjon tillates plassert i en avstand av minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Fylkesvei og avkjørsler
De til enhver tid gjeldende retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler vedtatt av Vestfold fylkeskommune skal legges til grunn langs uregulert fylkesvei. Fylkeskommunen er myndighet og behandler søknad om avkjørsel til fylkesvei samt dispensasjon fra byggegrenser mot fylkesvei.

§ 1.11.2 Byggegrenser mot jernbane

Der byggegrenser ikke er spesifisert i en reguleringsplan eller det ikke er reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrasé 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak. Det vises til jernbaneloven § 10.

§ 1.11.3 Byggegrenser mot offentlig vann- og avløpsnett

Byggegrense til kommunale vann- og avløpsanlegg er 4 meter regnet fra ytterkant ledning/anlegg. Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer samt andre søknadspliktige tiltak, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg.

§ 1.11.4 Byggegrenser mot landbruksareal: dyrka mark, dyrkbar mark og skogmark

For nye frittliggende tiltak i framtidig eller eksisterende område for bebyggelse og anlegg til bruk for varig opphold, er byggegrensen mot landbruksareal 20 meter. Ny tomtegrense kan ikke opprettes nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 5 meter.

For tiltak på eksisterende bebyggelse nærmere landbruksareal enn 20 meter, enten i områder avsatt til LNF-formål eller i eksisterende uregulert område for bebyggelse og anlegg, er byggegrensen mot landbruksareal 10 meter eller eksisterende fasadeliv dersom det ligger lenger unna enn 10 meter.

Retningslinje:
Byggegrensen skal forebygge mulige interessekonflikter mellom ny bolig, - fritids, - nærings- og tjenesteytende bebyggelse (heretter bebyggelse) og landbruksdrift samt risiko som følge av vindfall i skogsmark. Landbruksbebyggelse samt nødvendig infrastruktur som ikke er til hinder for landbruksdrift, er ikke omfattet av bestemmelse om byggegrense mot landbruksareal.

Byggegrensen kan fravikes ved dispensasjon eller regulering dersom topografi, høydeforskjell, eller lignende forhold etter bygningsmyndighetens vurdering gir tilsvarende forebyggende effekt. Ved tiltak på eksisterende bebyggelse etter bestemmelsens andre avsnitt er hensikten at evt. konfliktnivå eller ulemper (bl.a. støy, støv og skyggevirkning) ikke forsterkes for henholdsvis boligbebyggelse eller landbruksdrift. Det bør vurderes å sette vilkår om kraftig, flersjiktet stedegen vegetasjon på arealet mellom byggegrense og dyrka mark.

§ 1.11.5 Byggegrense mot hovedvannledning

Retningslinje:
Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeponering og horisontal boring, bør ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at VV varsles i rimelig tid på forhånd. Særlig aktsomhet bør utvises i områder med kvikkleire og i områder med ukjente grunnforhold. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling. I en klausulert sone nærmere

enn 10 meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

§ 1.12 UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (PBL § 11-9, PKT. 5)

§ 1.12.1 Universell utforming

Byggeområder med tilhørende utearealer, jamfør pbl § 11-7, skal utformes slik at atkomst til alle bygninger og med veier og gangveier, gir god fremkommelighet for alle. Bygg og anlegg skal planlegges med god tilgjengelighet og brukbarhet for alle.

Retningslinje:
Ved søknad om tillatelse til tiltak bør det redegjøres for hvordan hensynene er ivaretatt. Normer/funksjonskrav skal sikre gode resultat, men ikke være til hinder for utvikling og stedstilpassede løsninger og de må tilpasses og balanseres med overordnede mål om kvalitative og funksjonelle løsninger, bevaring av natur- og kulturkvaliteter etc.

§ 1.12.2 Krav til uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m². Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10 m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper skal avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m. Restarealer rundt bolig medregnes ikke.

§ 1.12.3 krav til parkering

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18 m² pr boenhet over 90 m² BRA, og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m² BRA. I de sentrumsnære boligområdene reduseres dette kravet til 1,5 parkeringsplasser for boliger over 90 m² og 1 parkeringsplass for boliger under 90 m² BRA. Arealer til gjesteparkering avklares ved regulering.

§ 1.12.4 krav til sykkelparkering

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

§ 1.12.5 Lekeplasser (pbl § 11-9, pkt. 5 og 6)

Funksjonskrav (pbl § 11-9, pkt. 5)
Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde	Maks antall boenheter større enn 40 m² BRA	Minimum størrelse på lekeområdet	Økning pr. boenhet hvis det er etablert flere boenheter enn maks antall
Nærlekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år)	50 m	6-12 boenheter	200 m²	10 m²
Kvartalslekeplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 6-13 år)	250 m	6-50 boenheter	1500 m²	15 m²
Områdelekeplass/ballplass (Tilrettelagt for aldersgruppen 13-18 år)	500-1000 m	50-200 boenheter	5000 m²	10 m²

Retningslinje:
Der hvor det på bakgrunn av antall boenheter utløser krav om opparbeiding av lekeplass, vil lekeplassarealet inngå i krav om minste tillatte uteoppholdsareal (MUA).

Nærlekeplass - Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter og sitteplasser. Kvartalslekeplass - Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende. Områdelekeplass/ballplass - Området skal gi mulighet for fri lek, tilrettelegges for ballspill, skileik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av områder. Området skal være offentlig tilgjengelig. Områdelekeplassen kan deles inn i 2 mindre enheter – hver del på minst 2500 m².

Miljø- og kvalitetskrav (pbl § 11-9, pkt. 6)
For egnede arealer gjelder følgende krav:

Arealene skal avsettes på bakkenivå. Det stilles krav til en kvalitet på beliggenhet, topografi, solforhold og utforming som gir størst mulig bruksverdi for alle brukergrupper og formål både sommer og vinter. Arealene skal tilpasses brukerne. Hellende terreng og akebakker skal ikke inngå/regnes med som del av lekearealet, men kan komme i tillegg. Innenfor et utbyggingsområde skal utearealene etableres der solforholdene er best.

Minimumskravet er at det skal være sol på 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Lekeområdene skal ha trafikksikker adkomst og være skjermet mot forurensning, trafikkfare, støy, ulykker og annen helsefare. Maksimal støybelastning skal ikke overskride 55LdB. Der det ikke finnes naturlig skjerming, skal lekeplassene ha vegetasjonsfelt eller bygde konstruksjoner for å skape lune og behagelige områder.

Nærlekeplasser skal som et minimum utstyres med sandkasse, benk og noe fast dekke og ellers være utstyrt slik at de stimulerer til barnas fysiske utfoldelse og fantasi.

På kvartals- og områdelekeplasser skal mest mulig av natur bevares, eksempelvis eksisterende bunnvegetasjon, store steiner, og trær som er egnet til å klatre i.

Kvartalslekeplassene skal utstyres slik at det for eksempel gis muligheter for aktiviteter som ball-lek, sykling, skating, paradis- og tauhopping og eventuelt aking og skiløping om vinteren.

Områdelekeplassene skal gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, skileik og skating. Minst halvparten av arealet bør ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Om nødvendig må verdifulle naturelementer gjerdes inn for å hindre skadelig kjøring, graving og lagring under anleggsperioden.

§ 1.12.6 Barn og unges oppvekstmiljø

1. Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:

   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter.
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet.

2. I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Retningslinje:
For å få en bedre forståelse av lovgrunnlag og hensikten med planbestemmelsen, henvises det til:

- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*
- *Kommunal- og distriktsdepartementet sin veileder (2021) «Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling».*

§ 1.12.7 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen. Ved etablering av nye hybler skal følgende krav være oppfylt:

- Minimum 25 m² uteoppholdsareal per hybel.
- 1 biloppstillingsplass per hybel.
- 1 oppstillingsplass for sykkel per hybel.

Retningslinje:
Hybel omfatter:

- *ett eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller*
- *et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen.*

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

§ 1.13 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-9, PKT. 6)

§ 1.13.1 Landskap og estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.

Byggeskikk
Ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende skal annen eksisterende bebyggelse, det stedlige byggemønster, den opprinnelige landskapssilhuetten, terrenget og vegetasjonen bevares. Eiendommen og landskapets eksponeringsgrad skal vektlegges.
Betydelige terrenginngrep i form av fyllinger, skjæringer og unødvendige støttemurer tillates ikke i forbindelse med vanlig boligbebyggelse. Høy kvalitet skal etterstrebes.

Byggeskikk og miljøkvaliteter
Utvendig lagring og midlertidige tiltak tillates ikke i friområdene. I øvrige byggeområder kan utvendig lagring eller oppføring av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg kun tillates dersom det ikke er til vesentlig sjenanse eller i strid med annet regelverk. I LNF-områdene forutsettes i tillegg at tiltakene er knyttet til nødvendig landbruks-virksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

§ 1.13.2 Garasjer

Garasjer må underordne seg huset i takvinkel, form og størrelse.

