PRIVATMEGLEREN

EKEBERGHAGEN 2E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

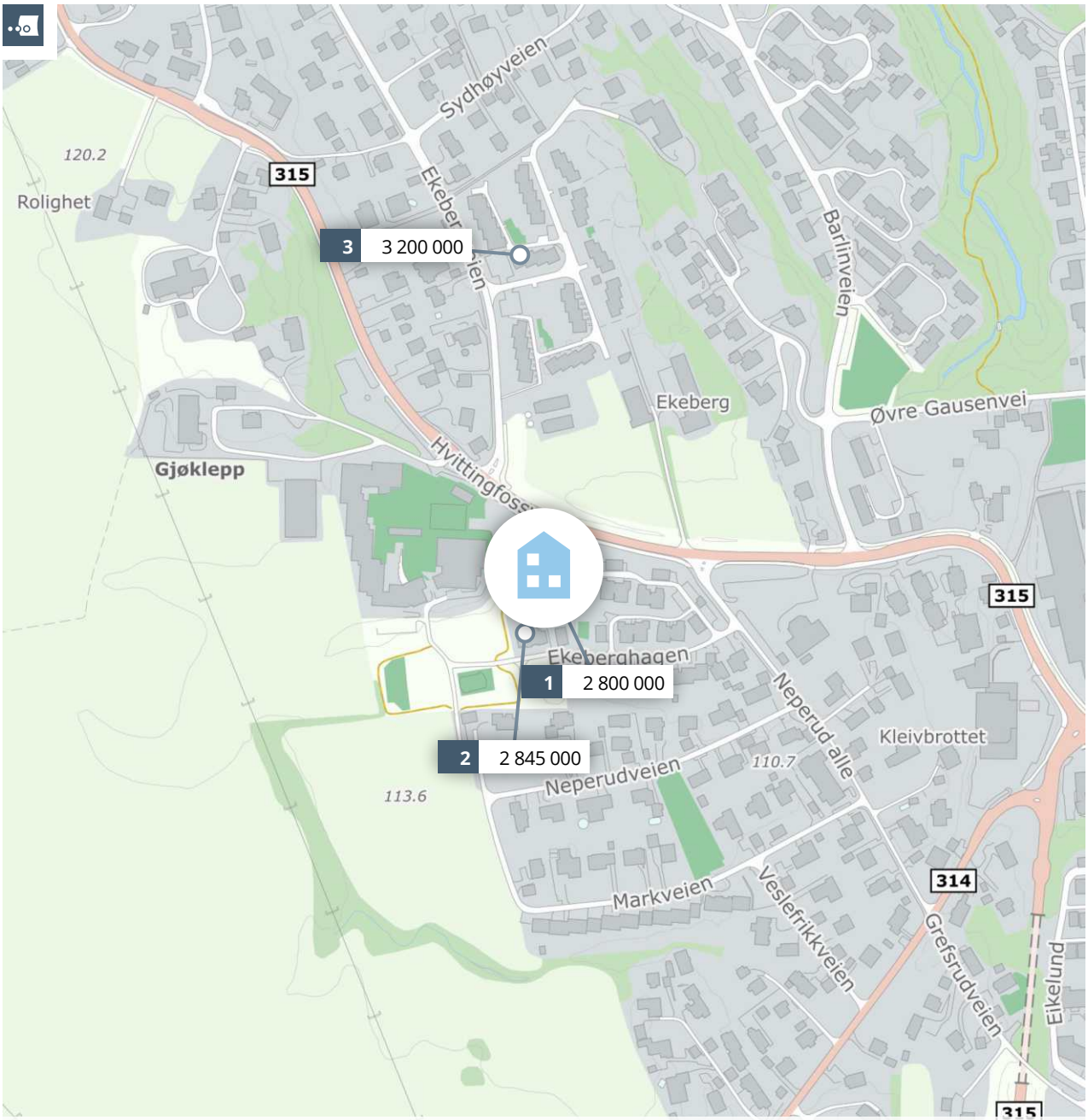
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EKEBERGHAGEN 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 04.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekeberghagen 2 E, 3083 HOLMESTRAND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 2 BNR 53 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Neperud

Verdivurdert til

2 800 000

-	2 800 000	45 902
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ekeberghagen 2 F 58 m²	2003	2. etg	2 sov	16.10.2023	2 590 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**48 276**
2	Ekeberghagen 16 A 70 m²	2003	1. etg	2 sov	25.11.2024	2 900 000	**2 845 000**	0	2 845 000	**40 643**
3	Eplehagan 23 66 m²	2021	1. etg	2 sov	17.01.2024	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**48 485**

Fin leilighet i 1etg. md stor terrasse og mye sol. Det er malte opp i hele leiligheten det siste året. vanlig godt vedlikeholdt. Nær skoler og barnehager, butikker m.m. Attraktivt område.

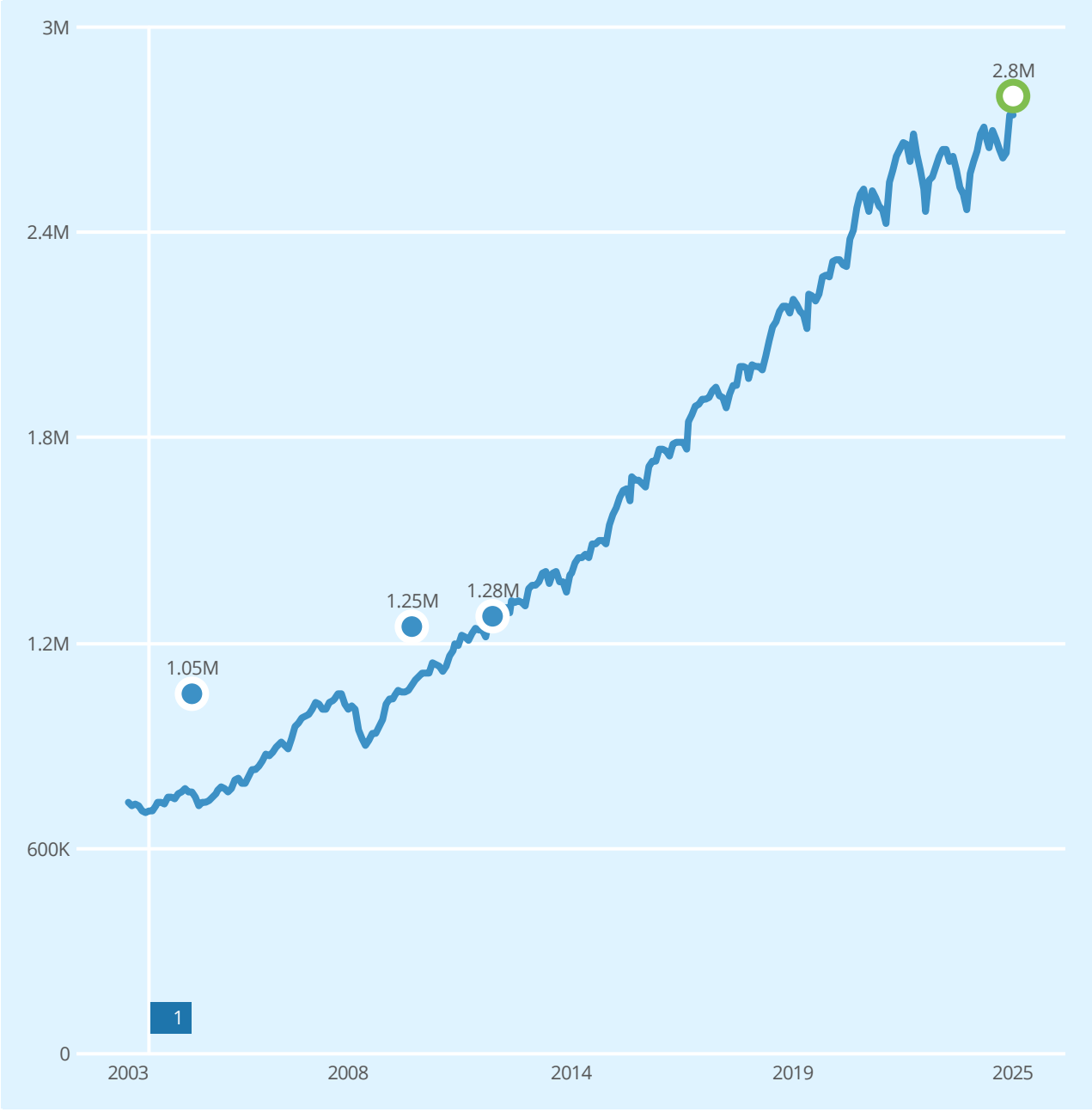
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.01.2012	03.02.2012	28.02.2012	1 300 000	1 280 000	0	1 280 000
28.09.2009	22.02.2010	23.04.2010	1 325 000	1 250 000	-	1 250 000
24.08.2004		24.08.2004	-	1 050 000	-	1 050 000

Leiligheter til salgs i HOLMESTRAND kommune nå

64
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 566 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i HOLMESTRAND kommune siste 3 mnd

45
leiligheter solgt

4.2M
3 935 000 Prisantydning i snitt
3 813 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
107
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

46 556 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

46 227 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 3 mnd

45 902 Ekeberghagen 2 E
Totalpris 2 800 000

Ekeberghagen 2 E
3083 HOLMESTRAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2003
BRA: 66 m^2
BRA-i: 61 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	8	0	0

Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Ekeberghagen 2 E
3083 Holmestrand

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32883

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting på 30m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det registreres skjevheter i venstre del av konstruksjon. Skyldes trolig manglende understøttelse.

Terrassebord har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes med bakgrunn i skjevhet i konstruksjon samt alders som tilser økt behov for vedlikehold/utskiftning.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales oppretting av konstruksjon/bedre understøttelse.
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om utskifting.

Vinduer og dører

Oppsummering

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2003.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG2 settes da vinduer har passert 20år.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan det føre til redusert energieffektivitet, punkteringog estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov for tiltak pr d.d.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er oppført i 2003 , og er levert av Huseby Kjøkken AS

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert (ikke krav ved oppføringsår)
- Waterguard er ikke montert (ikke krav ved oppføringsår)
- Innredningen fremstår med normalt tilstand i henhold til alder, mindre bruksslitasje anses som normalt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.

TG2 settes da kjøkken har passert 20 år med normal bruksslitasje.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Tilstandsgraden 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.

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Alternativt bør samsvarserklæring på arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L Høyax v.v bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i våtrom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 23år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i leiligheten er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det registreres 11mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefalte tiltak:
- For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
- En utbedring bør sees i sammenheng med oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Belegg ligger synlig i sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5åt
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anil Verma**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Olsen**
Telefon: **97083225**
Firma: **BmTakst AS**
Epost: **BmTakst@gmail.com**
Adresse: **Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ekeberghagen 2 E, 3083 Holmestrand**						
Kommunenr:	**3903**	Gårdsnr:	**2**	Bruksnr:	**53**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2003**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av antatt faste masser.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon med w-takstoler.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Utbvendig bod.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	61	5	0	30
Totalt m²	**66**	**61**	**5**	**0**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	59	2	- Entre - Soverom - Soverom 2 - Bad - Stue - Kjøkken	- Bod
Totalt m²	**61**	**59**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er etablert en platting på 30m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det registreres skjevheter i venstre del av konstruksjon. Skyldes trolig manglende understøttelse.

Terrassebord har en forventet levetid på ca 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år.

TG2 settes med bakgrunn i skjevhet i konstruksjon samt alders som tilser økt behov for vedlikehold/utskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales oppretting av konstruksjon/bedre understøttelse.
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om utskifting.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Hvite glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindu, ytterdør, innerdør og balkongdør er fra byggeår 2003.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 2-lags glass fra 2003.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG2 settes da vinduer har passert 20år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Med bakgrunn i alder kan det føre til redusert energieffektivitet, punkteringog estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov for tiltak pr d.d.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Leiligheten ligger i 1.etg med støpt plate på mark.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 5mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforksjell i soverom 2.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted plassert i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein med innvendig stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart matriale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.



Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Gisle Hope
Direkte tlf:
Vår ref.: 17/545
Deres ref.:

Vår dato: 21.02.2017

Arli Verma
Mikkel Revs Vei 28
3089 Holmestrand

EKEBERGHAGEN 2 E - 0002/0053/0/5 - HOLMESTRAND KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.02.17 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:
Eier/representant for eier: Frank Ravaten
For VIB: Gisle Hope

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Gisle Hope
Feiersvenn

Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

Postadresse:
Ollebukta 5, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibir.no
Org.nr.: 982 947 796
Bankkonto: 2470.25.42215

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 5, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Siste tilsynsrapport

6.5 Kjøkken



Avtrekk er funksjonstestet.
Lys er defekt.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Mindre skade på overflate



Mindre skade på overflate

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken er oppført i 2003 , og er levert av Huseby Kjøkken AS

- Hvite profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert (ikke krav ved oppføringsår)
- Waterguard er ikke montert (ikke krav ved oppføringsår)
- Innredningen fremstår med normalt tilstand i henhold til alder, mindre bruksslitasje anses som normalt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 8år.

TG2 settes da kjøkken har passert 20 år med normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

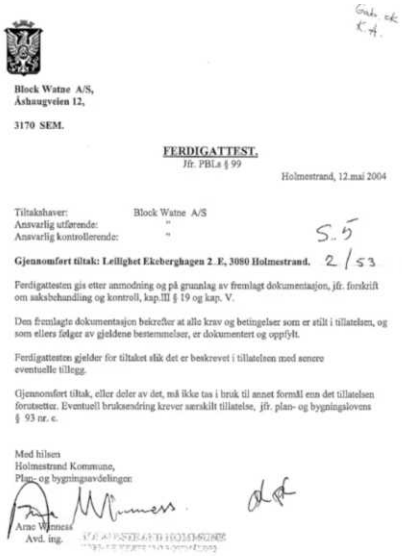
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Lys er defekt.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:
- Utskiftning av lyspærer.

6.6 Lovlighet



Block Watne A/S,
Åshaugveien 12,

3170 SEM.

FERDIGATTEST,
Jfr. PBLs § 99

Holmestrand, 12.mai 2004

Tiltakshaver: Block Watne A/S
Ansvarlig utførende: "
Ansvarlig kontrollerende: "

Gjennomført tiltak: Leilighet Ekeberghagen 2 .E, 3080 Holmestrand.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap.III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

Med hilsen
Holmestrand Kommune,
Plan- og bygningsavdelingen

Arne Wennes
Avd. ing.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Ferdigattest



Byggegodkjente tegninger.



Brannslukningsapparat fra 2020

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra byggeår 2003.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert, staking kan utføres via andre installasjoner som sluk etc.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Rørskap er plassert på bad.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder (under 25år) med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert er plassert på bad.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plasser i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Tilstandsgraden 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.

TG2 settes da det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
- Alternativt bør samsvarserklæring på arbeid bør fremskaffes.

6.10 Varmtvannsbereder



Bereder er plassert på bad.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L Høyax v.v bereder.
Bereder er 2år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i våtrom med tilfredstillende avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
Varmtvannsbereder med effekt over 1500W (2000W i 2010-normen) skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpseler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 23år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da leiligheten kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i leiligheten er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.12 Våtrom: Bad



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv.
Våtromstapet på vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2003
TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten.

§8-37 Våtrom
Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres.
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom.
Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 11mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefalte tiltak:
- For å få TG 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall sluk.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
- En utbedring bør sees i sammenheng med oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Belegg ligger synlig i sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 2-5åt
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjkabinett.
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via merkanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.
Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet.