Garasje og uthus skal tydelig underordne seg omkringliggende boligbygning(er) og eksisterende byggelinjer, samt bebyggelsesstruktur. Fasaden med vindusløsninger skal utformes på en slik måte at byggets funksjon klart fremgår. Takløft/ark og utvendig trapp tillates ikke på garasjer.

Retningslinje:
Garasjer bør ikke overskride:

- *50 m2 bruksareal eller bebygd areal.*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde.*

§ 1.13.3 Stier- og gangforbindelser

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier/barnetråkk og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafikksikkerhetsplanen legges til grunn.

§ 1.13.4 Høyspent/Elektromagnetiske felt

Det kan ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

Retningslinje:
Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet har satt krav om at det i byggeprosjekter der det forventes feltnivåer over 0,4 mikroTesla (µT) i årsgjennomsnitt i bygninger, jf. veileder/brosjyre (sist oppdatert mars 2022) «Bebyggelse nær høyspenningsanlegg - informasjon om magnetfelt fra høyspenningsanlegg», skal gjøres utredninger for:

- *Hvor mange bygg påvirkes og hvilke feltnivåer får disse. Feltberegningene skal baseres på gjennomsnittlig strøm gjennom ledningen over året.*
- *Beskrive gjeldende kunnskapsstatus og sentral forvaltningsstrategi.*
- *Vurdere tiltak eller alternative løsninger samt kostnader og begrunnelse for tiltakene.*

§ 1.13.5 Plassering av mobilmaster/- sendere

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides.

Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

§ 1.13.6 Lysforurensing

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

Retningslinje:
Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder eller bygninger som skal belyses. Ved utforming og valg av belysning i prosjekter som kan ha en innvirkning på omgivelsene, utarbeides det egen plan for belysning. T-1512 «Veileder - Lys på stedet – utendørsbelysning i byer og tettsteder» legges til grunn i arbeidet.

§ 1.14 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, PKT. 7)

§ 1.14.1 Kulturminner

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.
Verneverdien til andre nyere tids kulturminner som veier, alléer, hustufter, røyser, steingjerder, krigsminner, forsvarsanlegg med mer skal avklares. Verneverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart og ikke endres slik at verdien reduseres.

Ved tilbygg til- eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak som visuelt berører og/eller er i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningenes verneverdi ikke forringes. Tiltak i nærheten av bygninger fredet etter kulturminneloven vil kun tillates når tiltaket er tilpasset den fredete bygningen og det tilliggende miljøet.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med verneverdige kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak.

Retningslinje:
Det er kommunen og/eller fylkeskommunen som avgjør om hvorvidt et kulturminne/kulturmiljø har verneverdi dersom det ikke er fredet etter kulturminneloven.

Kulturminneloven § 3 følges opp i planarbeid og i byggetiltak, også der det tidligere ikke er gjort funn. Undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 gjelder. Dette gjelder også maritime kulturminner eldre enn 100 år.

Kommunens kulturminneplan utgjør en del av vurderingsgrunnlaget ved offentlig og privat reguleringsarbeid og ved behandling av byggesaker.

1.14.2 Kulturhistoriske kirker og deres omgivelser

Retningslinje:
Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser tas det hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal være landskapets dominerende bygning. Kulturminnene som er en del av kirkens miljø skal bevares.

Kirkene i Holmestrand er:

- *Botne kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Holmestrand kirke (listeført)*
- *Hillestad kirke (listeført kirke og middelaldersk kirkested)*
- *Hof kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Eidsfoss kirke (listeført)*
- *Vassås kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Sande kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Bekkestranda kapell (lokal verneverdi, med i kulturminneplan for Sande)*

Middelalderkirkestedene Botne, Hillestad, Sande, Vassås og Hof er automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen innenfor hensynssone d - H730 med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelaldergravplassen er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8)

§ 1.15.1 Stormflo og økt havnivå

Ved tiltak med kjeller skal gulvnivå i kjeller, garasjeanlegg, o.l. ligge over kotehøyde 2,5 meter. (høydereferanse NN2000).

§ 1.15.2 Grunnstabilitet og skredfare

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

Retningslinje:
Registreringer publisert på NVEs nettsider og andre tilgjengelige forum skal undersøkes. Der skredutsatte områder skal sikres, må den geotekniske vurderingen også besvare hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en forsvarlig måte ved hjelp av konkret angitte avbøtende tiltak.

§ 1.15.3 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget ved jordflytting brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje:
Jordflytting gjennomføres fortrinnsvis på en slik måte at potensialet for matproduksjon ivaretas. Det vil i praksis medføre at både matjordlaget og underliggende jordlag flyttes til arealer som i utgangspunktet ikke er dyrkbare. Plan for jordflytting med bestemmelser rundt jordflyttingen utarbeides for hele arealet.

§ 1.15.4 Støy

Statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Retningslinje:
Støyutredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan. Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak. Gjeldene støyretningslinje er T-1442/2021.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG
(pbl § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9)

§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE

§ 2.1.1 Byggegrense Øvre Rove – Rove

For å opprettholde strøkets karakter i det området langs Roveveien som omtales som «Nordre forstad» på gamle kart, kan bebyggelsen tillates plassert i samme avstand til vei som eldre eksisterende bygninger i samme gate.

§ 2.1.2 Boligtetthet i områder for fremtidig boligbebyggelse

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling, og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Gårds- og bruksnummer	Stedsnavn	Boliger per dekar	Størrelse, ca. antall dekar
412/10 m.fl.	Skafjellåsen (B2) *	Prinsippavklaring i KST 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21	263,7
303/51	Holm	1-3	12,1
365/5 m.fl.	Galleberg	1-3	15,2
359/51 m.fl.	Bølumkollen	1-3	3,5
390/3	Kløvstad	1-3	5,1
350/1	Holsrud/Fjellskarveien (B4) *	1-3	19,4
383/4	Berg (B3) *	1-3	52,0
224/1	Rydningen	1-3	66,7
242/11	Veset*	1-4	31,4
270/11	Voldshagan*	2-4	21,5
202/2	Kolstad	1-2 boenheter totalt på arealet	1,2
124/1	Grellandsfeltet*	1-3	24,4
38/6	Nordre Berg/Gullhaug-Berg	2-4	47,6
71/16	Søndre Kleivan	2-4	28,6
71/3 m.fl.	Nordre Kleivan	2-4	148,9
78/1 m.fl.	Vestre Ramberg*,	2-4	5,9
78/5 og 51	Olav Duuns vei 1	2-4	6,2
128/65	Bilet 50	4 eller flere	11,9

Retningslinje:
Tettheten skal beregnes ut fra brutto tomteareal. Det vil si at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

*Områder markert med stjerne *, er arealer for fremtidig boligbebyggelse som videreføres fra tidligere kommuneplan. Øvrige områder er arealer som er tatt inn i samband med kommuneplanrevisjonen 2023-2035.*

Som et utgangspunkt for oppgitt tall for boliger per dekar, er følgende prinsipp lagt til grunn:

- *Boligområder innenfor LUG eller i tilknytning kommunens hovedsentra Holmestrand, Hof sentrum samt Sande, skal utnyttes med 2-4 boliger per dekar. For arealer med sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt, bør en vurdere en høyere utnyttelse enn 4 boliger pr. dekar. Arealer som videreføres fra tidligere kommuneplan, er videreført med uendret retningsgivende tall for boligantall per dekar.*
- *For arealer utenfor LUG, er antallet boliger per dekar anbefalt med en lavere tetthet i tråd med at hoveddelen av fremtidig vekst og boligutvikling skal skje i og rundt kommunens hovedsentra, jamfør kommuneplanens arealstrategi 2023-2035.*

§ 2.1.3 Krav til utbygging i områder for fremtidig boligbebyggelse

For alle fremtidige boligområder som inngår i tabellen i § 2.1.2, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Der er et krav at utbygging av samtlige fremtidige boligområder ikke kan finne sted før Forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav i § 1-10 er tilfredstillende hensyntatt og etablert. I tillegg påpekes det særskilte krav/forhold som skal vektlegges ved fremtidig regulering og utbygging for enkelte av boligområdene som nevnes i § 2.1.2.

Områder for fremtidig boligbebyggelse markert med stjerne* er videreført med bestemmelsene og/eller retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og/eller retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

<u>Skafjellåsen* (412/10 m.fl.)</u>

Prinsippavklaring i kommunestyret 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21, ligger til grunn for videre reguleringsplanarbeid.

<u>Galleberg (365/5 m.fl.)</u>

Etablering av trafikksikker løsning i form av gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

<u>Bølumkollen (359/51 m.fl.)</u>

Etablering av trafikksikker løsning i form gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

<u>Kløvstad (390/3)</u>

Løsning for trafikkavvikling internt i boligfeltet samt påkobling og kryssløsning til Kløvstadveien-Gamle Sørlandske fv313 er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Rydningen (gnr/bnr 224/1)

Hensynet til drikkevannskilden Eikeren skal særlig vektlegges i det videre reguleringsplanarbeidet. Teknisk infrastruktur og løsninger for vann og avløp, i særskilt grad renseanlegg, er i denne sammenheng viktige utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Grellandsfeltet* (gnr/bnr 124/1)

Arealet skal bebygges med frittliggende enebolig. Minimum 1,0 boenhet/daa. Feltet organiseres i adskilte boliggrupper. Grønnstruktur, herunder lekeområder vises i overordnet reguleringsplan sammen med annen infrastruktur, bl.a. vegløsning, før enkeltfelter kan behandles. Avkjørsel til feltet legges fra felles planlagt lokalvei til knutepunkt ved E18 på Grelland, som vist på plankartet.

Retningslinje:
For Grellandsfeltet (gnr/bnr 124/1) er følgende retningslinje videreført fra tidligere kommuneplan:*

Forslag til reguleringsplan for Grellandfeltet i Hillestad kan ikke tas opp til 1. gangs politisk behandling før behovet for ny gang- og sykkelvei mellom Islandskrysset og krysset Hvittingfossveien/Odderudveien er vurdert. Kommunen kan kreve at reguleringsarbeidet for Grellendfeltet også omfattet ny gang- og sykkelvei på hele eller deler av nevnte strekning.

Nordre Berg/Gullhaug-Berg (gnr/bnr 38/6)

Teknisk infrastruktur i form av veiløsning og vannforsyning er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeid. Fremtidig veiløsning sees i sammenheng med etablert internveinett i tilgrensende boligfelt Nordre Berg. Det vil bli stilt krav om ringkjøring på vannledning opp til Guranveien. Utbygging av boligområdet forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet

Søndre Kleivan (gnr/bnr 71/16)

Hensynet til naturmangfold i form av naturtypelokalitet Nordkollen er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i videre reguleringsplanarbeid. Teknisk infrastruktur, særlig i form av løsninger for vei og vann, er øvrige sentrale utrednings- og avklaringstema i regulering og utbygging, herunder belastning og kapasitet på eksisterende vannledning til Kleiverud.

Nordre Kleivan (gnr/bnr 71/3 m.fl.)

Før realisering av boligområdet kan finne sted, skal veiforbindelsen Sjøskogen-Kleivan være ferdigopparbeidet. Og før regulering kan igangsettes, skal det foreligge en analyse/mulighetsstudie for utviklingspotensialet i områder med fokus på boligtypologi og utnyttelsesgrad. Boligområdet skal bebygges slik at landskap-, natur- og friluftsverdier ivaretas i størst mulig grad.

Til opplysning:
Det vises til protokoll fra meklingsmøte 16.05.24 om kommuneplanens arealdel 2023-2035 mellom Holmestrand kommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold fylkeskommune.

> *«Område Nordre Kleivan*
> *Innsigelse fra Miljødirektør hos Statsforvalteren knyttet til SPR-BATP. Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune med bakgrunn i retningslinje R1, R3 og R13 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA Vestfold).*
>
> *Løsning*
> *Innsigelsene frafalles under følgende forutsetninger:*

- *Ved revisjon av RPBA skal det legges til rette for at fylkeskommunen og Holmestrand kommune arbeider sammen om hvor og hvordan bygge for både å tilrettelegge for høy vekst og bærekraftig utvikling og samtidig ta hensyn til naturverdier.*
- *Det må legges til rette for grønnstruktur og -korridorer i videre planarbeid.»*

Bilet 50 (gnr/bnr 128/65)

Grunnstabilitet og skredfare er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet. Av andre viktige utrednings- og avklaringstema er parkeringsløsning. Utbygging forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

§ 2.2.1 Maksimal grunnflate og gesimshøyde

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, under formål nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, tillates ikke oppført hytte med samlet grunnflate over 120 m² BYA inkludert eventuelle boder. Fritidsbygg med saltak kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsbygg med flatt tak kan ikke ha byggehøyde over 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng eller 5,0 meter for bygning med pulttak og flatt tak.

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø

For tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen gjelder følgende:

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m2.
- Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- Maksimal fasadelengde eksponert mot sjøen er 12 meter.
- Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep, silhuettvirkninger eller andre fjernvirkninger.
- Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning, og utvidelse av eksisterende bygninger skal ikke skje i retning mot sjøen.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Retningslinje:
Grunnlaget for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i pbl § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m² til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett. Søknad om dispensasjon forutsetter dokumentasjon på at hensikten bak bestemmelsen ikke tilsidesettes. I vurderingen vil det legges vekt på hvorvidt situasjonen for natur- og friluftslivet forbedres som følge

av tiltaket. Ved brann og/eller naturkatastrofer bør alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

Ved søknad om dispensasjon som medfører naturinngrep i 100-metersbeltet på land eller i sjøen skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

§ 2.2.3 Byggeområder for fremtidig fritidsbebyggelse

Ødegården* (gnr/bnr 302/16)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Ødegården markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Smørstein* (gnr/bnr 74/1)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Smørstein markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

§ 2.2.4 Eksisterende fritidsbebyggelse langs Eikerenvassdraget utenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren (§ 11-9, nr. 3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL

2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål

Senterinndeling

Retningslinje:

Holmestrand sentrum, Hof sentrum og Sande sentrum er kommunens hovedsentra. Langsiktig utviklingsgrense (LUG) avgrenser utbredelsen av kommunens tre hovedsentra. Sentrumssonene i kommunens hovedsentra er vist med sentrumsformål i kommuneplankart.

Gullhaug, Sundbyfoss, Eidsfoss og Selvik er mindre senter som betjener sitt lokal, - nær- eller tettstedsområde.

Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 1.3 for mer utfyllende opplysninger om handelsetableringer i hovedsentra og mindre senter.

Holmestrand: Holmestrandstoppen og Kleivbrottet

Retningslinje:

Holmestrandtoppen og Kleivbrottet er mindre senter/bydelssenter innenfor by- og tettstedsområdet Holmestrand og kan fortettes med bymessig boligbebyggelse (leilighetsbygg). Områdets samlede areal for service/handel/kontor tillates ikke utvidet. Planlagt utvidelse behandles gjennom én reguleringsplan.

2.3.2 Innenfor områder for sentrumsformål fremtidig

Holmestrand: Kleivbrottet*
Retningslinje:
Området er mindre senter/bydelssenter for Holmestrandsplatået – syd og kan utvikles forutsatt dette skjer i form av fortetting med bymessig boligbebyggelse. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvittingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes.

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan etter føringene som er lagt til grunn for mindre senter, jf. § 1 og retningslinje 6 i RPBA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbl § 20-1 om endret/utvidet bruk. Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes.

Til opplysning: retningslinjen er i hovedsak videreført fra tidligere kommuneplan, men er tilpasset føringene i ny regional plan RPBA 2019.

§ 2.4 FORRETNINGER

§ 2.4.1 Byggeområder for fremtidig forretninger

Gutugata (gnr/bnr 389/1)

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert, herunder kryssløsning vest ved utkjøringen fra eiendommen og mot nord i krysset Gutugata - fv. 313 Gamle sørlandske. Det skal også utarbeides matjordplan, jf. § 1.15.3, for oppdyrking av minimum et tilsvarende areal.

På området tillates det etablering av forretning for dagligvarer på inntil 1 200 kvm samlet bruksareal. Som en del av grunnlaget for etablering, skal det i reguleringsplanarbeidet utarbeides handelsanalyse som belyser konskvensene for eksisterende handelstilbud i Sande sentrum. For handelsanalysen legges føringene i RPBA, retningslinje 7, til grunn. Andre sentrale utrednings- og avklaringspunkt er trafikksikkerhet, herunder utbedring av kryssløsning Gutugata fv3252-Gamle Sørlandske fv313 og sammenhengende fortausløsning mot Klevjerhagen.

Retningslinje:
Det forutsettes at handelsetableringen skal dimensjoneres til å dekke et lokalt behov for dagligvarehandel i nordbygdene i gamle Sande kommune. Det forutsettes at handelsetableringen ikke er et vesentlig konkurrerende tilbud uten vesentlige negative konsekvenser for allerede etablert handelstilbud i Sande sentrum. Det stilles derfor krav til utarbeiding av handelsanalyse som skal grundigere belyse forholdet og påvirkningskraften etablering av dagligvarehandel ved krysset Gutugata-Gamle Sørlandske har på handelstilbudet i Sande sentrum.

§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 2.5.1 Innenfor områder for fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. For alle områder, med unntak av Botne kirke (gnr/bnr 61/21 m.fl) og utvidet område tilknyttet barnehagetomt Knutseskogen (gnr/bnr 1/350, 1/2 m.fl.), er bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan videreført uendret. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Barnehagetomt Knutseskogen* (gnr/bnr 1/340, 1/2 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 8-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Barnehagetomt Ekeberg*
Retningslinje:
Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Gjøklep ungdomsskole* (gnr/bnr 2/1)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende Gjøklep ungdomsskole utvides.

Botne kirke* (gnr/bnr 61/29 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan funksjoner knyttet til Botne kirke utvides. Det stilles krav til at arealet inngår i reguleringsplan før utbygging eller større endring i arealbruk finner sted.