6.13 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat i entre. Øvrige rom belegg.
Vegg: Belegg på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger. Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.14 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250031

Selger 1 navn
Anil Verma

Gateadresse
Ekeberghagen 2E

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3083

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: 13

Antall måneder: 4

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: 234250031

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250031

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250031

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: 234250031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anil Verma	3eda1bd506179e606a4c9 8de525368635ed58c54	03.07.2025 08:18:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234250031

- 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

Ekeberghagen 2E

Nabolaget Gausen/Neperud - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	3 min 0.2 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 106 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	14 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Holmestrand	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekeberg Linje 42, 45, 46, 47	1 min 0.1 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

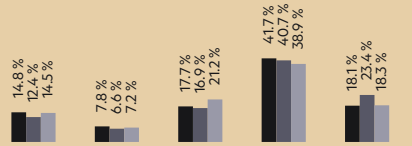
BARNEHAGER

Eikelund barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 0.9 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (1... 67 barn	11 min 1 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kleivbrottet	6 min
Rema 1000 Holmestrand	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gausen/Neperud	1 124	462
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Ekeberg skole	2 min
Hvitstein Stadion	7 min
Sporty24 Holmestrand	6 min
MOVA Holmestrand	8 min

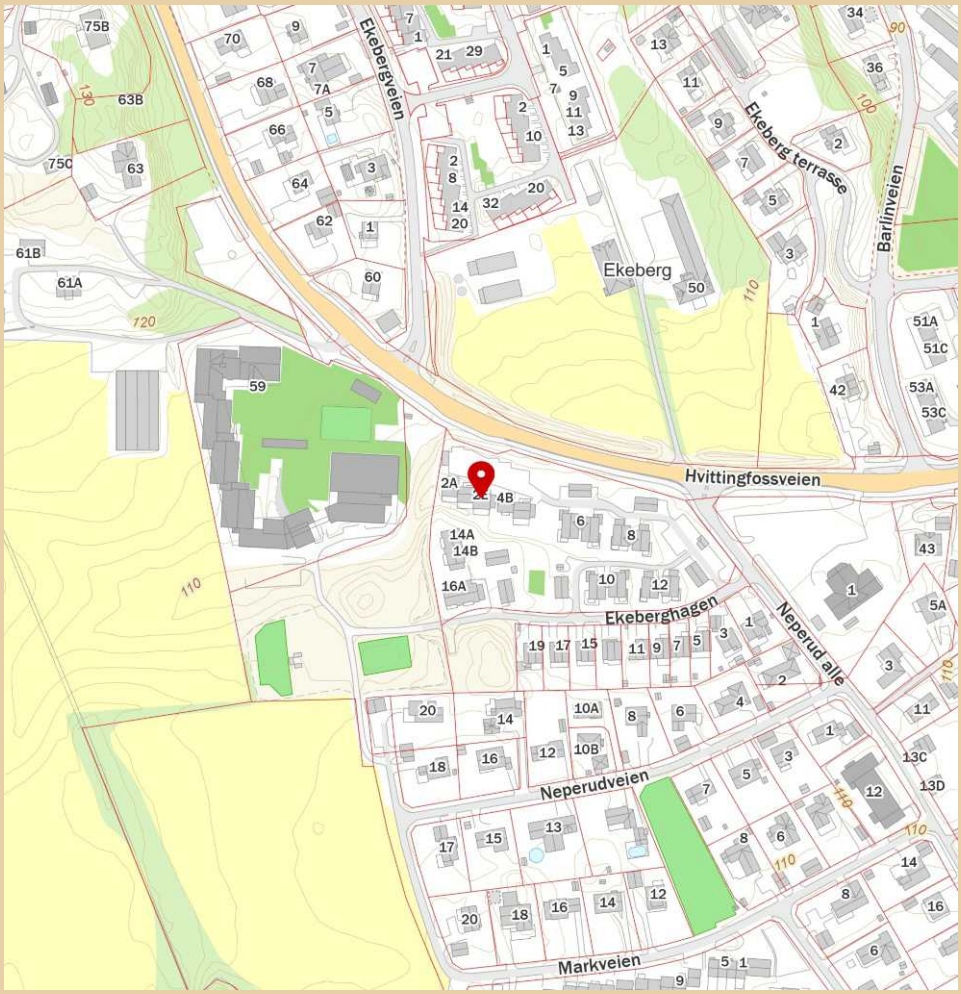
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100



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

Skatteetaten

Dato
01.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 2 Bnr 53 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Ekeberghagen 2E, 3083 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 610 917
Som sekundærbolig:	kr 2 443 668

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Ekeberghagen Boligsameie	V³ r ref.:	433/5	Fŋdselsdato eier: 08.04.1964
Ekeberghagen 2 E	Type:	Boligsameie	
3083 HOLMESTRAND	Eiere:	Anil Verma	
Organisasjonsnr: 987 611 391	Seksjonsnr:	5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 2 997

Felleskostnader:	TV	256
	Felleskostnader - eierbrŋk	1 611
	Felleskostnader - faste	1 130

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 3 260

Felleskostnader:	Felleskostnader - eierbrŋk	1 611
	Felleskostnader - faste	1 130
	TV/bredb³ nd	519

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SŋrskiIte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Merete Johanne Skogvold
Adresse:	Ekeberghagen 10
Postnr/-sted:	3083 HOLMESTRAND
Telefon:	Mob.: 47287030
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	568
Annen formue:	7 572	Utgifter:	0		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2004
G³ rds/bruksnr:	2/53 - seksjon:5
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP563616

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Fŋrste innflytting:	09.12.2003	SSBnr: H0101

Boligopplysninger:

Ekeberghagen Boligsameie	V³ r ref.:	433/5	Fnjdselsdato eier:	08.04.1964
Ekeberghagen 2 E	Type:	Boligsameie		
3083 HOLMESTRAND	Eiere:	Anil Verma		
Organisasjonsnr: 987 611 391				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livslnjp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1

Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER FOR EKEBERGHAGEN BOLIGSAMEIE

1. **Navn og Formål**

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

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

- garasje
- bod

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

2. **Årsmøte**

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

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

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

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

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

Hvem kan delta i årsmøte

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

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

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

Møteledelse og protokoll

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

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

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

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

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

3. Styret

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

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

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

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

4. Disposisjons- og råderett

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

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

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

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

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

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

Ladepunkt for El-bil og lignende

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Inhabilitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Om forståelsen av vedtektene

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

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

05.02.19 Ekeberghagen boligsameie

HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGHAGEN BOLIGSAMEIE

1. **INNLEDNING**

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

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

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

2. **STYRETS ANSVAR**

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

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

3. **BRUK AV EIERSEKSJONENE**

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

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

   c) Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

4. **OM INNREDNINGSARBEIDER**

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

5. **SØPPEL**

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

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

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

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

6. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

7. PARKERING

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

8. Dyrehold

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

05.02.19 Ekeberghagen boligsameie

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Klubbhuset på Hvitstein Stadion, Vesthøyveien 7 - Holmestrand

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 2 medlemmer til styret
- 5.2 Valg av 1 varamedlem til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 38.000,- godkjennes

Styreleder 18.000.- kr

Styremedlem 1 10.000,- kr

Styremedlem 2 10.000,- kr

5. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

o - Styreleder - Merete Johanne Skogvold
x - Styremedlem - Vegard Teigen Engen
x - Styremedlem - Nina Velstadbråten
x - Varamedlem - Linda Åkerholt

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Nina Velstadbråten og Vegard Engen er på valg.

Nina Velstadbråten stiller til gjenvalg.

Vegard Engen har flyttet og forslag til nytt medlem er Liv Marit E. Andreassen.

Forslag til vedtak: Nina Velstadbråten velges som styremedlem for 2 år

Liv Marit E. Andreassen velges som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Linda Åkerholt foreslås gjenvalgt.

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

5.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	997 803	698 801
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-232 581	299 002
B. Endring arbeidskapital	-232 581	299 002
C. Arbeidskapital	765 222	997 803
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	828 091	1 321 400
Kortsiktiggjeld	-62 869	-323 597
C Arbeidskapital	765 222	997 803

Inkludert i arbeidskapitalen er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2023 p³ kr 341 413.

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12

De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Ekeberghagen Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 139 160	1 038 000	1 139 458	1 251 358
Sum leieinntekt		1 139 160	1 038 000	1 139 458	1 251 358
Sum inntekt		1 139 160	1 038 000	1 139 458	1 251 358
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 358	5 358	5 358	5 358
Styrehonorar	2	38 000	38 000	38 000	38 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 842	11 183	14 000	11 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	226 588	47 765	165 000	222 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	5 900	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	898	574	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	770 641	321 224	455 000	486 000
Revisjonshonorar		5 629	5 267	5 700	6 000
Forretningsførerhonorar		110 165	107 060	110 200	117 000
Andre honorar		2 700	591	21 200	22 000
Kontorkostnad		1 376	873	0	0
TV/bredb³ nd		94 792	86 828	95 200	103 000
Kontingenter og gaver		2 000	0	0	2 000
Forsikringer		123 057	115 224	123 100	130 000
Andre kostnader		2 784	2 843	5 300	6 000
Sum kostnad		1 399 768	748 415	1 043 958	1 156 358
Driftsresultat		-260 608	289 585	95 500	95 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		28 026	9 417	0	0
Netto finansposter		-28 026	-9 417	0	0
¡ rsresultat		-232 581	299 002	95 500	95 000
Overført sameiekapital		-232 581	299 002	0	0
SUM OVERFØRINGER		-232 581	299 002	0	0

Balanse 2023 Ekeberghagen Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	7 778
Forskuddsbetalte kostnader		39 866	123 057
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		788 225	1 190 565
Sum omløpsmidler		828 091	1 321 400
SUM EIENDELER		828 091	1 321 400

Balanse 2023 Ekeberghagen Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		765 222	997 803
Sum opptjent egenkapital		765 222	997 803
Sum egenkapital	7	765 222	997 803
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 536
Leverandørgjeld		61 776	316 949
Annen kortsiktig gjeld		1 093	1 112
Sum kortsiktig gjeld		62 869	323 597
Sum gjeld		62 869	323 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		828 091	1 321 400

Sted:_____ Dato:_____

Merete Johanne Skogvold Styreleder	Nina Velstadbråten Styremedlem	Vegard Teigen Engen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³r av 34 seksjoner.

Eiendommen er oppfŋrt p³ g.nr. 2, b.nr. 53 i Holmestrand Kommune.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 044 096	953 544
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	95 064	84 456
Sum	1 139 160	1 038 000

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	38 000	38 000
Sum	43 358	43 358

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snøm³king/strøing/feiing	112 571	47 765
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	114 017	0
Sum	226 588	47 765

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	898	405
6552 Driftsmateriell	0	169
Sum	898	574

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	208
6603 Vedlikehold elektro	4 304	1 423
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	0	180 771
6630 Egenandel forsikring	0	6 000
6641 Malerarbeider	253 600	424
6642 Snekkerarbeid	190 696	125 123
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	322 041	5 525
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	1 750
Sum	770 641	321 224

Kto. 6642 Kostnader til bytte av gulv balkonger og reparasjon r³te p³ balkongdŋrer.
Kto. 6645 Kostnader til takvask med impregnering.

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	997 803	-232 581	765 222
Sum opptjent egenkapital	997 803	-232 581	765 222
Sum egenkapital	997 803	-232 581	765 222

Resultat og balanse med noter for Ekeberghagen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberghagen Boligsameie

Styreleder	Merete Johanne Skogvold (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Nina Velstadbråten (sign.)	02.03.2024
Styremedlem	Vegard Teigen Engen (sign.)	01.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Ekeberghagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ekeberghagen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: DON61-0ABOA-Y4BCC-4LHFO-2S1IO-27IUB

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DON61-0ABOA-Y4BCC-4LHFO-2S1IO-27IUB

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-04 21:41:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DON61-0ABOA-Y4BCC-4LHFO-2S1IO-27IUB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Ekeberghagen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Merete Johanne Skogvold
Styremedlem, Vegard Teigen Engen
Styremedlem, Nina Velstadbråten
Varamedlem, Linda Åkerholt

Styret i Ekeberghagen Boligsameie består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Ekeberghagen Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ekeberghagen Boligsameie ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 987611391 Ekeberghagen Boligsameie består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Ekeberghagen Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563616. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Ekeberghagen boligsameie har gjennomført de tiltak som Bevar HMS har pålagt oss.

Styrets arbeid

I 2023 ble alle hustak, garasjetak og bod tak vasket og impregnert.

Videre var det planlagt vask og maling utvendig av hus nr 2,4,14,16 med garasjer. KUN nr 14 og 16 ble gjennomført pga værforholdene.

Våren 2024 håper vi på oppstart av maling hus nr 2.4.

Videre er det planlagt vask og maling av resterende bygg i løpet av 2024. Men alt avhenger av værforholdene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Klubbhuset på Hvitstein Stadion, Vesthøyveien 7 - Holmestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: NANCY M. SØRØY

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: NANCY M. SØRØY

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: INGUNN KREKEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 38000,- ble godkjent med følgende fordeling:

Styreleder Merete Johanne Skogvold kr. 18000

Styremedlem Vegard Teigen Engen kr. 10000

Styremedlem Nina Velstadbråten kr. 10000

5. Valg

5.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: NINA VELSTADBRÅTEN for 2 år.

Valgt ble: LIV M. E. ANDREASSEN for 2 år.

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: LINDA ÅKERHOLT for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: STYRET

Nancy M. Sordy
Møteleder

Ingunn Krekvik
Protokollvitne



INNKALLING 2025

Ekeberghagen Boligsameie

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Klubbhuset på Hvitstein Stadion

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Ekeberghagen Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styreleder 20 000 kr.

Styremedlem 12 000 kr pr stk.

5. Valg

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

x - Styreleder - Merete Johanne Skogvold

o - Styremedlem - Nina Velstadbråten

o - Styremedlem - Liv Marit Heggelund Andreassen

x - Varamedlem - Linda Åkerholt

5.1 Valg av leder

Merete Skogvold tar gjenvalg som leder.

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

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Linda Åkerholt tar gjenvalg.

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

Arbeidskapital

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

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

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

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Ekeberghagen Boligsameie

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

Balanse 2024 Ekeberghagen Boligsameie

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

Balanse 2024 Ekeberghagen Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

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

Sameiet består av 34 seksjoner.

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Kto. 6641 Kostnader til maling av bygningene.

Note 7 - Andre honorarer

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

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

Note 8 - Andre kostnader

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

Note 9 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Ekeberghagen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberghagen Boligsameie

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Ekeberghagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Ekeberghagen Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Ekeberghagen Boligsameie består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

Per Abrahamsen har overtatt jobben med plenklipping og snømåking.

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: NANCY M. SØRØY

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: NANCY M. SØRØY

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: INGUNN KREKEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styreleder kr. 20000,-

Styremedlem kr. 12000,- pr. stk

5. Valg

5.1 Valg av leder

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

5.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: LINDA ÅKERHOLT for 1 år.