Grelland-Hillestad/Grelland fengselstomt (gnr/bnr 124/1, 122/1 og 122/2)
Retningslinje:
Området kan benyttes til framtidig fengsel for «Kriminalomsorgen region sør», og skal tilbakeføres til LNF hvis dette ikke skulle bli noe av. Trasé for atkomst fra Hvittingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 2.6.1 Innenfor særskilte områder for nåværende fritids- og turistformål

Holm brygge (gnr/bnr 303/3), Holmåsen (gnr/bnr 303/1) og Holmsryggen camping (gnr/bnr 302/31)
På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

I 100-metersbeltet innenfor byggegrensen mot sjø kan det plasseres eller oppføres bruks- enheter som campingvogner, hytter etc. med en maksimal grunnflate på 45 m2 og maksimal høyde 3,4 meter. Andre mindre tiltak i tråd med formålet kan også tillates. Serviceanlegg skal etableres lengst vekk fra strandlinjen og om mulig utenfor 100-metersbeltet.

§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 2.7.1 Byggeområder for fremtidig næringsbebyggelse

For alle områder for fremtidig næringsbebyggelse skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte byggeområde opplistet i § 2.7.1. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Områder for næringsbebbygelse markert med stjerne*, er videreført med bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva «BN6» (gnr/bnr 305/1 m.fl.

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Hanekleiva (gnr/bnr 304/4, 5 m.fl.)

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Tollerud-Salmakerhagen Vest (gnr/bnr 340/9 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Tollerud-Salmakerhagen Øst (gnr/bnr 341/6 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Rønningen (gnr/bnr 250/2)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Etablering av teknisk infrastruktur, spesielt for løsninger vei og vann, er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Barkost* (gnr/bnr 86/1 m.fl)

Retningslinje:
Innenfor arealet kan det etableres (videreføring fra KDP Hillestad):

- *Småbedrifter og arealkrevende virksomhet.*
- *Middels til høy bil- eller vegtransportskapende virksomhet.*
- *Virksomhet med lav og middels arbeidsplassintensitet og besøksintensitet.*

- *Lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lagervirksomhet, engros- og transportfirma.*

Avkjøring fra "Barkost næringsareal" forutsettes nord i området til Rv 35. Ved detaljplanlegging av næringsareal på Barkostmyra, må gang-/sykkelvei langs fylkesvei 35 utredes.

Barstad-Myhre* (gnr/bnr 58/1 og 2
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

Guran-Bekk* (59/6 m.fl.)
Retningslinje:
Ved regulering av området avsatt til fremtidig næringsbebyggelse ved Guran – Bekk, skal planområdet også omfatte~~t~~ eksisterende tilgrensende næringsareal. Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

Bentsrud (gnr/bnr 11/1, 12/3 m.fl.)
Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Bentsrud (markert med 2 i kommuneplankart, gnr/bnr 11/1, 12/1-m.fl.)
Ved regulering av område Bentsrud syd, jf. pbl § 11-9, nr. 6, skal følgende etableres og ivaretas:

- 100 m byggegrense målt fra senter av sørgående felt
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- støyskjerming mot E18

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re-delen av Tønsberg kommune. Etablering av handel er ikke tillatt, jfr. RPBA Vestfold. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

Gjøklep-Speira/Industriområde på Vesthøy* (gnr/bnr 64/3)
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

Island-Hillestad (gnr/bnr 44/1)
Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. Arealet kan bare utvikles dersom den nye kollektivterminalen etableres. Nye tiltak innenfor områder kan ikke tas i bruk før ny kollektivterminal ved Islandkrysset er etablert.

På arealet tillates det etablering av tilleggsfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett, kiosk og kafé. Det kan også etableres parkering med mulighet for lading på arealet. Det tillates også etablering av næring i form av lager og logistikkvirksomhet. Etablering av handel/detaljhandel/forretning, kontor eller annen virksomhet som konkurrerer med eksisterende senter i kommunen, skal ikke etableres på arealet, jf. regional planbestemmelse 2 og retningslinjer 2 og 5 i RPBA.

Retningslinje:
I reguleringsplanprosessen skal en ta særskilt hensyn til landskapspåvirkning- og tilpasning.
Endelig avgrensing mellom næringsarealet og kollektivterminalen fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

§ 2.8.1 Innenfor byggeområder for idrettsanlegg fremtidig

Områder for idrettsanlegg markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. Utbygging eller tiltak kan ikke finne sted før arealet inngår i reguleringsplan, samt forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Sundbyfoss* (gnr/bnr 255/12)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg for ski- og langrennsarena etableres.

Hvitstein stadion* (gnr/bnr 1/3)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg knyttet til Hvitstein stadion utvides.

§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

For alle områder med formål fremtidig andre typer bebyggelse, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.9. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva-Seteråsen (gnr/bnr 113/2, del av 312/1 m.fl.)

På arealet kan det etableres mottak for gjenvinning, gjenbruk og deponering rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold og skredfare, forholdet til tunneltraséen for Hanekleivtunnelen E18, forholdet til gamle kongevei, påvirkning og avrenning til Løken bekkefelt samt etterbruk er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Haslestad (gnr/bnr 246/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser, med den hensikt å opparbeide arealet til dyrka mark og produktivt jordbruksland. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold, skredfare og flomfare samt påvirkning og avrenning til Rønnebergelva/Sundbyelva og Hillestadvannet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Knattåsen-Greaker (gnr/bnr 30/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Næskildsgate (gnr/bnr 129/140 og 130/1470)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

Solli (gnr/bnr 54/1, 3, 5 og 54/39)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av høydebasseng.

Hillestad (gnr/bnr 122/2)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av pumpestasjon/trykkpumpestasjon.

Vike (gnr/bnr 203/8 og 241/112)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

For alle områder for fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.10. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Område for fremtidig kombinert bebyggelse markert med stjerne*, er videreført med retningslinje fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hof/Tidligere Hof fengsel (gnr/bnr 241/1, 17 og 19)

Det tillates etablering av både funksjoner under formål offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse i form av industri, - håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke etablering av virksomhet innen forretning/handel på arealet. Etablering av næringsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse/funksjoner, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Klevjerhagen (gnr/bnr 366/50, 366/126, 366/132 og 366/139 deler av 372/10)

Innenfor arealet tillates det kombinasjon av underformål boligbebyggelse og idrett. Utvikling av området som helhet skal fortsatt sikre ivaretakelse av idrettsformål og grønnstruktur mot Gryteelva. Det tillates boligbebyggelse på arealet (vestre del av gnr/bnr 366/50, vist med kombinert utbyggingsformål) som i dag består av parkeringsplass og klubbhus for Nordre Sande idrettslag, samt areal på eiendommen (gnr/bnr 366/139, vist med kombinert utbyggingsformål) mellom parkeringsplass ved kunstgressbane (gnr/bnr 366/126 og østre del av 366/139) og konsentrert boligbebyggelse (gnr/bnr 366/146).

Parkering og trafikksikkerhet/fortausløsning er sentrale avklarings- og utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Melkefabrikken*, Felleskjøpets anlegg og Blekvollen (gamle melkefabrikken gbnr 4/186, Felleskjøpets anlegg gbnr 4/52 og Blekvollen gbnr. 4/9, 185):

Retningslinje:
Området benyttes til kombinert bebyggelse næring/bolig. Det forutsettes høy utnyttelse (blokkbebyggelse) for den del av området som bebygges med boliger. All utbygging må ta hensyn til

Hagemannsparken bl.a. gjennom landskapsmessig tilpasning. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.

Sørbyen-Blekvollen (gnr/bnr 134/1)

Innenfor arealet tillates det en kombinasjon av underformål boligbebyggelse og næringsbebyggelse. På arealet kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Løsninger for teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp er tema som må særskilt avklares i reguleringsplanprosessen.

Retningslinje:
Sørbyen er et fremtidig transformasjons- og byfornyingsområde i søndre del av Holmestrand. Utviklingen av området bør ikke skje i form av mindre fragmenterte detaljreguleringsplaner, men en felles plan der man ser området i sammenheng med det tilstøtende transformasjons- og havneområde ved Blekvollen. Innenfor arealet er det særlig viktig at det etableres en egnet funksjonsdeling mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Mossåsen (gnr/bnr 274/1)

Innenfor området kan dagens virksomhet i form av råstoffutvinning/uttak av masser videreføres. Innenfor området kan det i tillegg etableres deponi i form av mottak av rene masser. Mottak av forurensede masser tillates ikke. Næringsbebyggelse- og virksomhet tilknyttet råstoffutvinning og/eller deponidriften tillates etablert innenfor området.

Det tillates ikke deponidrift på arealet før det er utarbeidet reguleringsplan for området, og det foreligger tillatelse til virksomhet fra miljømyndighetene.

Naturmangfold, veistandard- og struktur/trafikkavvikling, påvirkning og avrenning til grunnvann, nedslagsfelt samt bekk- og elvesystem er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 11-7, NR. 3)

§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Retningslinje:
Anlegg for gående og syklende/gang- og sykkelveier er vist i plankartet med formål samferdselslinje (1130). Kommunen har til hensikt å sikre sammenhengende og overordnede strukturer for gående og syklende. Traseer vist i plankartet er ikke uttømmende. Gående og syklende skal tas hensyn til i fremtidig utvikling og arealplanlegging. Detaljerte avklaringer om utforming og plassering av veianlegg foretas i reguleringsplan. Som hovedregel skal gang- og sykkelvei ligge på den siden av veien som brukerne er. Dette av hensyn til blant annet trafikksikkerhet, universell utforming og jordvern. Inntegnet trasé for gang- og sykkelvei i plankartet avklarer ikke nødvendigvis sidevalg, eller om det er behov for tosidig løsning for gående og syklende. I tettbygde områder/områder hvor det fortettes/planlegges for utvikling må det påregnes behov for gang- og sykkelveier også der dette ikke er vist i kommuneplanen.

§ 3.2 HAVN

Havneområdet i Holmestrand sentrum*

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, samt at forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert

Retningslinje:
Området for fremtidig havn markert med stjerne, er videreført fra tidiligere kommuneplan.*

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5)

§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2)

Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finne sted uten at området inngår i reguleringsplan. I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1)

For nye landbrukstiltak skal bygningenes størrelse og volum dimensjoneres i forhold til driftsenhetens/brukets behov og ressursgrunnlag. Maksimal mønehøyde for driftsbygning er 12 meter.

§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1)

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN

Retningslinje:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1–3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt. 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: Dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområdet. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1. Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

1) *Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging, - 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.

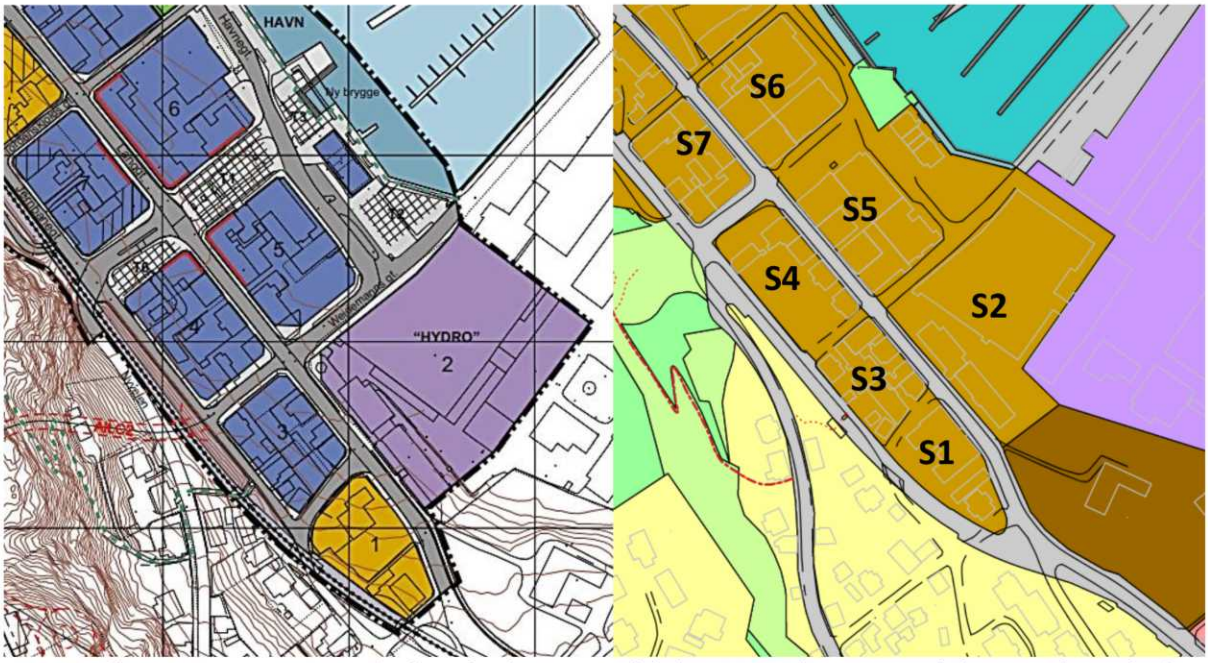
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

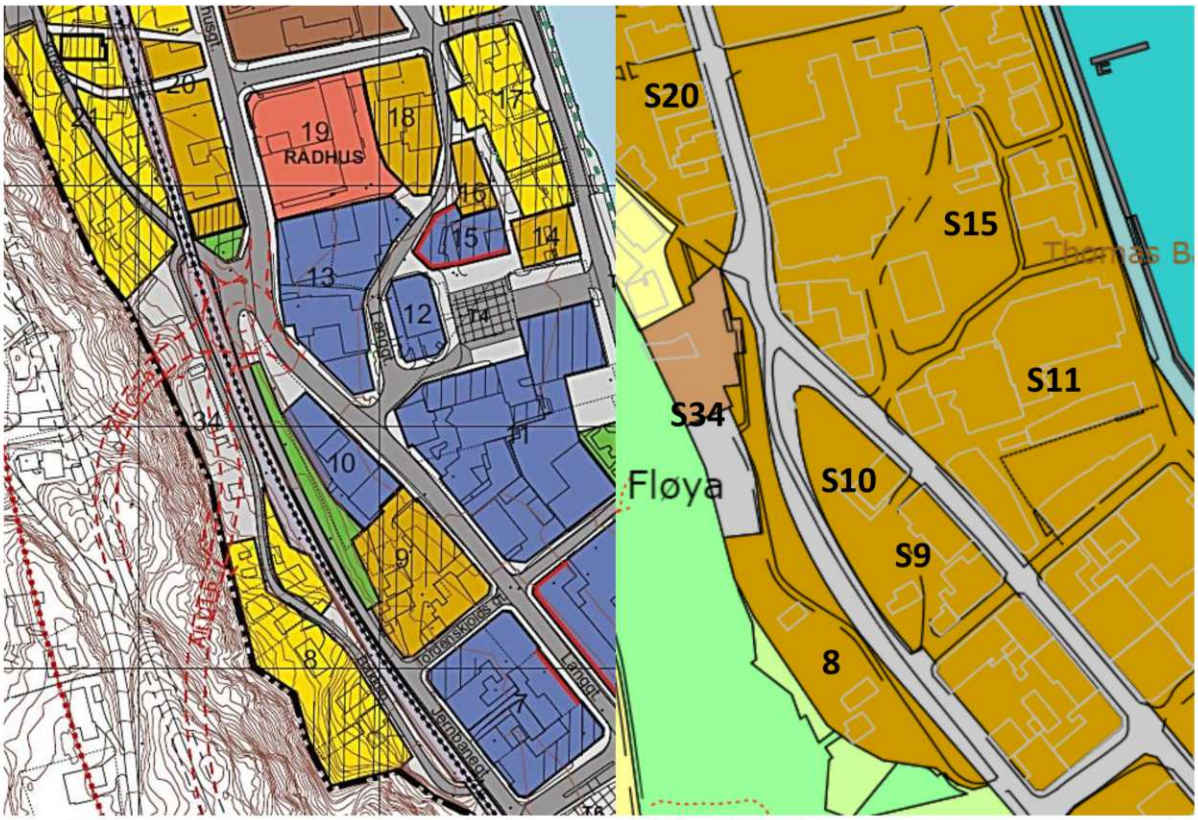
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