Nancy M. Sørøy
Møteleder

Ingunn Kvekerd
Protokollvitne

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hege Svebakk Nøstdahl 234250031
Vår referanse: 3777106/26624362
Bestilling: C3 2025-06-16 (4) 151

Dato
16.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511	27	29.1.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	2	53	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
29 JAN. 2004
HOLMESTRAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 511

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Holmestrand kommune	2	53		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
981089138	Ekeberghagen BRLv/Holmestrand & omegn	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	60	BG	13	B	96	BG	25	B	78	BG	37				49			
2	B	60	BG	14	B	96	BG	26	B	78	BG	38				50			
3	B	60	BG	15	B	78	BG	27	B	70	BG	39				51			
4	B	60	BG	16	B	78	BG	28	B	59	BG	40				52			
5	B	60	BG	17	B	78	BG	29	B	70	BG	41				53			
6	B	60	BG	18	B	78	BG	30	B	59	BG	42				54			
7	B	60	BG	19	B	96	BG	31	B	70	BG	43				55			
8	B	60	BG	20	B	96	BG	32	B	70	BG	44				56			
9	B	60	BG	21	B	96	BG	33	B	70	BG	45				57			
10	B	60	BG	22	B	96	BG	34	B	70	BG	46				58			
11	B	96	BG	23	B	78	BG	35				47				59			
12	B	96	BG	24	B	78	BG	36				48				60			

Sum tellere: 2530 = nevner: 2530

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr. 511 Tinglyst 29.01.2004 Emb. 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift
Holmestrand, 08.12.03	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

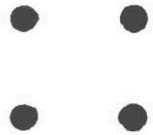
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

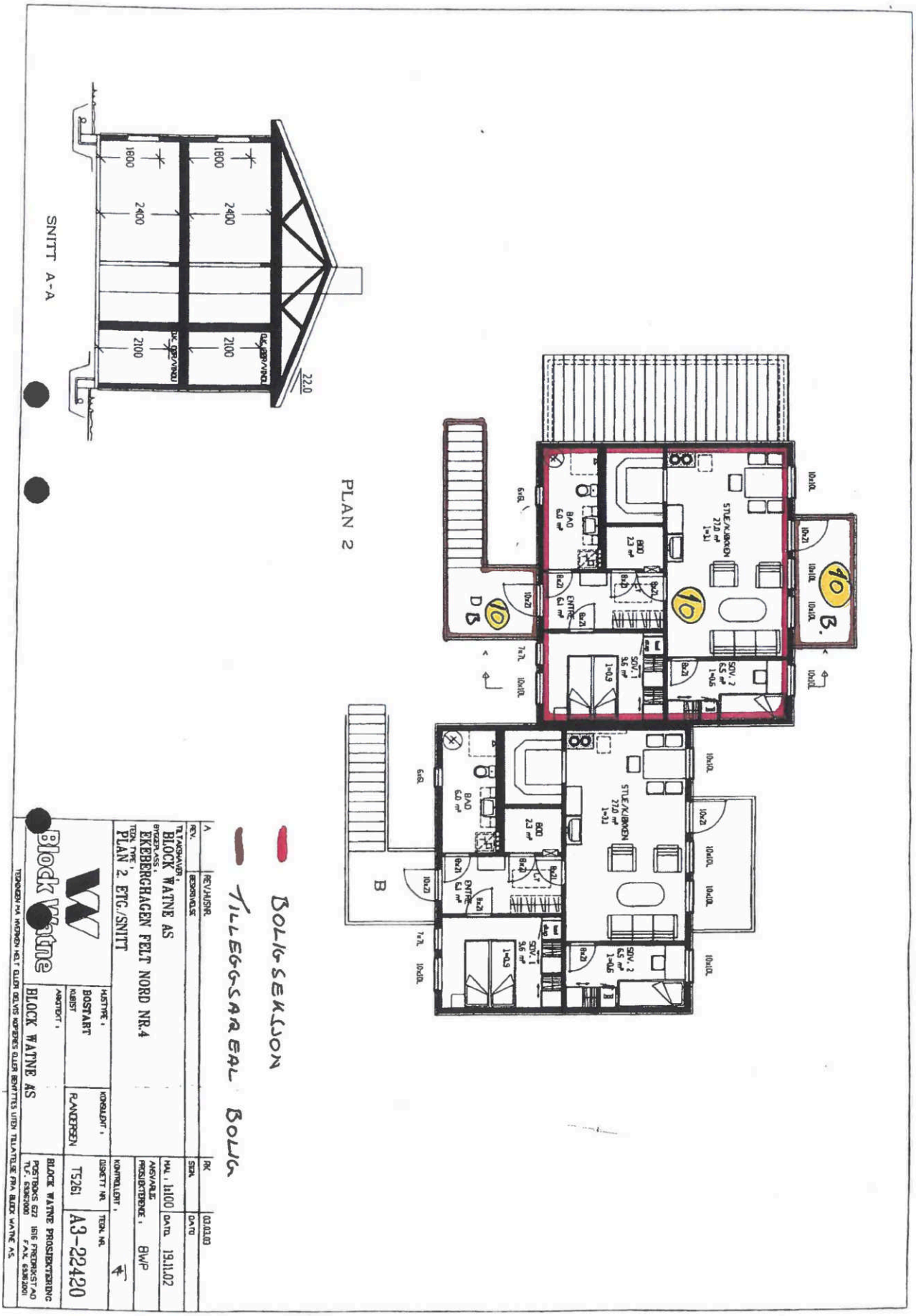
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2	53			kommune

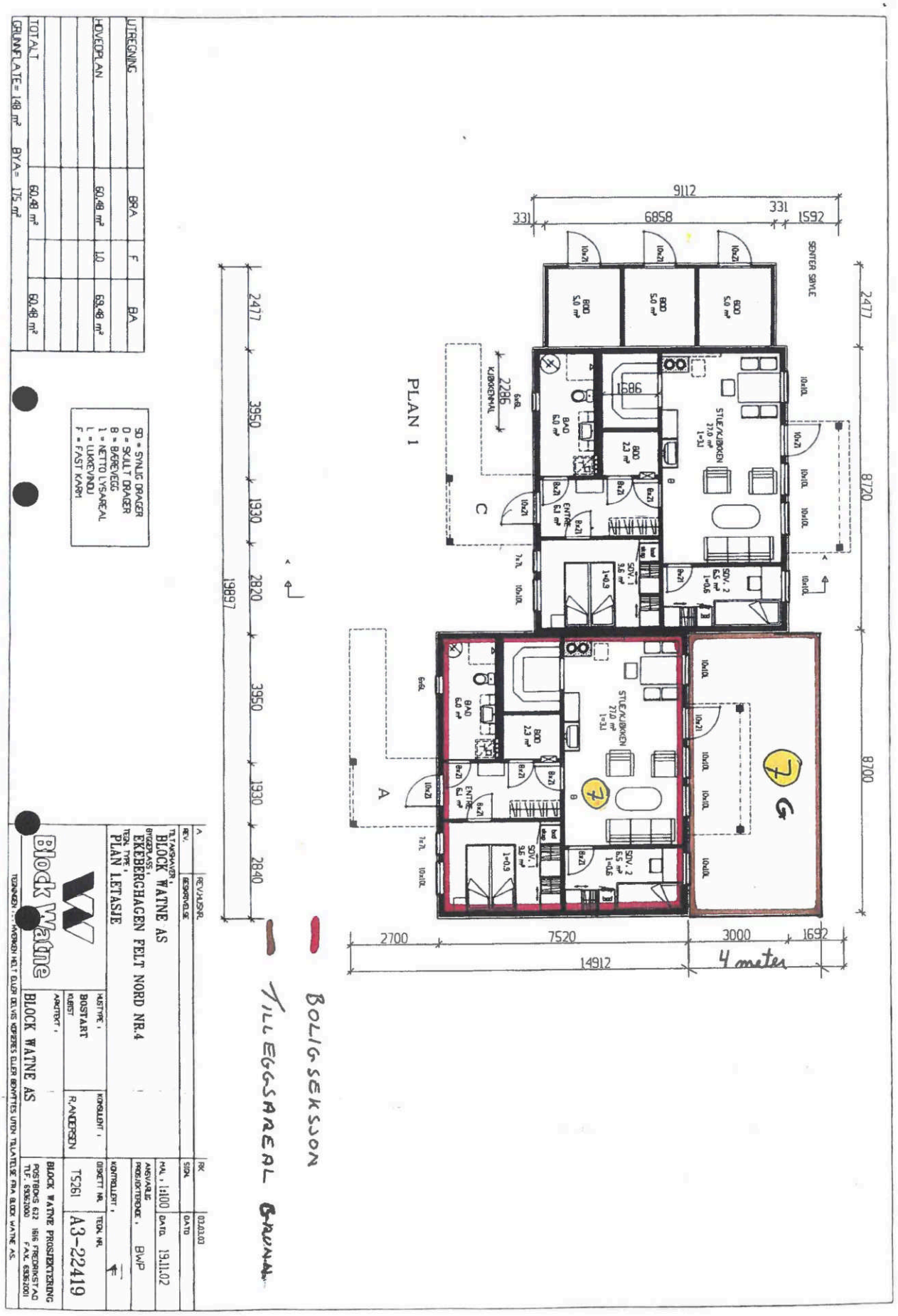
Dato	Stempel og underskrift
22.12.03	HOLMESTRAND KOMMUNE BYGGESAKSBEHANDLING OPPMÅLING

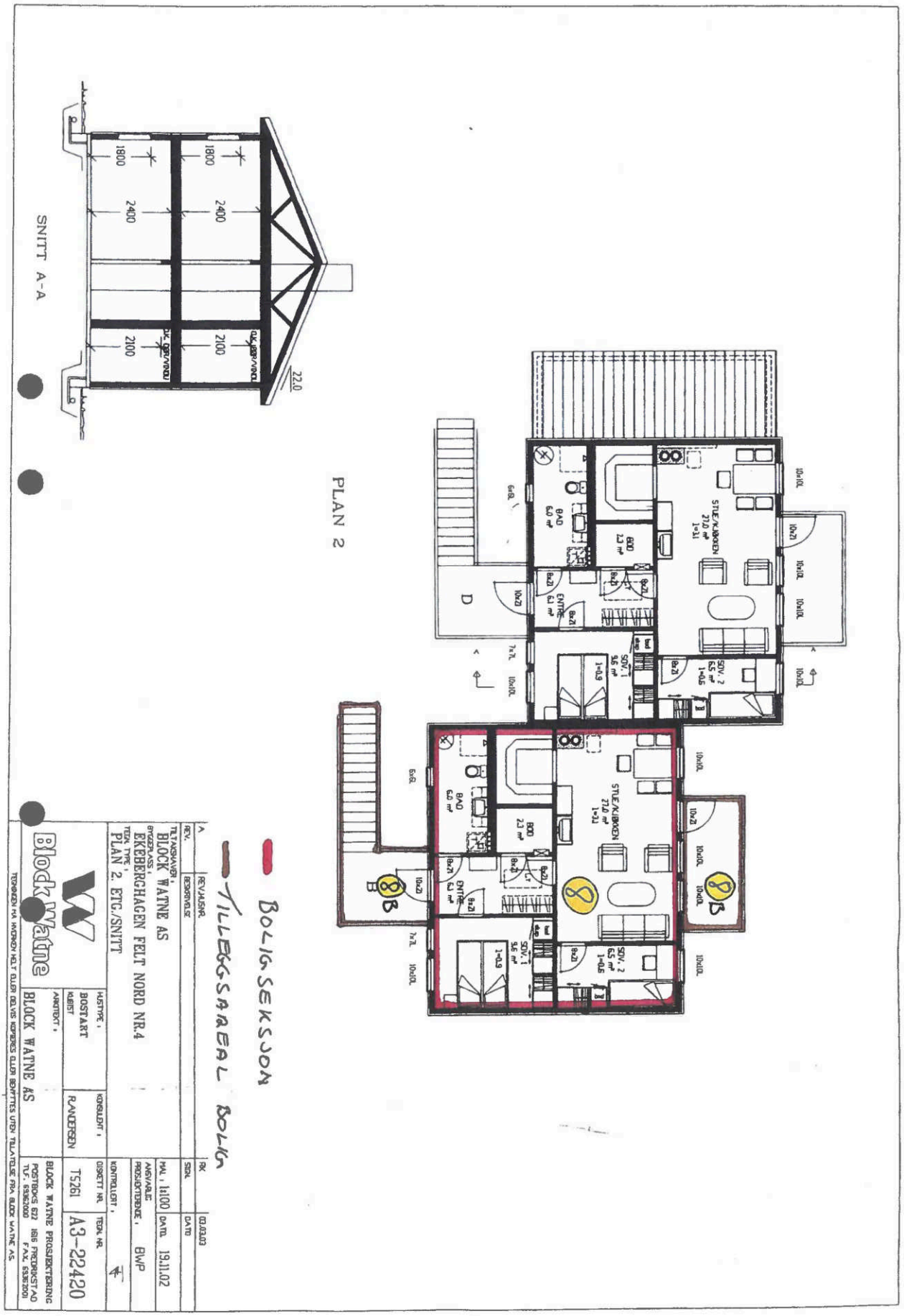
Noter:

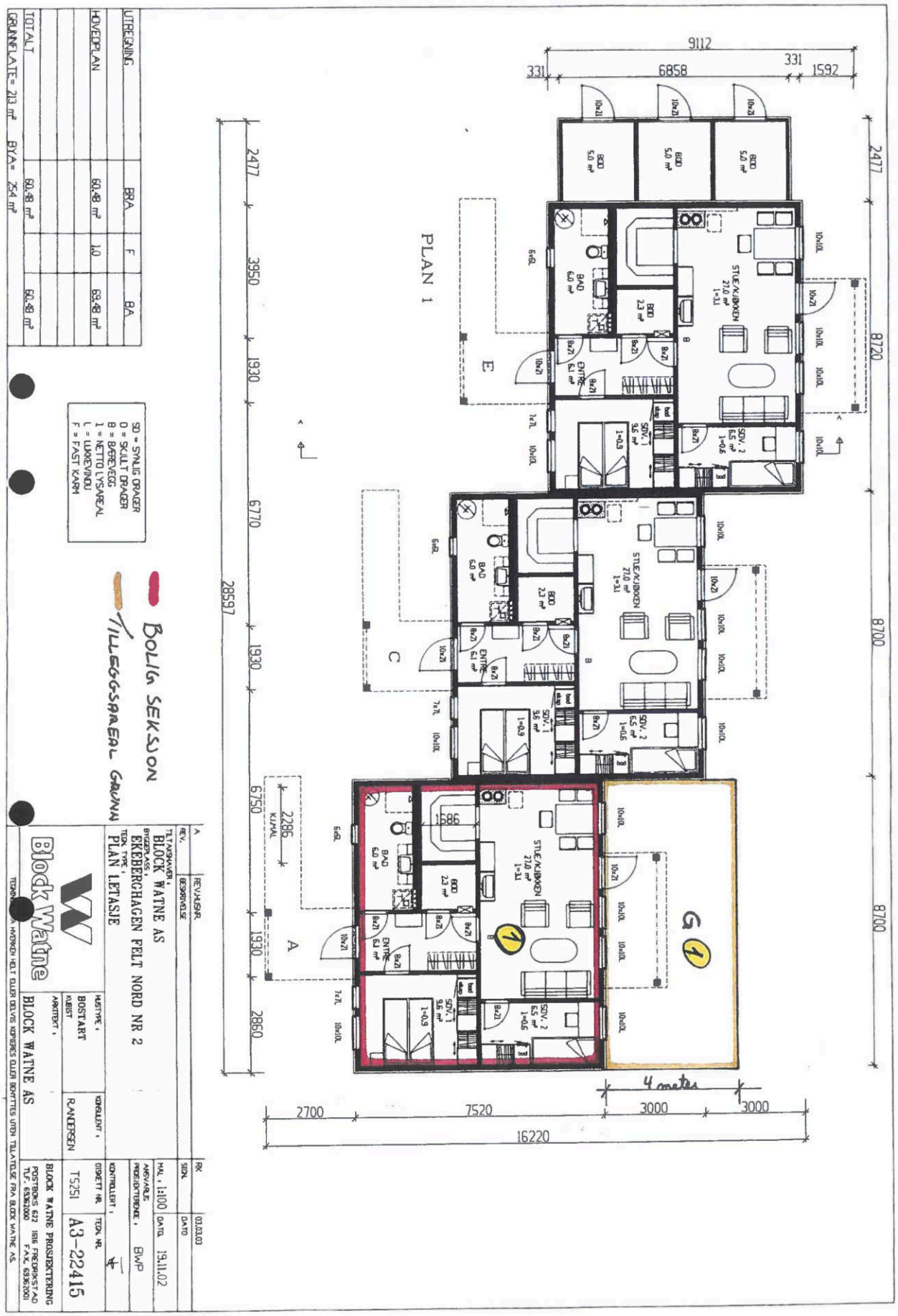
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



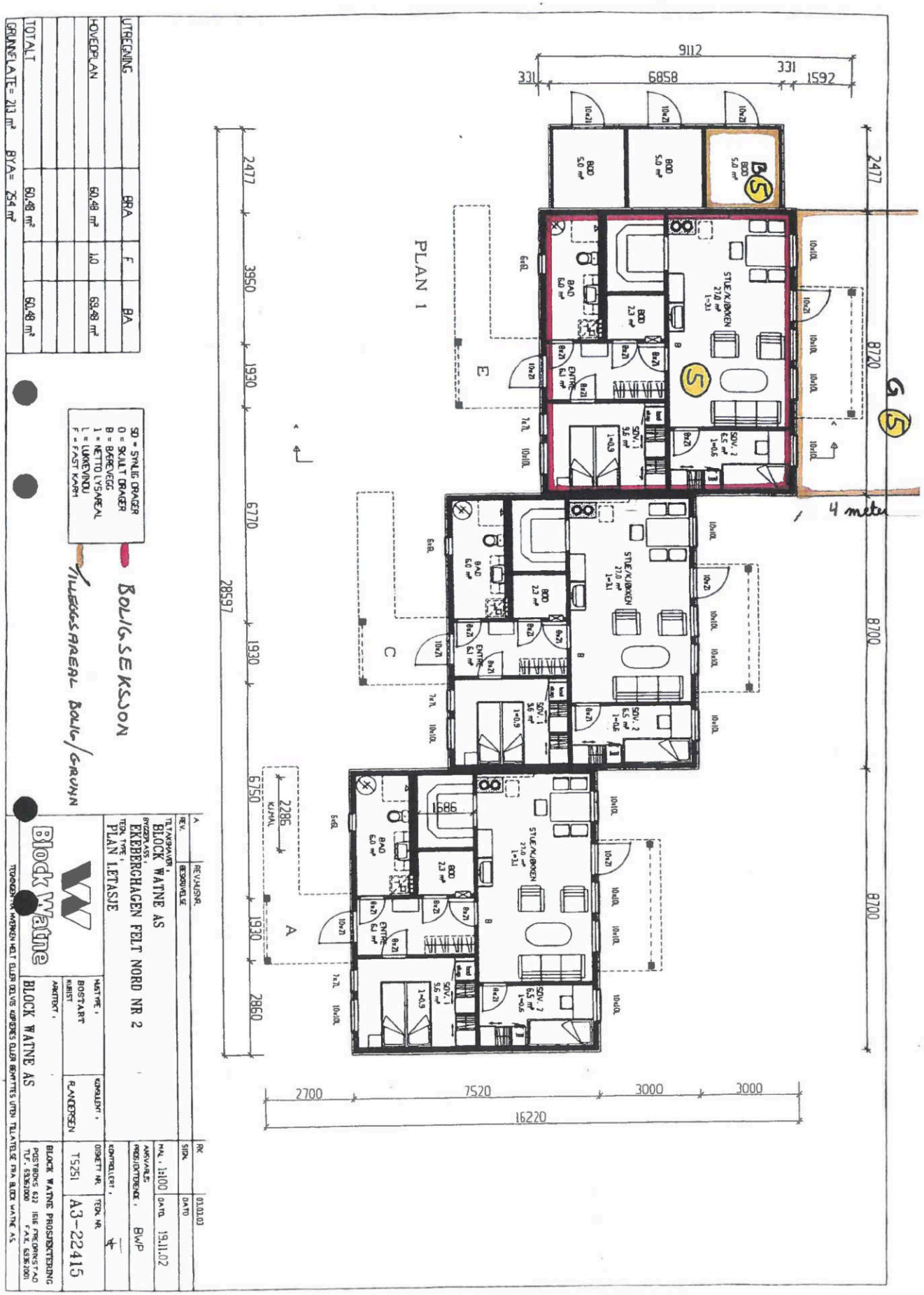

SNITT A-A
PLAN 2
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.4
PLAN 2. ETG./SNITT
BOSTART
RANDERSEN
TS261
A3-22420
1:100
19.11.02
8WP
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING

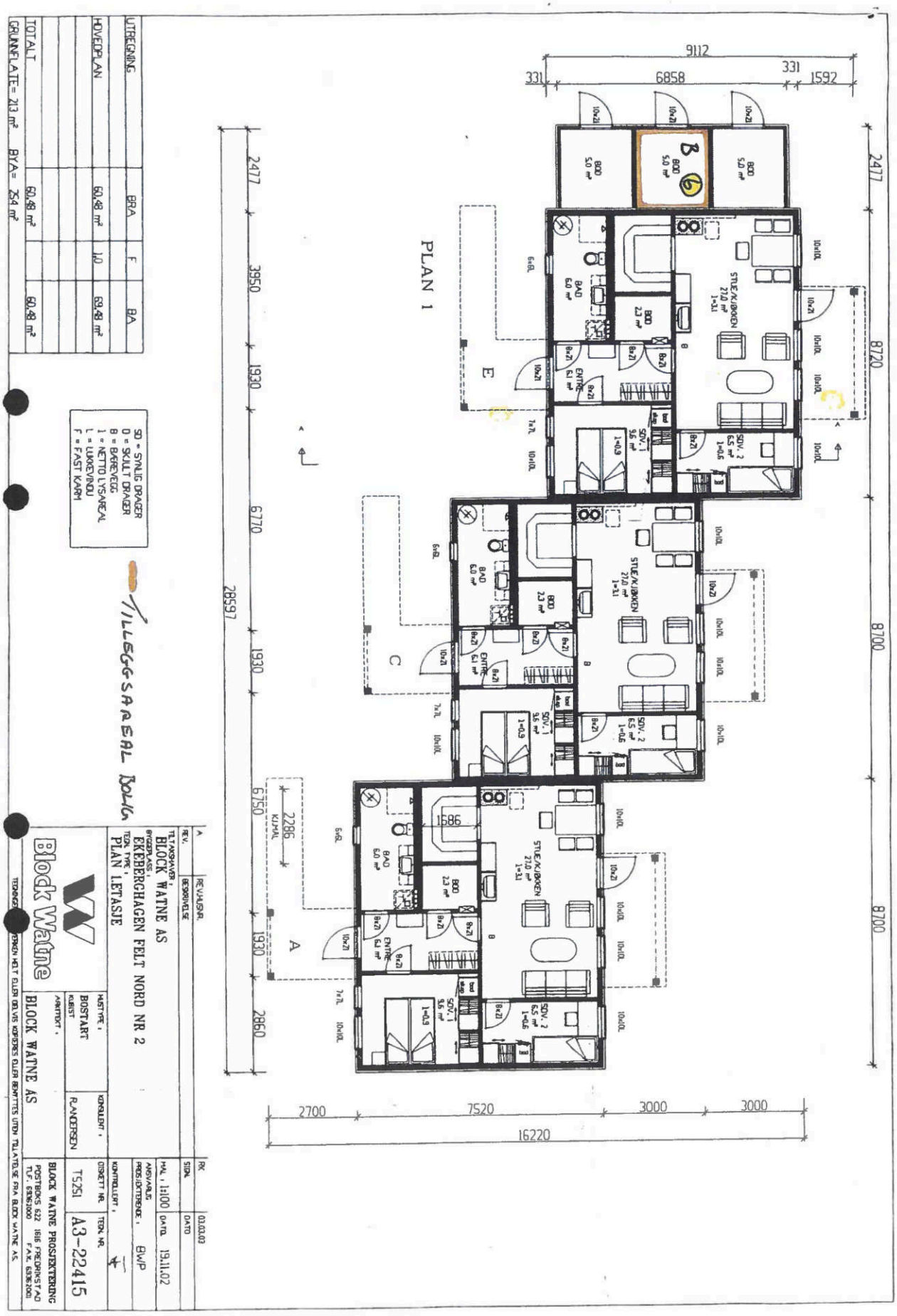

PLAN 1
9112
331
6858
1592
2477
8720
8700
2700
7520
3000
1692
14912
4 meter
2477
3950
1930
2820
3950
1930
2840
19897
2286
KJØKKENMAL
SENTER SØYLE
STUE/KJØKKEN
BAD
SOV. 1
SOV. 2
ENTRE
BOLIGSEKSJON
TILL EGGSAREAL
GRUNNFLATE= 148 m²
BYA= 175 m²
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
60.48 m²
1.0
68.48 m²
TOTALT
60.48 m²
60.48 m²
REVISJONSNR.
BESKRIVELSE
SIGN.
DATO
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS:
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.4
TEGN. TYPE:
PLAN LETASJE
HUSTYPE:
BOSTART
KONSULENT:
RANDERSEN
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS
PROSJEKTERENDE:
BWP
DISKETT NR.
T5261
TEGN. NR.
A3-22419
MÅL: 1:100
DATO: 19.11.02
KONTROLLERT:
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF.: 69361000 FAX: 69361001
TEGNINGEN ER UNDERGITT HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

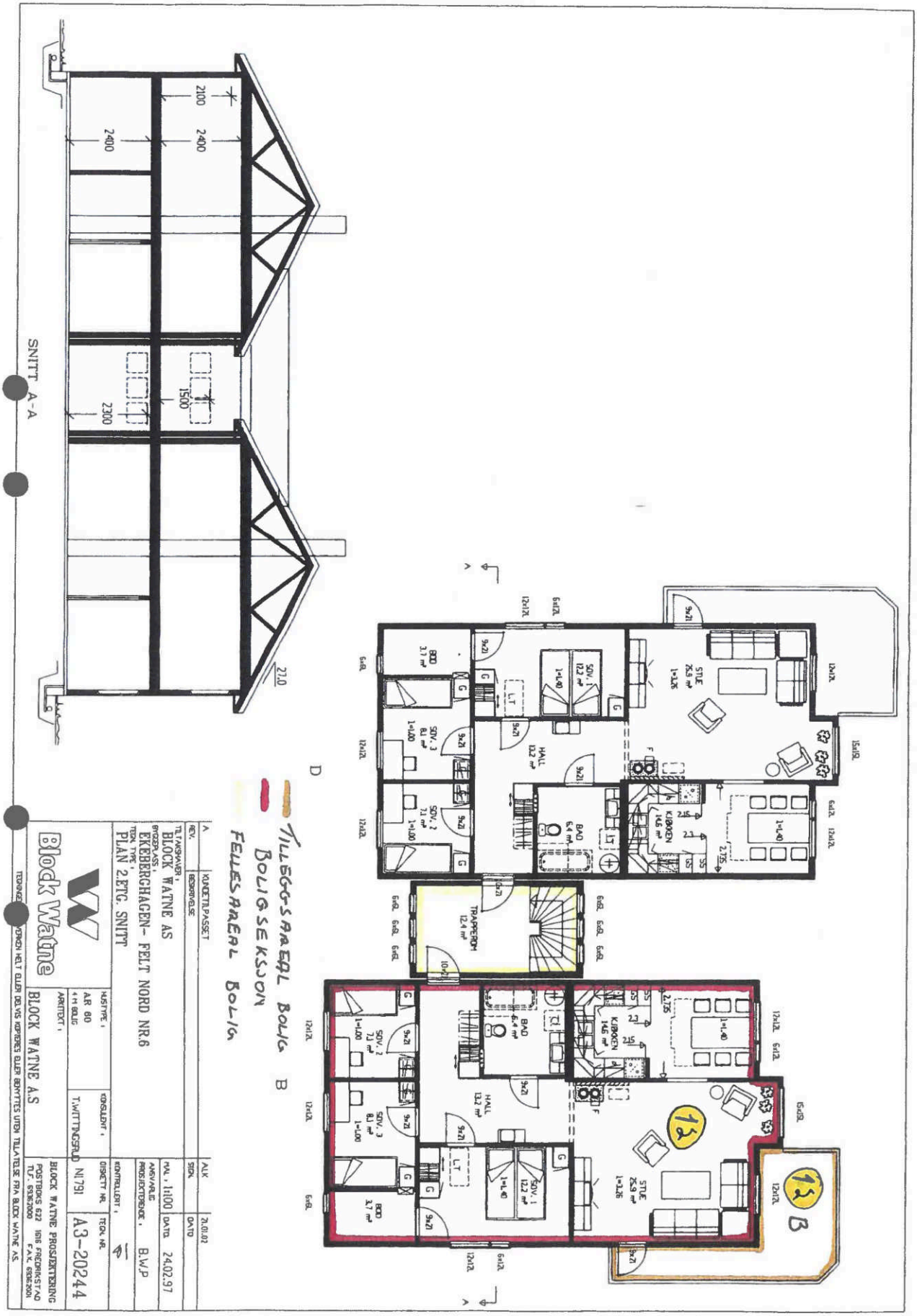

SNITT A-A
PLAN 2
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG
STUE/KJØKKEN
BAD
BOD
ENTRE
SOV. 1
SOV. 2
D
B
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