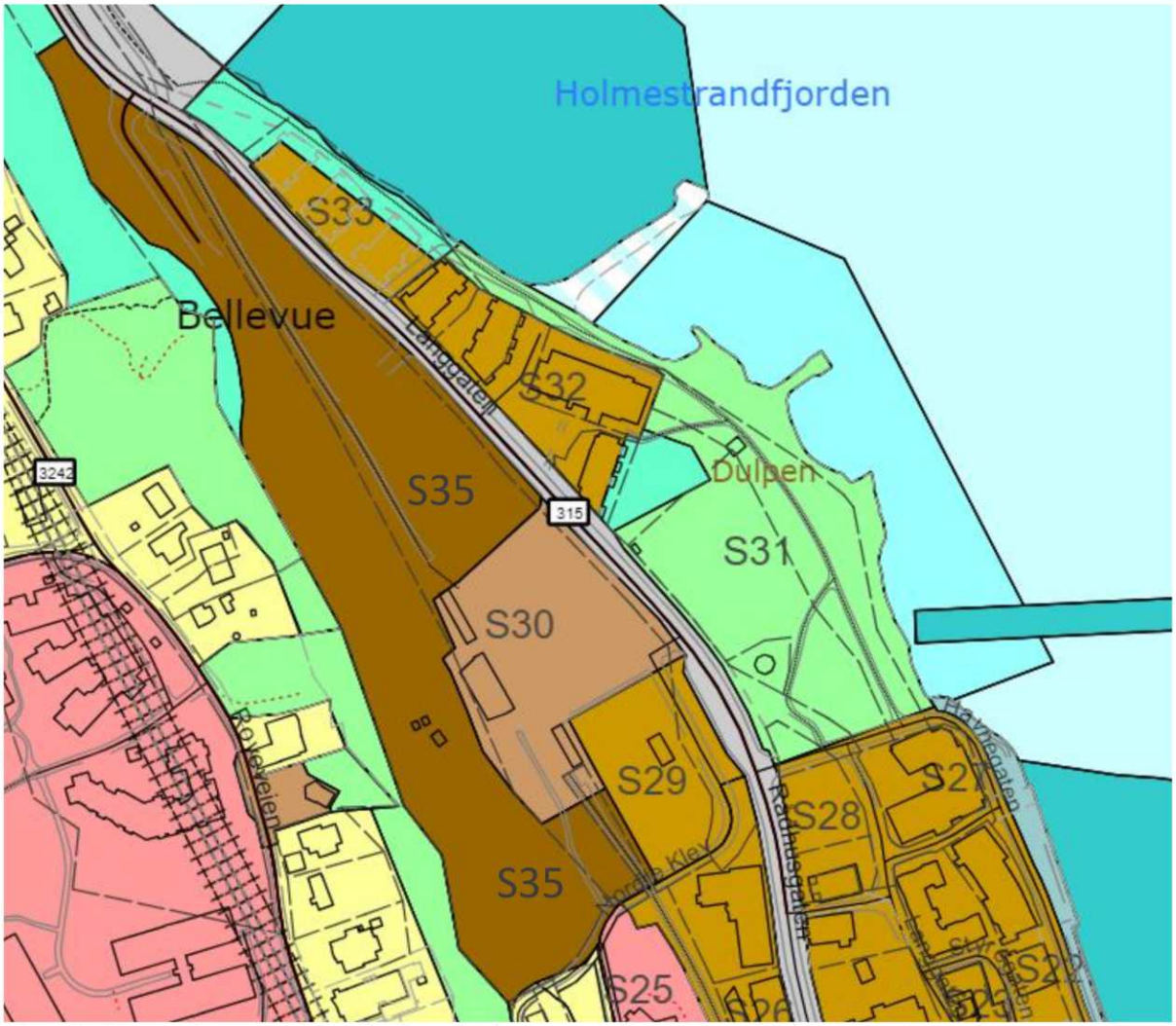
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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)

<u>Retningslinje:</u>
Med viktige byrom og fellesarealer siktes det i denne sammenheng til en rekke områder som kjennetegnes av ulike grønne, blå eller grå kvaliteter, herunder; parker, friområder, grøntområder, stier- og gangforbindelser, torg, gatetun, gateløp, havne- og strandpromenade, lekeplasser o.l.

Hensikten ved at byrom og fellesarealer ikke skal bygges ned er å sikre muligheten for allment opphold og aktivitet sentralt i byen, samt at tverrforbindelser som kobler byrom og bydeler i sammen holdes åpen og tilgjengelig.

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7)

Områder og enkeltbygninger med bevarings- eller verneverdi er markert med båndleggingssoner H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) og hensynsoner h570 (bevaring kulturmiljø) i plankartet. Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares.

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares så langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, taktekking, fargebruk, osv.

Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader og lignende, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler. Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming/opprinnelig byggestil.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp/gaterom.

Bygninger innenfor bevaringsområdene kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes til kulturminnemyndigheten for uttalelse før vedtak fattes.

Retningslinje:
Følgende kulturmiljøer i bysentrum har regional og nasjonal verneverdi: Leira (område S14, S16, S17, S18, S22 og S23) Kirkegata-Nordre Kleiv (del av S20, S21 og S25), Backergården og Bakgaten (område S9). Andre enkeltstående fredede kulturminner er vist med båndleggingssone h730, herunder Holmestrand politistasjon og fattighuset. Kommunalt verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer er vist med hensynsone h570 i plankartet.

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Det stilles krav til områdereguleringsplan for område omfattet av hensynsone H810 Nordbyen (gnr/bnr 127/94, 136/1 m.fl) før det kan vedtas detaljreguleringsplaner eller godkjennes rammesøknad innenfor området (jfr. pbl. 11- 9, nr. 1).

I områdereguleringsplanen skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem, parkering og kollektivbetjening for området avklares. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling.

Det skal stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelsystemet, felles byrom og øvrig infrastruktur som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal tas inn i senere arbeid med detaljreguleringsplaner dersom det stilles krav til dette. Ytterligere krav til innhold i planarbeidet, inkludert tema som skal inngå i konsekvensutredning og ROS-analyse skal defineres nærmere i eget planprogram for områdereguleringsplanarbeidet. Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

Det er unntak fra krav til områderegulering dersom:

- arealet allerede er regulert sentrumsbebyggelse eller
- arealet inngår i et pågående reguleringsplanarbeid.
- Tiltaket på arealet er knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av funksjoner knyttet til kollektivknutepunktet som beredskapsplass, stasjonsinngang, parkeringsplass for biler for togpendlere, drosjeholdeplass, og kollektivterminal.

Retningslinje:
Områdereguleringsplanen skal konkretisere et godt byplangrep hvor følgende forarbeider legges til grunn: Byarealstrategien og Utviklingsstrategi for Holmestrand Nordbyen.

Holmestrand Nordbyen skal utvikles til en aktiv og klimasmart bydel med funksjoner som supplerer, uten å konkurrere med Holmestrand sentrum. Området bør utvikles med en variasjon av funksjoner og en god del boliger. Følgende utbyggingsformål er aktuelle (jfr. pbl. § 12-5): Bebyggelse og anlegg (blandet formål), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utbyggingsområder (felt) i områdereguleringsplanen bør utformes, på en slik måte at arealene utnyttes godt uavhengig av eksisterende tomtegrenser.

Som en del av planarbeidet skal det utvikles et miljø- og kvalitetsprogram som definerer ønskede kvaliteter og funksjoner i området. Dette bør f.eks. omhandle funksjoner som kan etableres tidlig i området / lavthengende frukter, uteområder / byrom, arkitektur / bygningstypologi, forbindelselslinjer for gående og syklende – inkludert kyststi / allment tilgjengelig sjøfront.

I bydelen bør det legges til rette for nye boformer og med boligstørrelser og boligkonsept som legger til rette for delekultur og mange ulike husholdningsstørrelser og livsfaser.

Hele sjøfronten skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal legges til rette for universell utforming.

Det skal utvikles attraktive byrom i bydelen for besøkende og innbyggere i alle livsfaser. På viktige plassdannelser skal det være en aktiv førsteetasje i bygningsmassen med funksjoner som henvender seg til allmenheten. Bydelen skal ha en middels til høy utnyttelse med varierende høyder.

Det skal tas hensyn til omkringliggende eksisterende bebyggelse. Det skal utvikles sammenhengende gang- og sykkelforbindelser gjennom området, både langs turvegsystem / kyststi langs sjøfronten og i tilknytning til øvrig infrastruktur for gående og syklende i Holmestrand sentrum og i retning nord.

Det bør søkes å utvikle fellesanlegg for parkering i bydelen som gir stordriftsfordeler og som bidrar til å redusere kostnader for å bygge parkeringsplasser. Samtidig bør det utvikles framtidsrettede mobilitetsløsninger som reduserer behovet for eget bilhold og som i stedet fremmer kollektivtransport, sykkel og gange. Bussterminalen bør på sikt reduseres i størrelse og / eller transformeres til en gateterminal.

Det skal søkes å utvikle bebyggelse og infrastruktur med et lavt klimafotavtrykk; dvs. fokus på klimavennlig materialbruk, energiløsninger og mest mulig fossilfrie byggeplasser. «Grønne anskaffelser» bør vektlegges i gjennomføringsfasen.

I Holmestrand Nordbyen vil det være aktuelt å ha en høyere detaljeringsgrad i planen der det er «modne» prosjekter for gjennomføring på kort sikt. Dette kan bli aktuelt i kvartaler lengst i sør eller f.eks. for prosjekter ute i sjøarealer. I deler av området vil det derfor være naturlig med krav om detaljregulering, mens i andre delområder kan prosjekter realiseres gjennom byggesøknad.

Det vil være aktuelt å definere rekkefølgekrav til områdereguleringsplanen som knyttes til en utbyggingsavtale.

I arbeidet med områdereguleringsplanen skal det legges særlig til rette for gode prosesser og bred medvirkning med innbyggere, næringsliv, politikere og organisasjonsliv.

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.)

Retningslinje:
Havneområdet Hakan-Krana er ansett som et fremtidig transformasjonsområde i den videre utvikling av Holmestrand sentrum. Fremtidig utvikling av Hakan-Krana bør ikke skje uten forankring i en samlet/felles plan som gir grunnlag til å utvikle havneområdet/transformasjonsområdet innenfor en helhetlig ramme. Utviklingen bør ikke skje stykkevis i form av mindre og løsrevede detaljreguleringsplaner. Kommunen avgjør hvilken plantype som er best egnet for videre prosess. I den videre plan- og utviklingsprosessen for Hakan-Krana bør byarealstrategien og Mulighetsstudie Hakan-Krana legges til grunn.