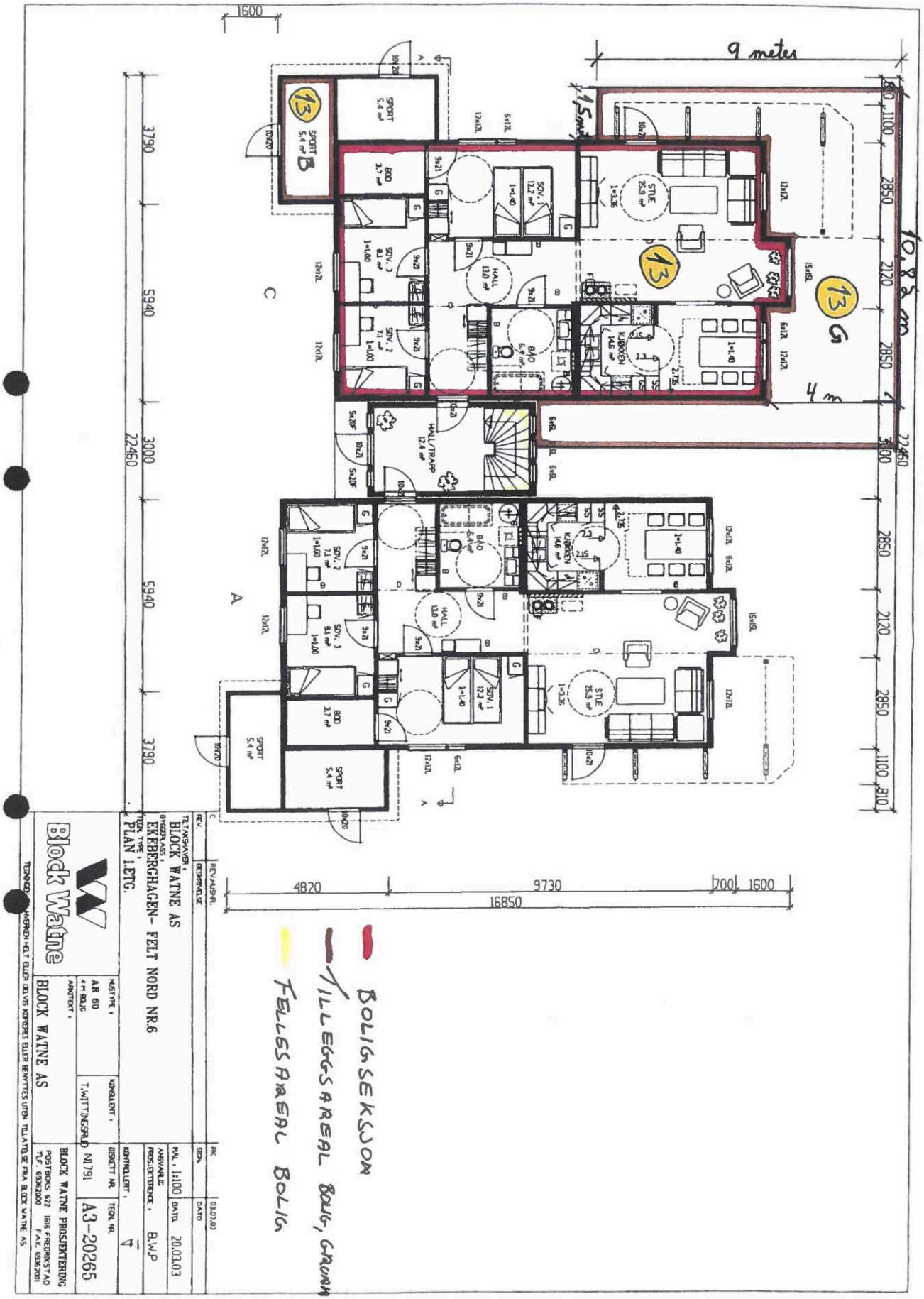

PLAN 1
BOLIG SEKSJON
TILLEGGSAREAL GRUNN
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
60.48 m²
1.0
60.48 m²
TOTALT
60.48 m²
60.48 m²
GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²
REV.HUSK.
REVISJON
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGER ADR.:
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2
TEGN. TYPE:
PLAN LETASJE
HUSTYPE:
BOSTART
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS
KONSULENT:
R.ANDERSEN
MÅL: 1:100
DATO: 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BWP
DISKETT NR.: T5251
TEGN. NR.: A3-22415
KONTROLLERT:
SIGN.
DATO
RK
00.03.03
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001
BLOCK WATNE AS
TEGNINGEN ER HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

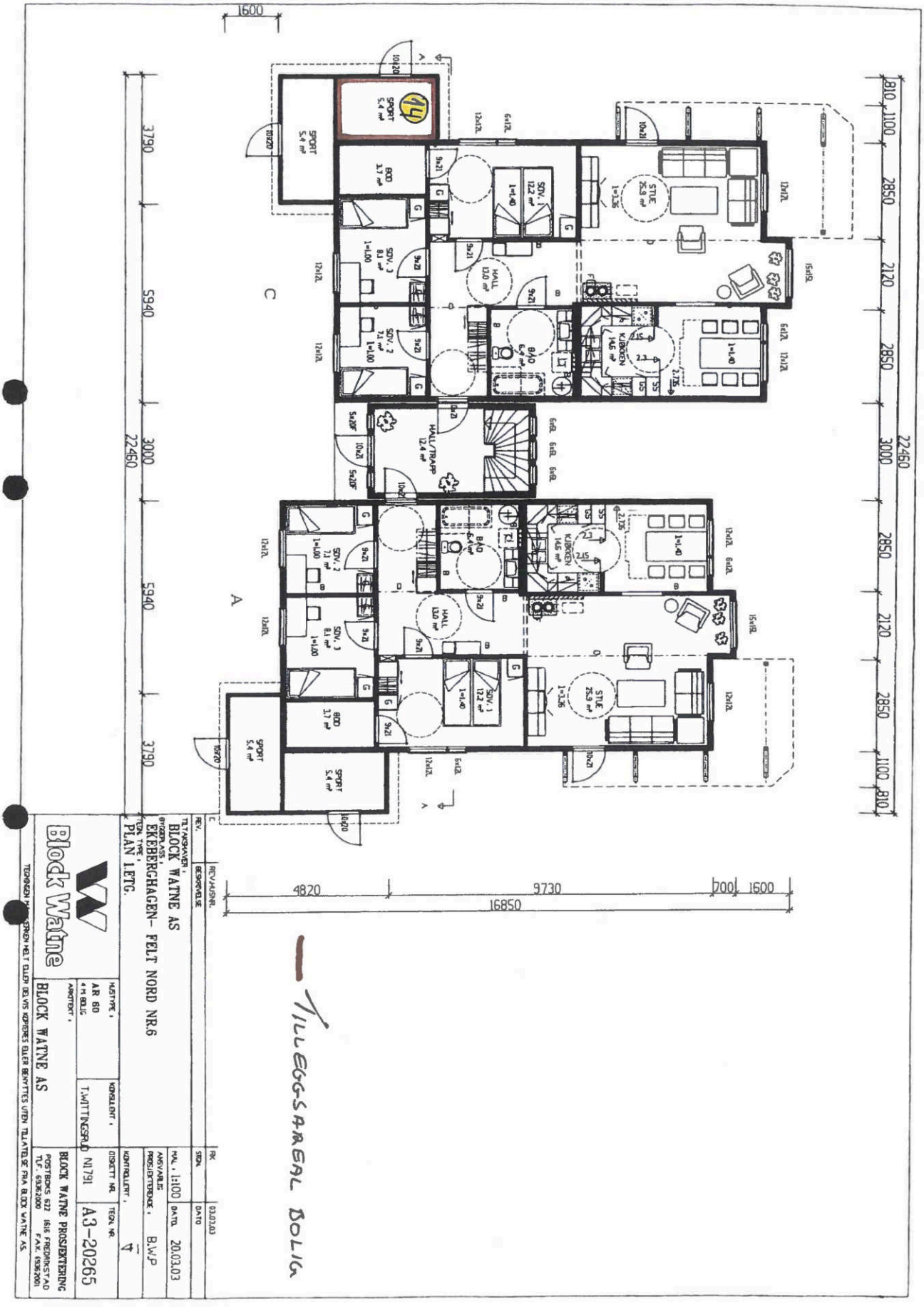

PLAN 1
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREA GRUNN
4 meter
9112
331
6858
1592
2477
3950
1930
6770
28597
8720
8700
2700
7520
3000
16220
2286
1686
6750
2860
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
60,48 m²
1,0
60,48 m²
TOTALT
60,48 m²
60,48 m²
GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
REVISJONSNR.
BESKRIVELSE
DATO
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS:
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2
TEGN. TYPE:
PLAN 1.ETASJE
HUSTYPE:
BOSTADART
KONSULENT:
RANGEBREN
ARKITEKT:
KUBIST
MÅL: 1:100
DATO: 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
BWP
KONTROLLERT:
DISKETT NR.
T525i
TEGN. NR.
A3-22415
Block Watne
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001
TEGNINGEN ER MERKNAD NEST GILDER DELVIS KOPIERES GILDER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

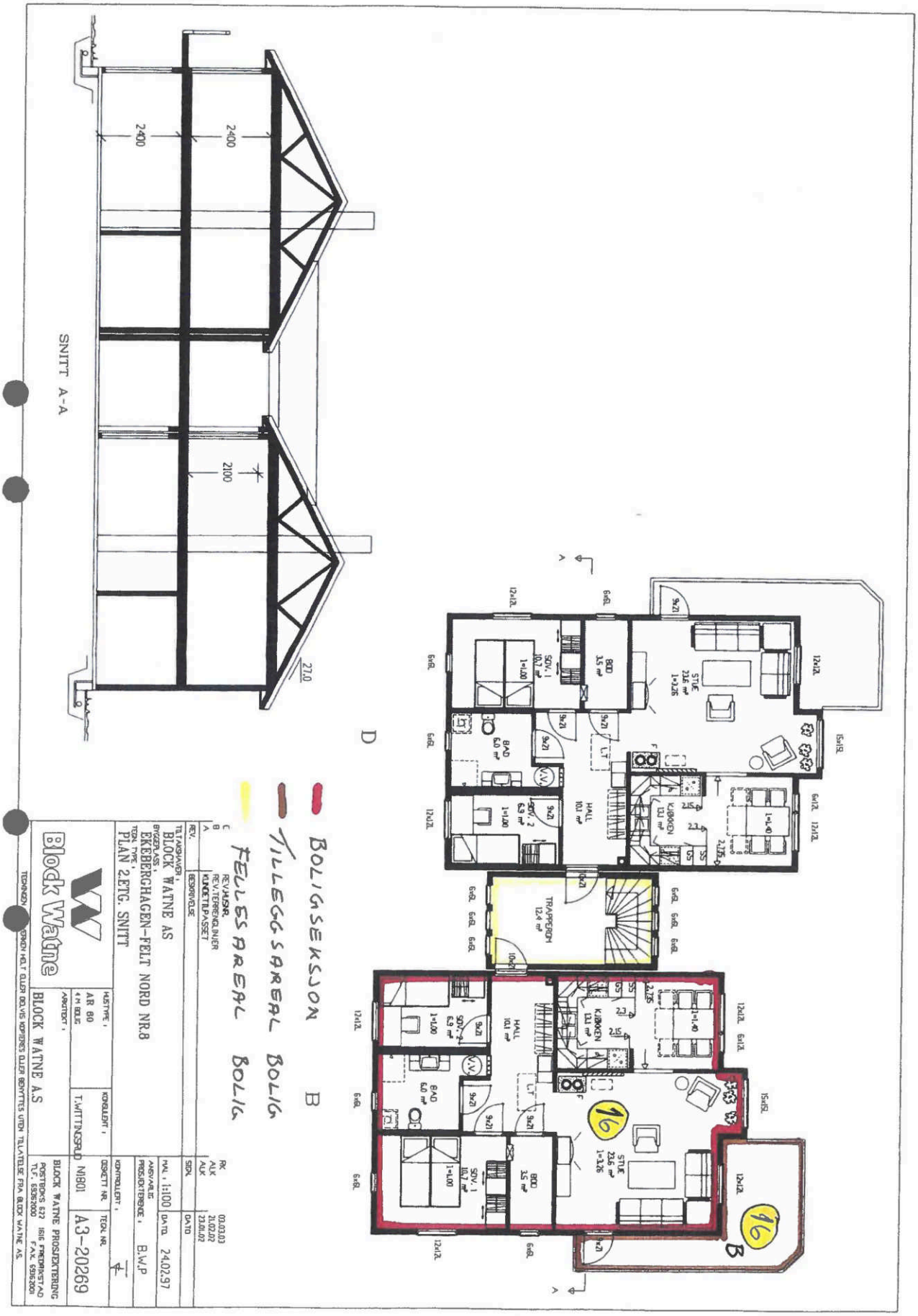

PLAN 1
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG/GRUNN
SD = SYNLIG DRAGER
O = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKTEVINDU
F = FAST KARM
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
60.48 m²
1.0
63.48 m²
TOTALT
60.48 m²
60.48 m²
GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²
9112
331
6858
1592
2477
3950
1930
6770
28597
8720
8700
2700
7520
3000
16220
2286
1686
2860
4 meter
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGESTED:
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2
TEGN. TYPE:
PLAN LETASJE
BLOCK WATNE AS
BOSTARIT
KJERSTI
RANDERSEN
T5251
A3-22415
MÅL: 1:100
DATO: 19.11.02
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

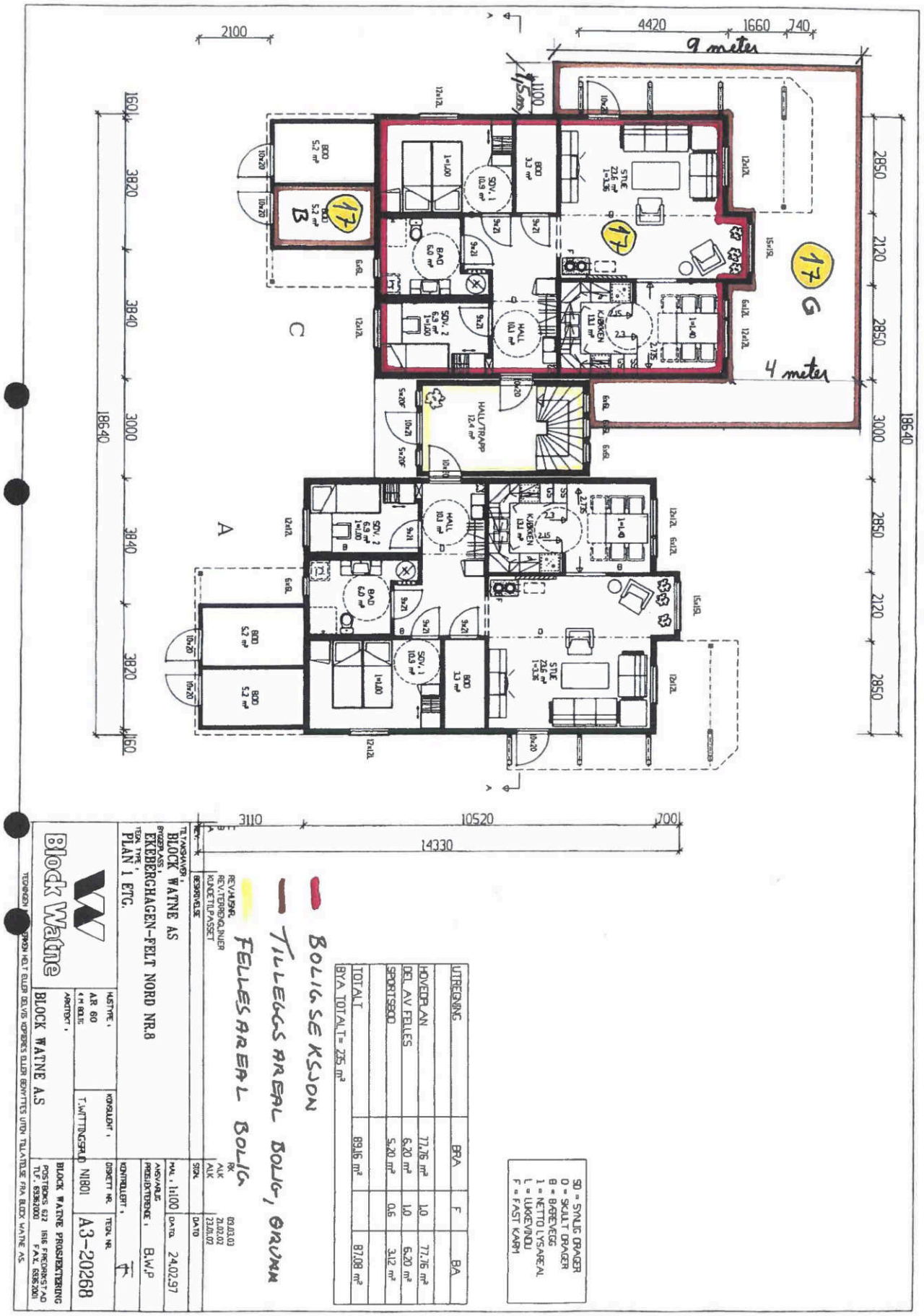

PLAN 1
9112
331
6858
331
1592
2477
8720
8700
8700
2477
3950
1930
6770
1930
6750
1930
2860
28597
2700
7520
3000
3000
16220
2286
KJ.PAL
1586
A
C
E
STUE/KJØKKEN
BAD
ENTRE
SOV. 1
SOV. 2
UTREGNING
BRA
P
BA
HOVEDPLAN
60.48 m²
60.48 m²
TOTALT
60.48 m²
60.48 m²
GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
TILLEGGSAREAL bolig
REV. BESKRIVELSE
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS:
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2
TEGN. TYPE:
PLAN 1ETASJE
HUSTYPE:
BOSTART
KONSULENT:
RJANDERSEN
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS
KUNST
DISKETT NR.
TS251
TEGN. NR.
A3-22415
MÅL: 1:100
DATO: 19.11.02
ANSVARLIG:
PROSJEKTERENDE: BWP
KONTROLLERT:
RK
SIDA
DATO
03.03.03
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001
TEGNINGEN ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