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91)

Innenfor byggeområde sentrumsformål fremtidig

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert.

På arealet tillates det funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Sentrale utrednings- og avklaringspunkt i reguleringsplan er knyttet til naturmangfold, herunder registrert naturtype parklandskap utforming alléer, samt kulturminner/kulturmiljø knyttet til eiendommen.

Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes den eksiterende bebyggelsen på eiendommen i plassering, høyde samt arkitektur, utforming og materialbruk.

Retningslinje:
Nedre Gausen gård med hageanlegg er vedtaksfredet, mens døveskolen er forskriftsfredet. Det forutsettes at en fremtidig utvikling av arealet skjer etter de premisser som følger av den enkelte fredning på eiendommen.

De delene av eiendommen som er vedtaksfredet og forskriftsfredet inngår i hensynsone h730 – bevaring etter annet lovverk (kulturminneloven). Dette gjelder også mesteparten av hageanlegget (vist med formål park).

Innenfor område formål park

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor Nedre Gausen hageanlegg inkludert parkallé. Nødvendig skjøtsel og parkmessig vedlikehold er tillatt.

Retningslinje:
Arealet som omfatter hageanlegg inkludert parkallé, er vist med formål park i kommuneplankartet. Arealet inngår i kulturmiljøet Nedre Gausen. Deler av hageanlegget og parkalléen omfattes av fredningsområdet Nedre Gausen og er vist med hensynsone h730. Parkarealet bør sikres som et allment tilgjengelig byrom/grøntareal i Holmestrand bysentrum.

Parkalléen er registrert som naturtype parklandskap – en naturtype med med svært viktig verdi, jf. Miljødirektoratets Naturbase.

Skjøtsel og parkmessig vedlikehold av hageanlegget og parkalléen tillates så fremt det ikke er i konflikt med den enkelte fredning på eiendommen.

Parkmessig opparbeiding av de delene som ikke inngår i areal med formål park, kan tillates. Parkmessig opparbeiding skjer i samråd med kulturminnemyndighetene.

7. HENSYNSONER
(PBL § 11-8)

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A)

§ 7.1.1 Hensynsone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Røysjø (H110_1), Blindevann (H110_2 og H110_4) og Borgelangevann (H110_3)

1) Det er forbudt å forurense drikkevann. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann/drikkevannsforskriften av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. I vanntilsigsområdene kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikke forurenser drikkevannet.

Retningslinje – Røysjø (H110_1):
I Røysjø med nedbørfelt foreligger det i tillegg klausuleringsbestemmelsene fra skjønnet (23.11.1957) og restriksjoner for allmennheten som følge av Mattilsynets godkjenning 02.03.2010.

Klausuleringsbestemmelsene og Mattilsynets godkjenning er fastsatt gjennom egne prosesser uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere klausuleringsbestemmelsene og mattilsynets godkjenning er å opplyse om de restriksjoner gjelder i Røysjø med nedslagsfelt.

Fra det privatrettslige skjønnet i 1957 er det lagt følgende servitutter på eiendommene i nedbørfeltet til Røysjø:

a) *Det er forbudt å nytte eiendommene på annen måte enn til alminnelig skogsbruk og beiting. Ved utnyttelse må ikke drikkevannet forurenses.*
b) *Eiendommene må ikke utparselleres eller utleies eller bortfestes til bebyggelse, teltleirer eller lignende og må overhodet ikke bebygges. Unntatt fra forbudet mot bebyggelse er skogshusvær som er nødvendig for skogsdriften, og som Helserådet godkjenner. Hus må ikke i noe tilfelle uten Helserådets godkjennelse oppføres nærmere vann enn 100 m og ikke nærmere bekk enn 50 m. Det må ikke legges ledninger for kloakkvann til vann eller bekk, liksom binger og priveter må anordnes slik at det ikke voldes fare for forurensning ved tilsig til vann eller bekk. Til priveter må brukes bøtter, og innholdet må etter hvert besørges nedgravet på en betryggende måte.*

Fra Mattilsynets godkjenning i 2010 er følgende restriksjoner for allmennheten lagt til grunn (vann i feltet er: Røysjø, Langevann, Nordre og Søndre Øksnevann, Tørrfløt, Nordre og Midtre Svanevann og Veslevann. Veslevann er unntatt pkt. 1 og 2):

1) *Bading er forbudt i vann og bekker.*
2) *Det er forbudt med bruk av kano og andre båttyper i vannene i nedbørsfeltet*
3) *Leirslagning er forbudt i nedbørsfeltet.*
4) *Det er ikke tillatt å arrangere stevner/samlinger og lignende i nedbørsfeltet.*

5) *Fritidsfiske med stang og håndsnøre er tillatt mot løsning av fiskekort. Fiskekonkurranser og lignende er ikke tillatt.*
6) *Det er ikke tillatt å kaste fiskeslo, død fisk og agn i nedbørsfeltet.*
7) *Alt avfall skal tas med ut av feltet.*
8) *Organisert ridning og tilrettelegging for slik aktivitet i nedbørsfeltet er forbudt.*
9) *Alle veier inn til nedbørsfeltet skal ha låst bom. Allmennhetens bruk av motorisert kjøretøy i nedbørsfeltet er forbudt.*

Retningslinje – Blindevann (H110_2 og H110_4):
I Blindevann foreligger det i tillegg en godkjenning fra Fylkesmannen/Statsforvalteren i Vestfold 28.10.1999 med restriksjoner og beskyttelsestiltak. Denne godkjenning er fastsatt gjennom egen prosess uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere godkjenningen er å opplyse om de restriksjoner og beskyttelsestiltak som gjelder i Blindevann med nedslagsfelt.

Følgende restriksjoner og beskyttelsestiltak i Blindevann med nedslagsfelt lagt til grunn:

1. *Hytter og hyttetoalett: Hyttetoaletter skal være utført som biologisk klosett, tett type. Valg av løsning, oppfølging av driften samt kontroll, foretas etter regler fastsatt av kommunene.*
2. *Innlagt vann: Innlagt vann er forbudt i all bebyggelse i nedbørsfeltet. Vann ført til hyttevegg er tillatt*
3. *Nybygging: Nybygging i nedbørsfeltet er forbudt. Nåværende hytter kan bli stående. Tilbygg på eksisterende hytter på inntil 30 m2 samt ombygginger godkjennes innenfor de generelle rammer som følger av kommunenes bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven. Gjenoppbygging av hytter etter brann er tillatt.*
4. *Bruksendring: Bruksendring for bebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også endring fra privathytte til foreningsvirksomhet eller tilsvarende. Eksisterende stallbygninger i nedbørsfeltet tillates bruksendret til hytter under forutsetning av at dette ikke strider mot kommunenes generelle regler i henhold til plan- og bygningsloven.*
5. *Bomveier: Alle veier inn i nedbørsfeltet skal ha låst bom. Nøkkelbom settes opp på Blindevannsveien på anvist sted utenfor nedbørsfeltet. Parkeringsplass opparbeides for inntil tyve biler ved bommen. Blindevannveien Veiforening disponerer bomnøkler til bruk for hytteeiere og grunneiere. Ved drift av skog i bommens umiddelbare nærhet kan bommen stå åpen så lenge skogsdriften pågår, dog slik at den skal låses ved avsluttet arbeid hver dag. Hytteeiere kan låne ut nøkkel til andre hyttebrukere.*
6. *Bading: Bading i Blindevann er tillatt. Blindevannverket skal sette opp skilt med oppfordring til å vise hensyn.*
7. *Telting og leirslaging: Telting og leirslaging innenfor 100 meter fra Blindevann er forbudt. Stevner, konkurranser og lignende arrangementer som involverer mer enn femti personer, kan ikke avvikles uten Blindevannverkets godkjenning uansett hvor i nedbørsfeltet arrangementet finner sted.*
8. *Motorisert ferdsel i og på vannet: All motorisert ferdsel med kjøretøy på isen og med båt på vannet er forbudt. Motorisert ferdsel på isen i forbindelse med skogsdrift og tømmertransport kan tillates når isen er tilstrekkelig sikker for den planlagte transport. Blindevannverkets godkjenning av slik motorisert ferdsel skal innhentes på forhånd. Blindevannverket kan gi dispensasjon for bruk av andre motorkjøretøy eller motorbåt. Bruk av elektrisk båtmotor er tillatt.*
9. *Beiting: Beiting i nedbørsfeltet er forbudt. Blindevannverket har rett til å sette opp beitegjerder dersom dette viser seg nødvendig.*