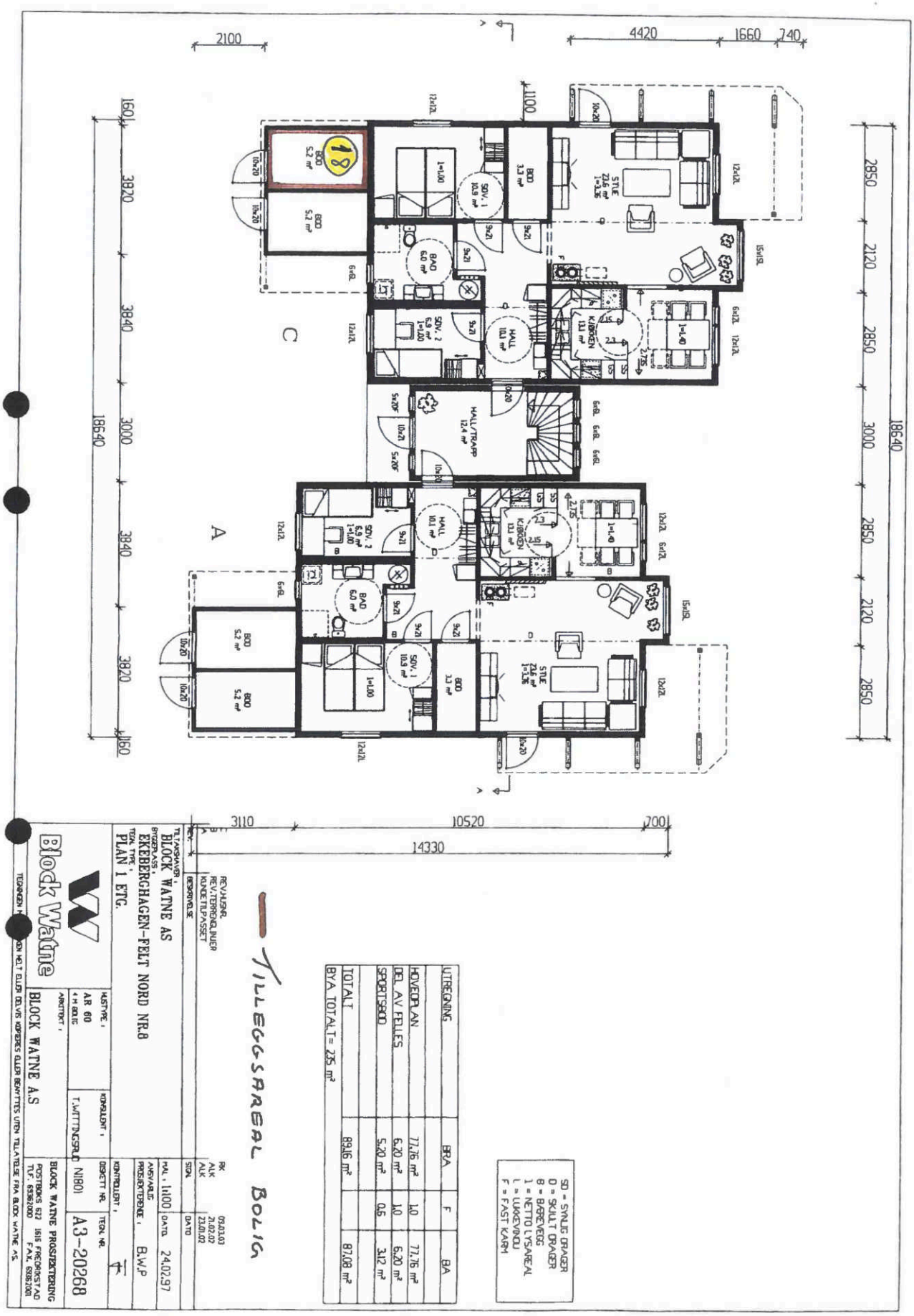

SNITT A-A
TILBYGGSAREAL BOLIG B
BOLIGSEKSJON
FELLESAREAL BOLIG
STUE
KJØKKEN
HALL
BAD
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
TRAPPEROM
BOD
Block Watne
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
PLAN 2.ETG. SNITT
BLOCK WATNE A.S
A3-20244
BLOCK WATNE PROSJEKTERING

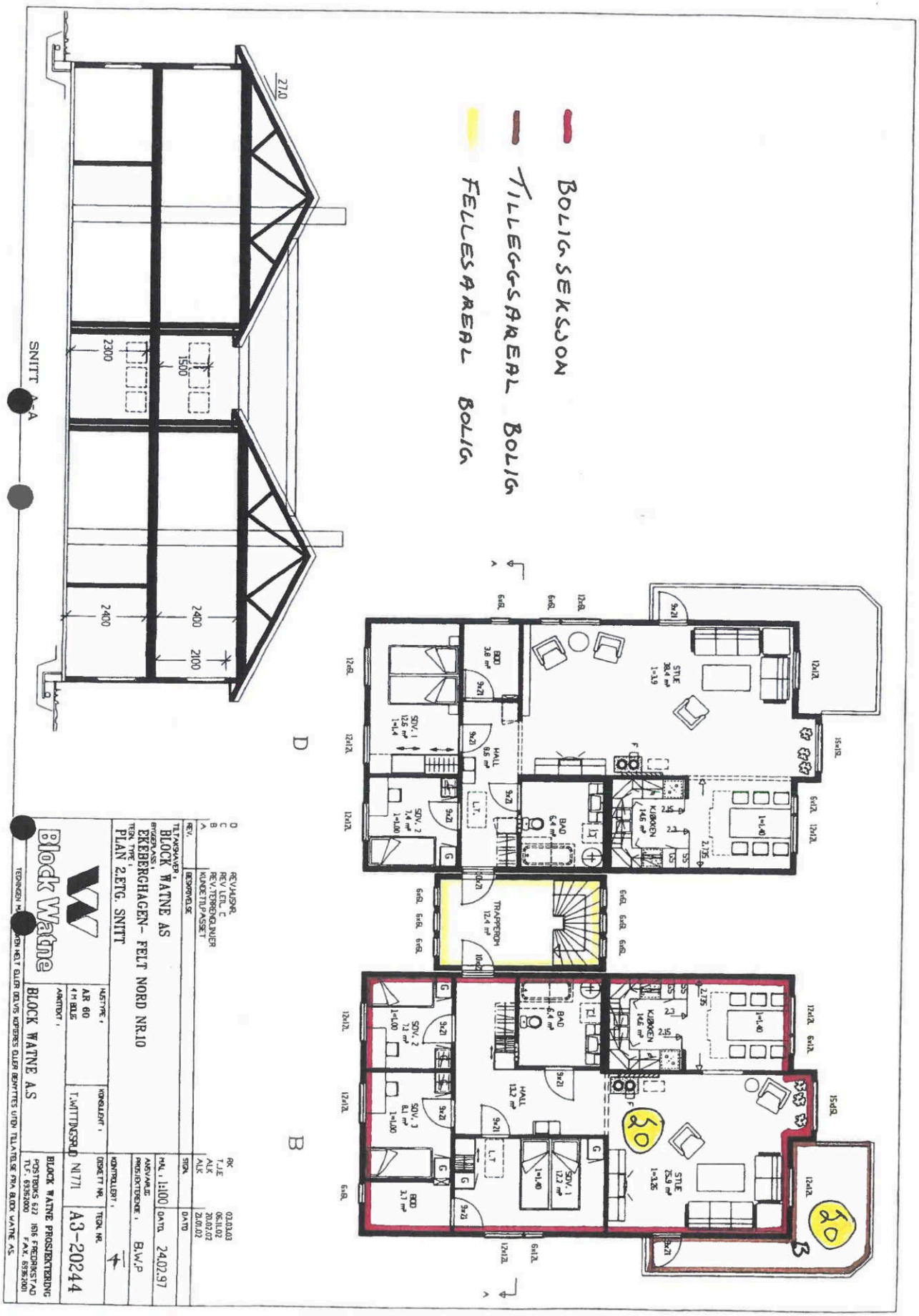

9 meter
10,8 m
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG, GARASJE
FELLESAREAL BOLIG
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
PLAN 1.ETG.
BLOCK WATNE AS
A3-20265
T.WITTINGSRUD
20.03.03
B.W.P
POSTBOKS 627 1516 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

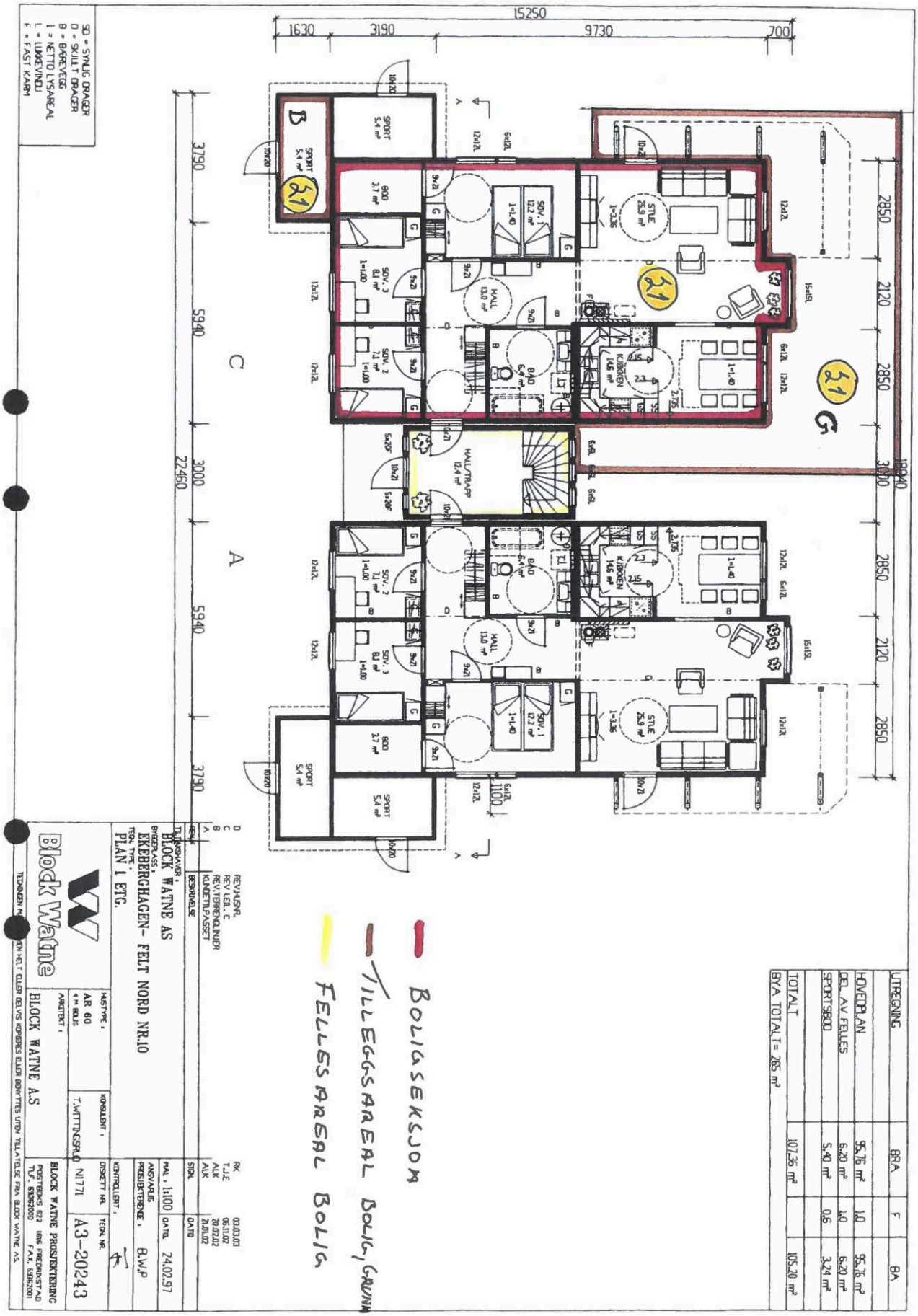

TILLEGGSAREAL BOLIG
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGER AS: EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6
TEGN. TYPE: PLAN 1.ETG.
BLOCK WATNE AS
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF.: 69367000 FAX: 69367001
T.WITTINGSRUD
NI791
A3-20265
B.W.P
20.03.03
1:100
HUSTYPE: AR 60 4 MN BOLIG
KONTROLLERT:
TEGN. NR.
DATO
SIGN.
REV.
BESKRIVELSE
REV.NR.
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOVEN OM OPPHAVSRETT OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

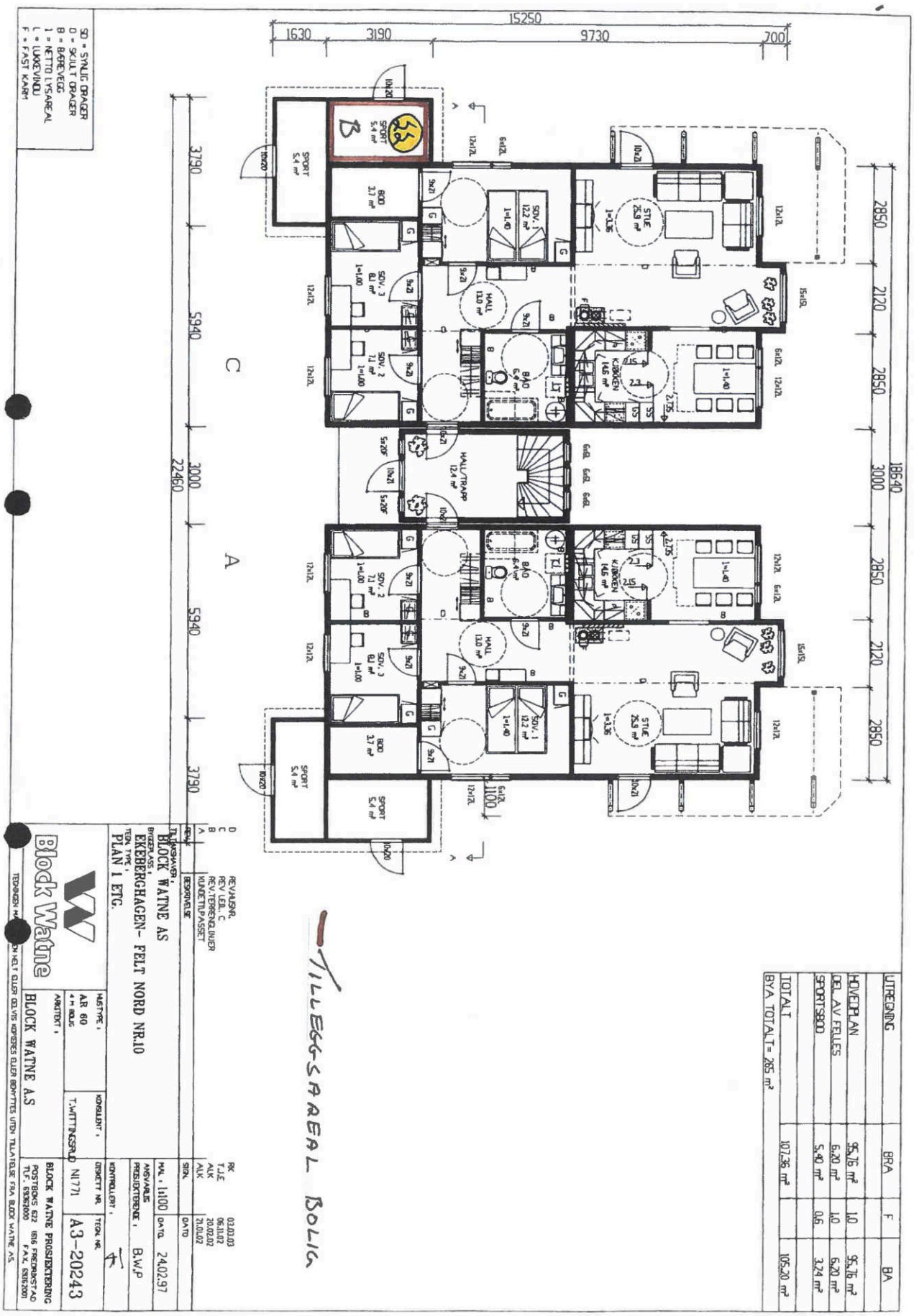

SNITT A-A
2400
2400
2100
27.0
BOLIGSEKSJON B
TILLEGGSAREAL BOLIG
FELLESAREAL BOLIG
D
TRAPPEROM
12.4 m²
STUE
23.6 m²
KJØKKEN
13.1 m²
HALL
10.1 m²
BAD
6.0 m²
SOV. 1
10.7 m²
SOV. 2
6.9 m²
16
16
B
Block Watne
BLOCK WATNE A.S
BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8
PLAN 2.ETG. SNITT
TEGN. TYPE: A 60
4 M BOLIG
ARKITEKT: T.MITTINGSRUD
KONSULENT:
TEGN. NR. A3-20269
MÅL: 1:100
DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 527 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69367000 FAX. 69362001
TEGNINGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


9 meter
4 meter
17 G
17 B
A
B
C
18640
4420
1660
740
2100
3110
10520
700
14330
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG, GRUNN
FELLESAREAL BOLIG
SD = SYNLIG DRAGER
O = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN 77.76 m² 1.0 77.76 m²
DEL AV FELLES 6.20 m² 1.0 6.20 m²
SPORTSBOD 5.20 m² 0.6 3.12 m²
TOTALT 89.16 m² 87.08 m²
BYA TOTALT= 235 m²
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8
TEGN. TYPE: PLAN 1 ETG.
Block Watne
BLOCK WATNE A.S
A3-20268
MAL: 1:100
DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
DISKETT NR: N1801
TEGN. NR: A3-20268
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX.: 69362001


2100
4420
1660
240
18640
2850
2120
2850
3000
2850
2120
2850
3820
3840
3000
3840
3820
160
160
A
C
STUE
SOV. 1
SOV. 2
BAD
HALL
KJØKKEN
HALL/TRAPP
3110
10520
700
14330
SD - SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINKLI
F = FAST KARM
TILLEGGSAREAL BOLIG
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
77,76 m²
1,0
77,76 m²
DEL AV FELLES
6,20 m²
1,0
6,20 m²
SPORTSBOD
5,20 m²
0,6
3,12 m²
TOTALT
89,16 m²
87,08 m²
BYA TOTALT= 235 m²
Block Watne
BLOCK WATNE A.S
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8
PLAN 1 ETC.
A3-20268
1:100
24.02.97
B.W.P
T.WITTINGSRUD
NIBOI
09.01.03
21.02.03
23.01.03
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001


BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG
FELLESAREAL BOLIG
SNITT A-A
D
B
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10
PLAN 2.ETG. SNITT
BLOCK WATNE A.S
A3-20244
24.02.97


BOLIGSEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG, GARASJE
FELLESAREAL BOLIG
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
95.76 m²
1.0
95.76 m²
DEL AV FELLES
6.20 m²
1.0
6.20 m²
SPORTSBOD
5.40 m²
0.6
3.24 m²
TOTALT
107.36 m²
105.20 m²
BYA TOTALT= 285 m²
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10
PLAN 1 ETG.
Block Watne
BLOCK WATNE A.S
A3-20243
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001


SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
J = NETTO LYSAREAL
L = LUKEVINDU
F = FAST KARM
15250
1630
3190
9730
700
18640
2850
2120
2850
3000
2850
2120
2850
3790
5940
3000
5940
3790
22460
A
C
STUE 25,9 m²
KJØKKEN 14,6 m²
HALL/TRAPP 12,4 m²
HALL 13,0 m²
SOV. 1 12,2 m²
SOV. 2 7,1 m²
SOV. 3 6,1 m²
BAD 5,4 m²
BOD 3,7 m²
SPORT 5,4 m²
TILLEGGSAREAL BOLIG
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN 95,76 m² 1,0 95,76 m²
DEL AV FELLES 6,20 m² 1,0 6,20 m²
SPORTSBOD 5,40 m² 0,6 3,24 m²
TOTALT 107,36 m² 105,20 m²
BYA TOTALT = 285 m²
REVISJONER
REV. LEIL. C
REV. TERRENGLINJER
KUNDETILPASSET
BESKRIVELSE
RK
TJE
ALK
DATO
03.03.03
06.11.02
20.02.02
21.01.02
TRONDHEIM
BLOCK WATNE AS
BYGGER ASS.
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10
TEGN. TYPE
PLAN 1 ETG.
Block Watne
HUSTYPE
AR 60
** BOLIG
ARKITEKT
BLOCK WATNE A.S
KONSULENT
TJ-MTTNGSRLD
NI 771
MÅL 1:100
DATO 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE
B.W.P
KONTROLLERT
TEGN. NR.
A3-20243
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69357000 FAX. 69357001
TEGNINGEN M
EN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

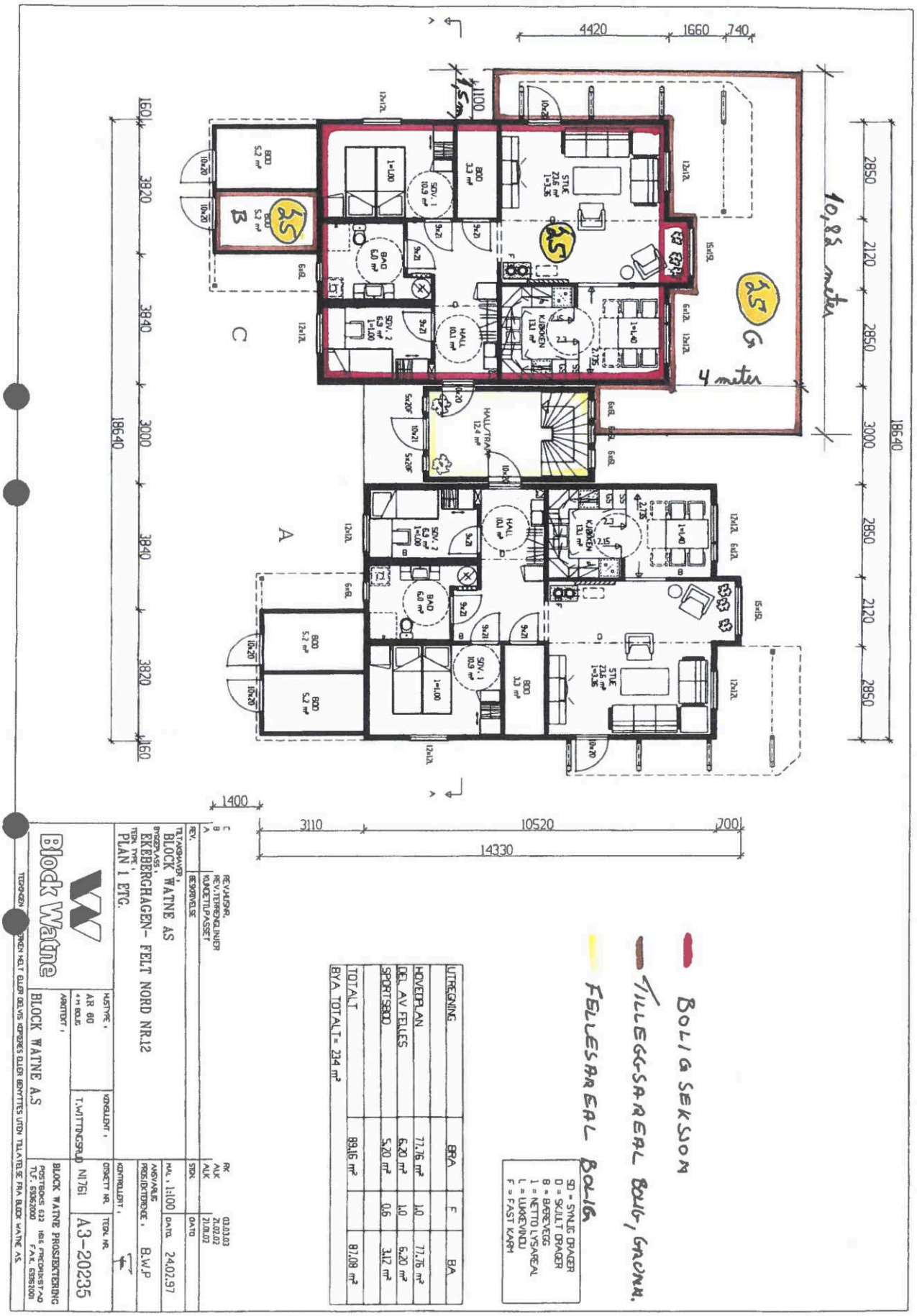
BLOCK WATNE AS
BYGGVEIEN 1
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12
TEGN. TYPE: PLAN 2.ETG. SNITT

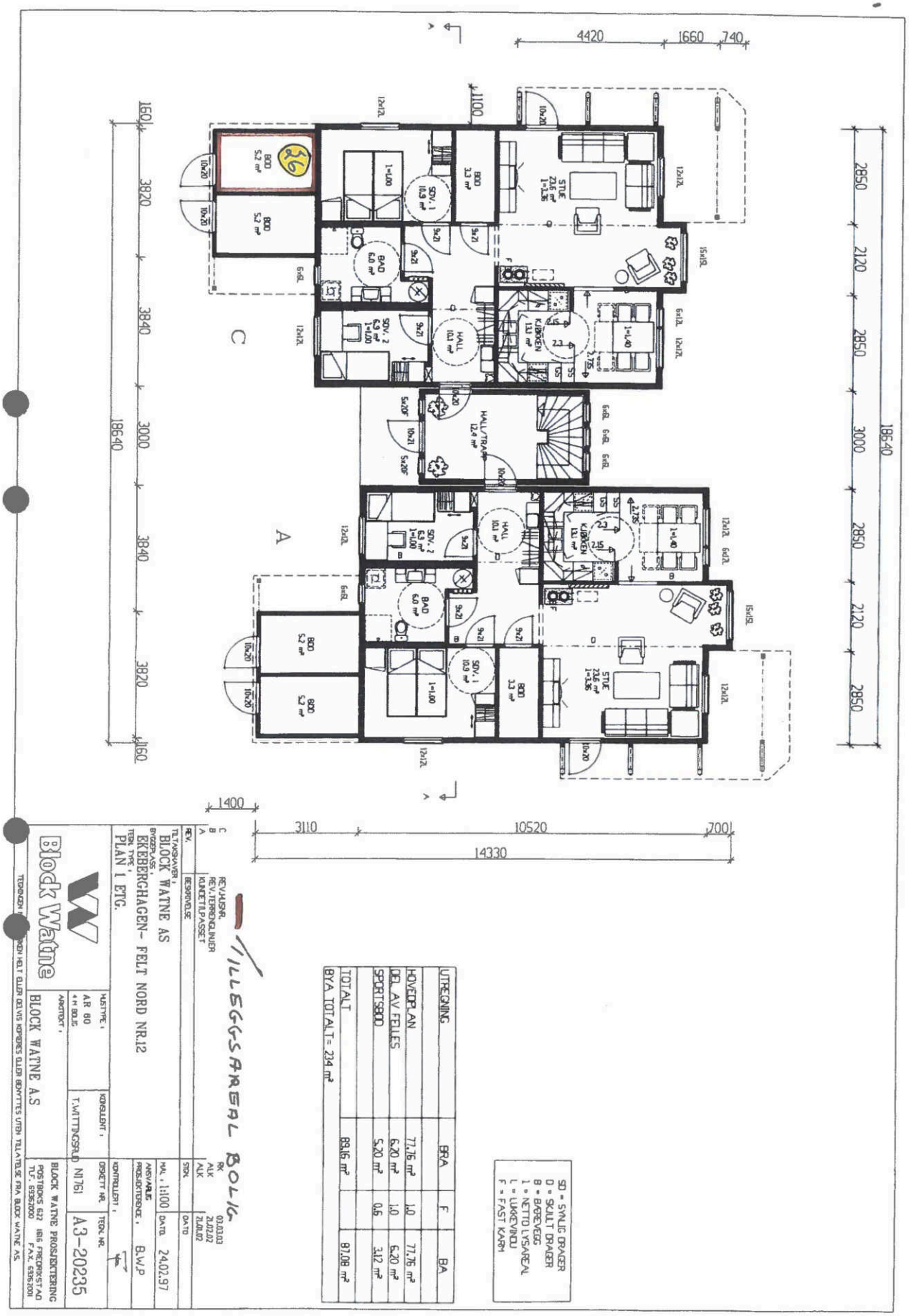
REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO
A. | REV.HASPR. KLARGJØRTILBUD | AUK | 03.03.03
B | REV.TERRENGLINJER KLARGJØRTILBUD-ASSET | AUK | 21.02.02
C | | AUK | 21.01.02