10. *Olje og oljeprodukter: Lagring av olje, oljeprodukter og kjemikalier er forbudt i nedbørsfeltet. På hytteeiendommene kan parafin lagres i bærbare kanner. For skogsdrift-produkter, inklusive drivstoff, gjelder følgende regler for oppbevaring i nedbørsfeltet: Slike produkter kan ikke lagres nærmere Blindevannet med oppstrøms vassdrag enn 50 meter. Blindevannverket kan i samarbeid med skogsentreprenør anvise lagringsplasser for oppbevaring av drivstoff mv. hvor eventuell lekkasje ikke vil medføre direkte avrenning til Blindevann. Tanker større enn 100 liter skal ikke ha tapping. Drivstoffet skal overføres med pumpe til maskinene.*
11. *Plantevernmidler mv.: All bruk og lagring av plantevernmidler i klassene X, A og B er forbudt. Bruk av midler i klasse C er tillatt. Bruk av andre slike midler er ikke tillatt uten Blindevannverkets godkjenning. Dette gjelder selv om midlene er godkjent av andre instanser. Blindevannverket kan nekte sprøyting av lagret tømmer i nedbørsfeltet.*
12. *Nydyrking: All nydyrking i nedbørsfeltet er forbudt. Ny grøfting og drenering kan bare utføres etter skriftlig samtykke fra Blindevannverket.*
13. *Nye veier: Anlegg av alminnelige kjøreveier er forbudt. Anlegg av skogsveier er tillatt.*
14. *Avfall og slam: Deponering av slam og avfall er forbudt. Deponering av hygienisert toalettjord fra hyttene tillates etter retningslinjer fastsatt av Blindevannverket.*
15. *Fiske: Fiske fra land er tillatt. Fiske fra båt/isen er forbudt i området inntil 100 meter fra vanninntaket. Organisering av fiskekonkurranser er forbudt uten samtykke fra Blindevannverket.*
16. *Bruk av båt: Bare grunneiere og hyttebrukere har rett til å legge båt ved vannet. Bruk av båt i forbindelse med turisme er ikke tillatt.*
17. *Gjødsling av skog. Skogen tillates gjødslet under forutsetning av at dette ikke skader drikkevannskvaliteten. Gjødsel basert på kloakkslam tillates ikke. Blindevannverket kan forby gjødsling dersom Statens institutt for folkehelse anser at gjødslingen medfører fare for drikkevannskvaliteten.*

Eikeren-Bergsvannet (H110_5)

1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.

2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra retningslinje 12 i RPBA.)

§ 7.1.2 Hensynsone H190– andre sikringssoner

Traséer for jernbanetunneler – Holmestrandfjellet-Kleiverud-Skjervik samt Åshaugen

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190, som inkludert sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (Bane NOR) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 7.1.3 H210 og H220 – Støysoner

Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.
Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 7.1.4 H310 - Ras- og skredfare

Ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire

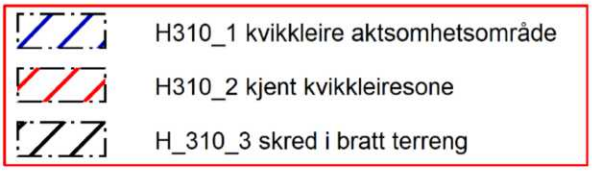
Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Snøskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred, skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Retningslinje:
Hensynsoner H310 ras- og skredfare er inndelt og vist som følgende kategorier i plankartet til kommuneplanen (se særskilt plankart «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3» for lokalisering av kategoriene av H310 ras- og skredfare):

- *H310_kvikkleire aktsomhetsområde/marin avsetning/marin leire (markert med blå farge)*
- *H310_kjent kvikkleiresone (markert med rød farge)*
- *H310_skred i bratt terreng (markert med svart farge og blokkmessig utforming)*



Figur 4: Bilde av tegnforklaring i plankartet «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3».

§ 7.1.5 H320 - Flom

Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom, er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tids utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 7.1.7 H360 - Skytebane

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 7.1.9 H390 – Annen fare – forurenset grunn

Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid i nærhet til lokaliteten før forurensningen er utredet og det eventuelt foreligger en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C)

§ 7.2.1 Hensynsone H530 - hensyn friluftsliv

H530

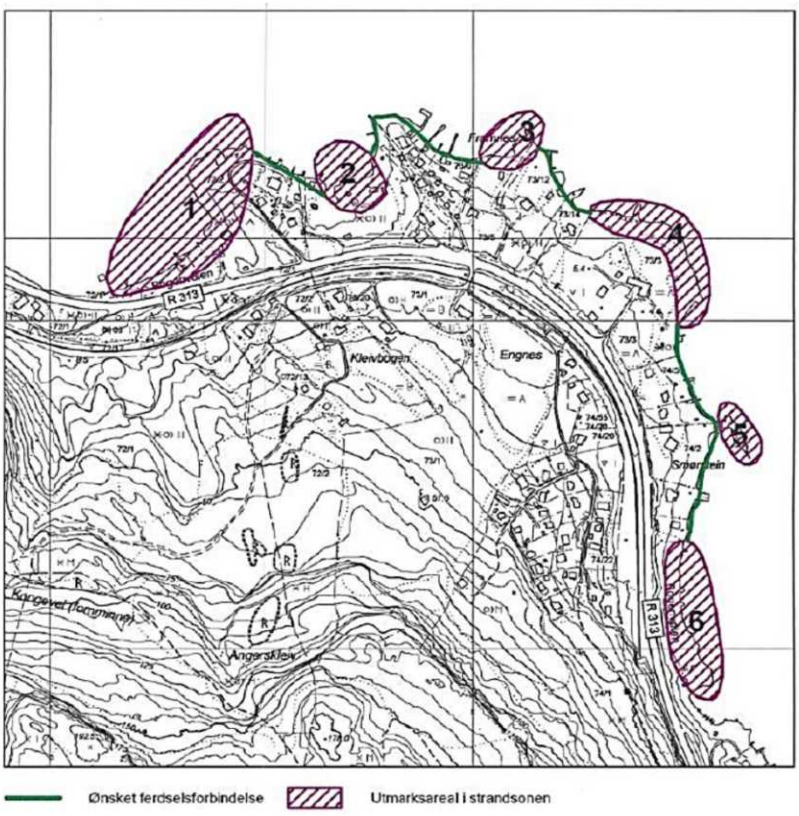
Retningslinje:

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter pbl bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 35 db bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T – 1442 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

H530 – Smørstein (gnr/bnr 71/3 m.fl)

Retningslinje:

Smørsteinsområdets attraksjon er knyttet til sjøen og strandområdene. Fastboende og ferierende på begge sider av riksveien, veifarende og allmennheten generelt har interesse av tilgang til strandsonen. Det forutsettes derfor at reguleringsplanlegging på Smørstein også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



§ 7.2.2 Hensynsone H540 - hensyn grønnstruktur

H540_1 (Holmestrandfjellet-Kleivan)
Retningslinje:
Innenfor sonen kan det kan ikke påregnes tillatelse til utbygging eller inngrep som kan komme i konflikt med berørte hensyn.

H540 (Hillestad-Reidvintunet-Hillestad kirke)
Retningslinje:
Området skal ikke bebygges, men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

§ 7.2.3 Hensynsone H550 - hensyn landskap

Retningslinje:
Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordner seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

§ 7.2.4 Hensynsone H560 – bevaring naturmiljø

Retningslinje:
Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

§ 7.2.5 Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø

H570 - Generelt
Retningslinje:
Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter pbl bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi

ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

H570 – kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi
Retningslinje:
I Holmestrand er følgende kulturmiljø med regionalt og/eller nasjonal verdi, markert med hensynsoner, h570:

- Eidsfoss
- Hanekleiva
- Nordre Kleiv og Kirkegaten
- Langgaten, Styregaten og Leira
- Prestegårdsalleen i Sande
- Guåker
- Holmesvannet og Revåvannet
- Vesetrene
- Backergården og Bakgaten
- Skolegaten

Innenfor kulturmiljøene nevnt ovenfor, gjelder følgende:
Veier, steingjerder, hustufter, merkesteiner, krigsminner mm skal bevares. Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand. Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming. Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke.

§ 7.2.6 Hensynsone H590 – Hensyn mineralressurser

H590 Mineralressurs av nasjonal betydning – Hanekleiva (gnr/bnr 316/1, 316/5 m.fl.)
Retningslinje:
Hensikten med hensynsonen er å unngå utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av mineralske ressurser. Ved Hanekleiva, innenfor h590_1, er det registrert forekomst av pukk og grus med verdi av nasjonal betydning. Det er ikke tillat å igangsette utbygging eller tiltak som kan vanskeliggjøre senere utvinning av den mineralske ressursen.

7.3 BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN ELLER ANDRE LOVER, ELLER SOM ER BÅNDLAGT ETTER SLIKT RETTSGRUNNLAG (PBL § 11-8 d)

§ 7.3.1 Hensynsone H720 – båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven

Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter lov om forvaltning av naturens mangfold, Jf. plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

§ 7.3.2 Hensynsone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner

Det er forbudt å gjøre inngrep i et automatisk fredet kulturminne uten tillatelse fra 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

Notater