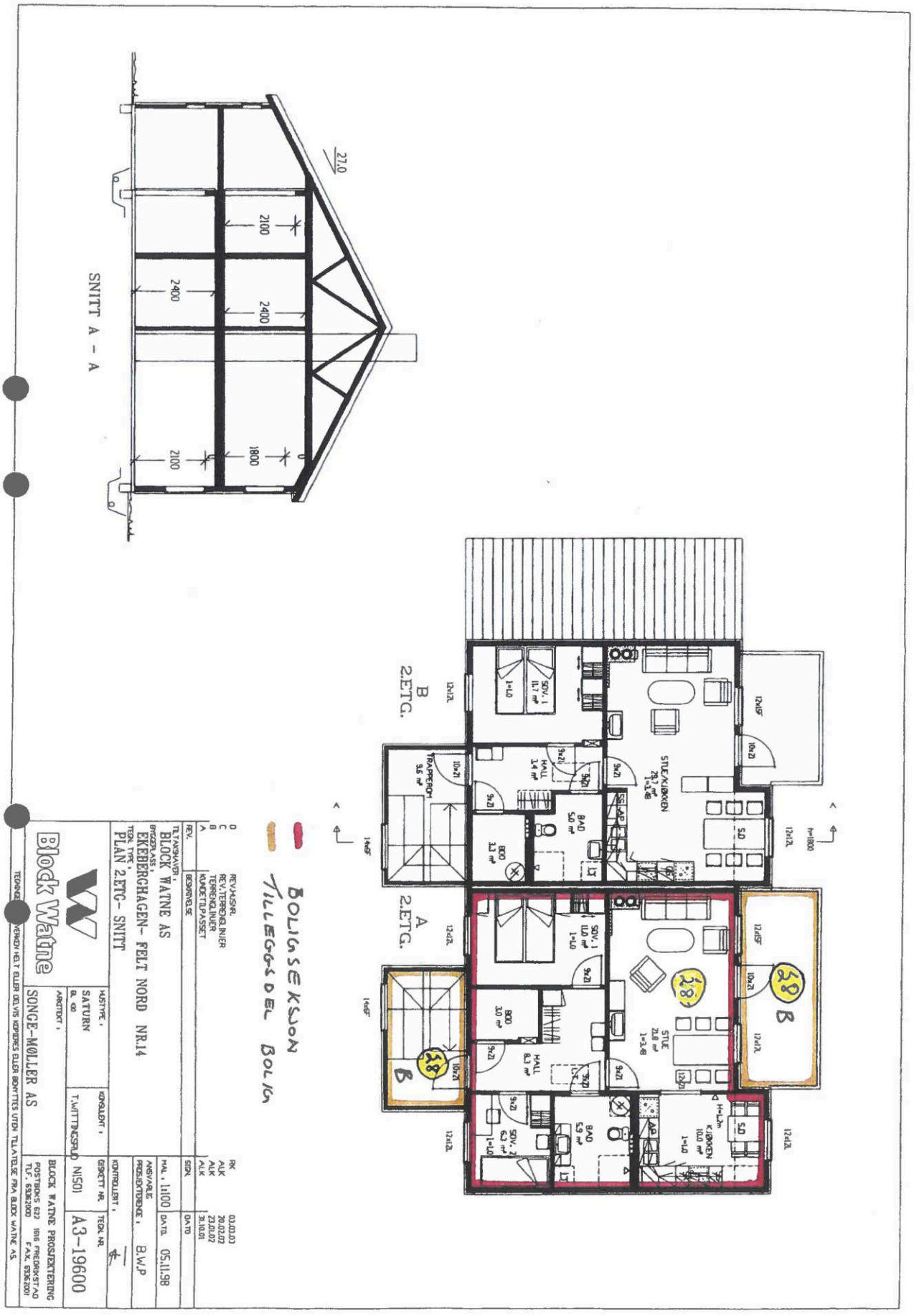
Block Watne
BLOCK WATNE A.S
TEGNEN. FORBEHOLT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.

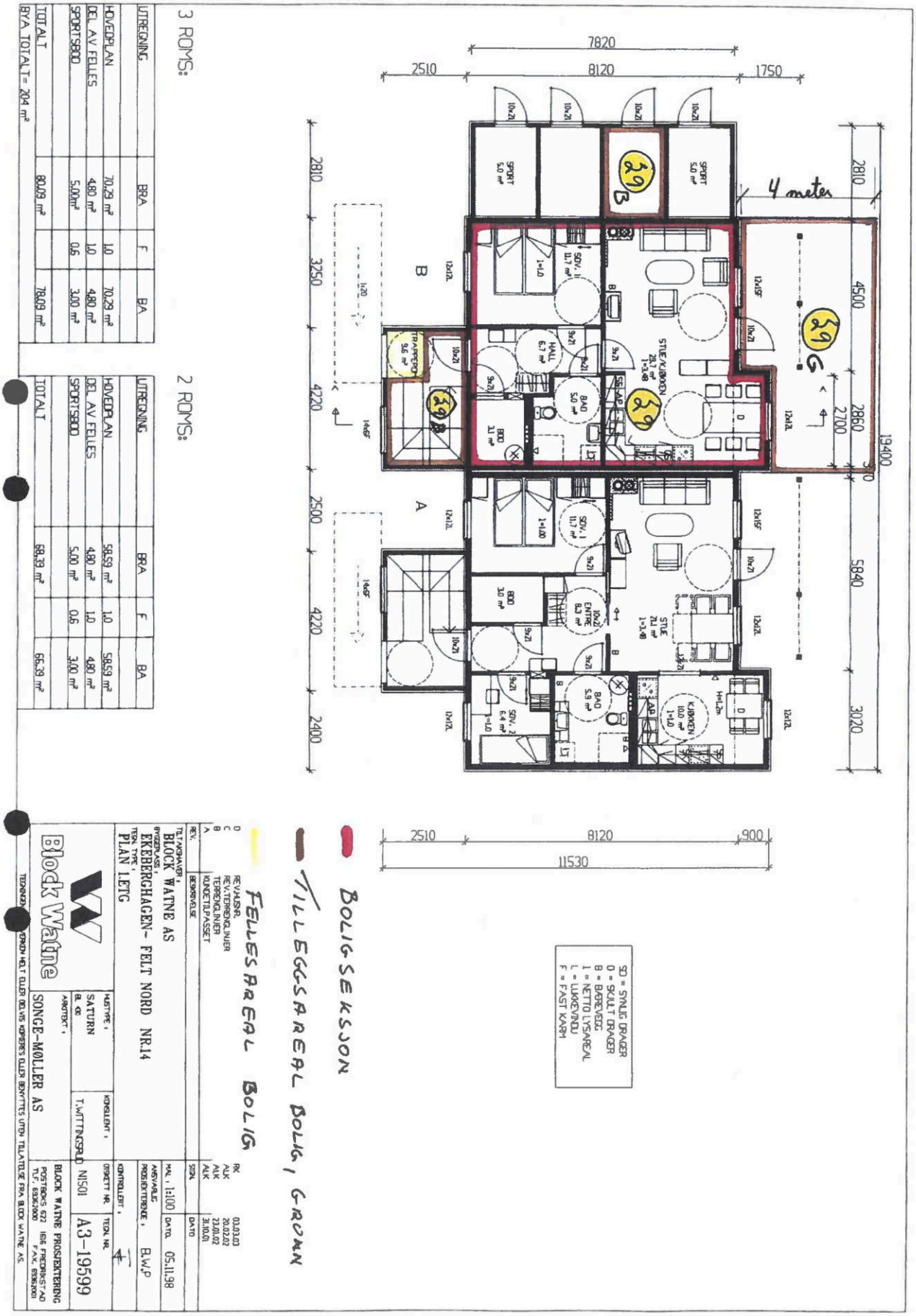
HUSTYPE: AR 80 4 I N BELIG
ARKITEKT: T.WITTINGSRUD
KONSULENT:
KONTROLLERT:
MÅL: 1:100
ANSVARLIG PROSJEKTLEDER: B.W.P
DATO: 24.02.97
OPPDRETT NR: NI761
TEGN. NR: A3-20236

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


BOLIG SEKSJON
TILLEGGSAREAL BOLIG, GNR.
FELLESAREAL BOLIG
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
77,76 m²
1,0
77,76 m²
DEL AV FELLES
6,20 m²
1,0
6,20 m²
SPORTSBOD
5,20 m²
0,6
3,12 m²
TOTALT
89,16 m²
87,08 m²
BYA TOTALT= 234 m²
4420
1660
740
2850
2120
2850
3000
2850
2120
2850
18640
10,85 meter
4 meter
1100
15cm
1600
3820
3840
3000
3840
3820
1600
18640
1400
3110
10520
700
14330
A
B
C
Block Watne
BLOCK WATNE A.S
BLOCK WATNE AS
BYGGEFELT:
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12
PLAN 1 ETG.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 632 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001
A3-20235
T.MITTNORD NI761
DATO 24.02.97
21.10.02
03.03.03


4420
1660
740
18640
2850
2120
2850
3000
2850
2120
2850
3820
3840
3000
3840
3820
1160
1160
1400
3110
10520
700
14330
A
B
C
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
UTREGNING
BRA
F
BA
HOVEDPLAN
77.76 m²
1.0
77.76 m²
DEL AV FELLES
6.20 m²
1.0
6.20 m²
SPORTSBOD
5.20 m²
0.6
3.12 m²
TOTALT
89.16 m²
87.08 m²
BYA TOTALT = 234 m²
ILLEGGSARBEID BOLIG
REVISJON
REGULERINGSPLANEN
KUNDETILPASSET
BESKRIVELSE
REV.
A
B
C
TILTAKSHAVER:
BLOCK WATNE AS
BYGGES ASS:
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12
TEGN TYPE:
PLAN 1 ETG.
Block Watne
HUSTYPE:
AR 80
++ BOLIG
ARKITEKT:
BLOCK WATNE A.S
KONSULENT:
T.MITTINGSRUD
N1761
A3-20235
MÅL: 1:100
DATO: 24.02.97
ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:
TEGN. NR.
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF.: 69363000 FAX: 69362001
TEGNINGEN ER HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


SNITT A - A
2100
2400
2400
1800
2100
B
2.ETG.
A
2.ETG.
BOLIGSEKSJON
TILLEGGSDEL BOLIG
STUE/KJØKKEN
STUE
HALL
BAD
SOV. 1
SOV. 2
TRAPPEROM
28
B
Block Watne
SONGE-MØLLER AS
BLOCK WATNE AS
EKEBERGHAGEN - FELT NORD NR.14
PLAN 2.ETG - SNITT
SATURN
T.WITTINGSRUD
N1501
A3-19600
05.11.98
1:100
B.W.P
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001



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

BOLIGSEKSJON

TILLEGGSAREAL BOLIG I GRUNN

FELLES AREAL BOLIG

3 ROMS:

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

BYA TOTALT= 204 m²

2 ROMS:

UTREGNING		BRA	F	BA
HOVEDPLAN		58.59 m²	1.0	58.59 m²
DEL AV FELLES		4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD		5.00 m²	0.6	3.00 m²
TOTALT		68.39 m²		66.39 m²

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	REV.HUSNR.	RK	01.03.03
C	REV.TERRENGLINJER	AUK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	AUK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	31.10.01

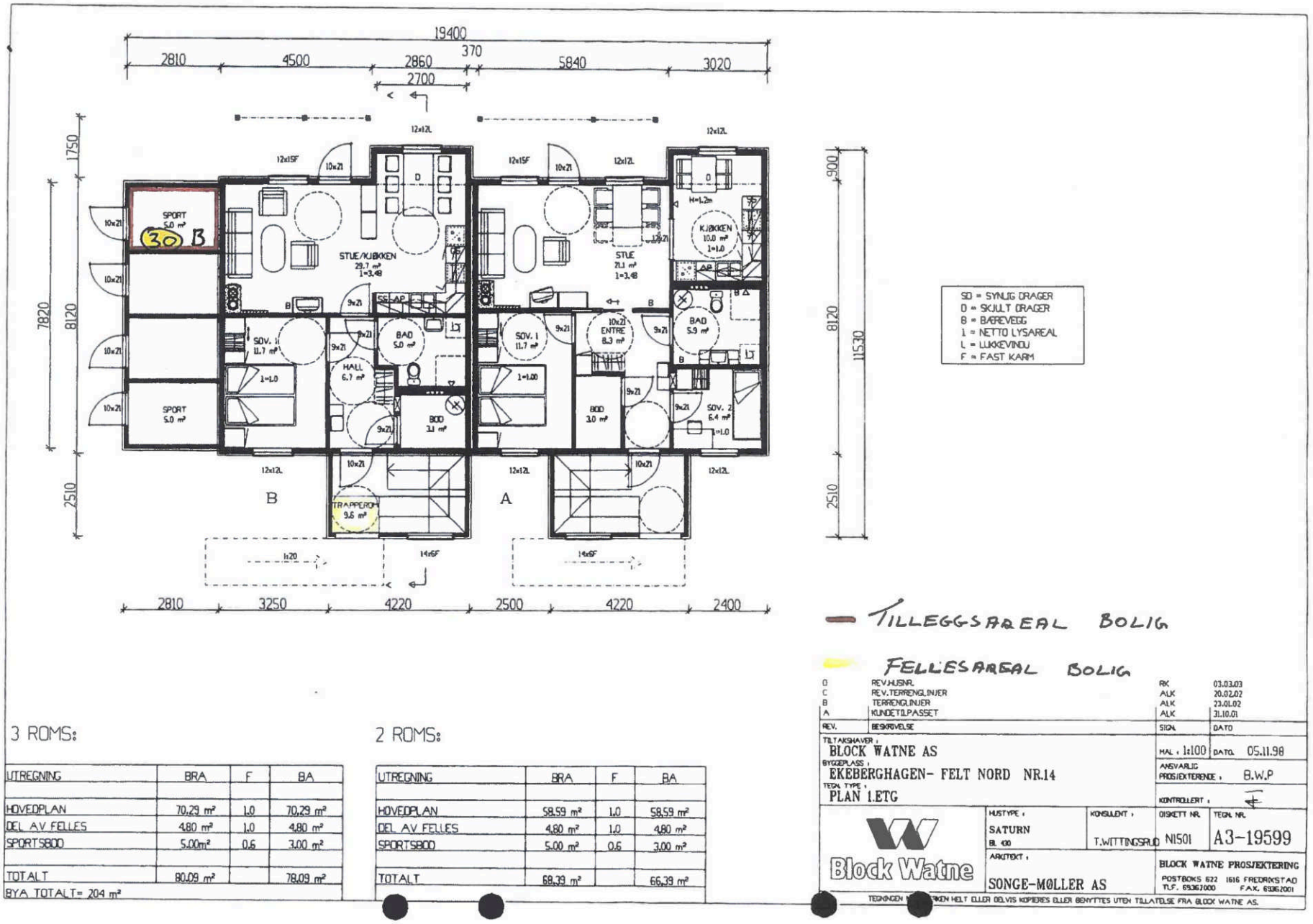
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGESTED: EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.14
TEGN. TYPE: PLAN LETG

HUSTYPE: SATURN
BL. KE:
ARKITEKT:
KONSULENT:
T.MTTTNGSPLD NI501
KONTROLLERT:
PROSJEKTERENDE: B.W.P
ANSVARLIG:
MÅL: 1:100 DATO: 05.11.98
DISKETT NR.
TEGN. NR. A3-19599

Block Watne
SONGE-MØLLER AS
POSTBOKS 522 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX.: 69362001
BLOCK WATNE PROSJEKTERING

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

Side 49 av 56
Attestert kopi av dok.nr. 2004/511/27
Attesteringstidspunkt 2025-06-16 12:41
Kartverket



— TILLEGGSAREAL BOLIG

FELLESAREAL BOLIG

3 ROMS:

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

BYA TOTALT= 204 m²

2 ROMS:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	58.59 m²	1.0	58.59 m²
DEL AV FELLES	4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD	5.00 m²	0.6	3.00 m²
TOTALT	68.39 m²		66.39 m²

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

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

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

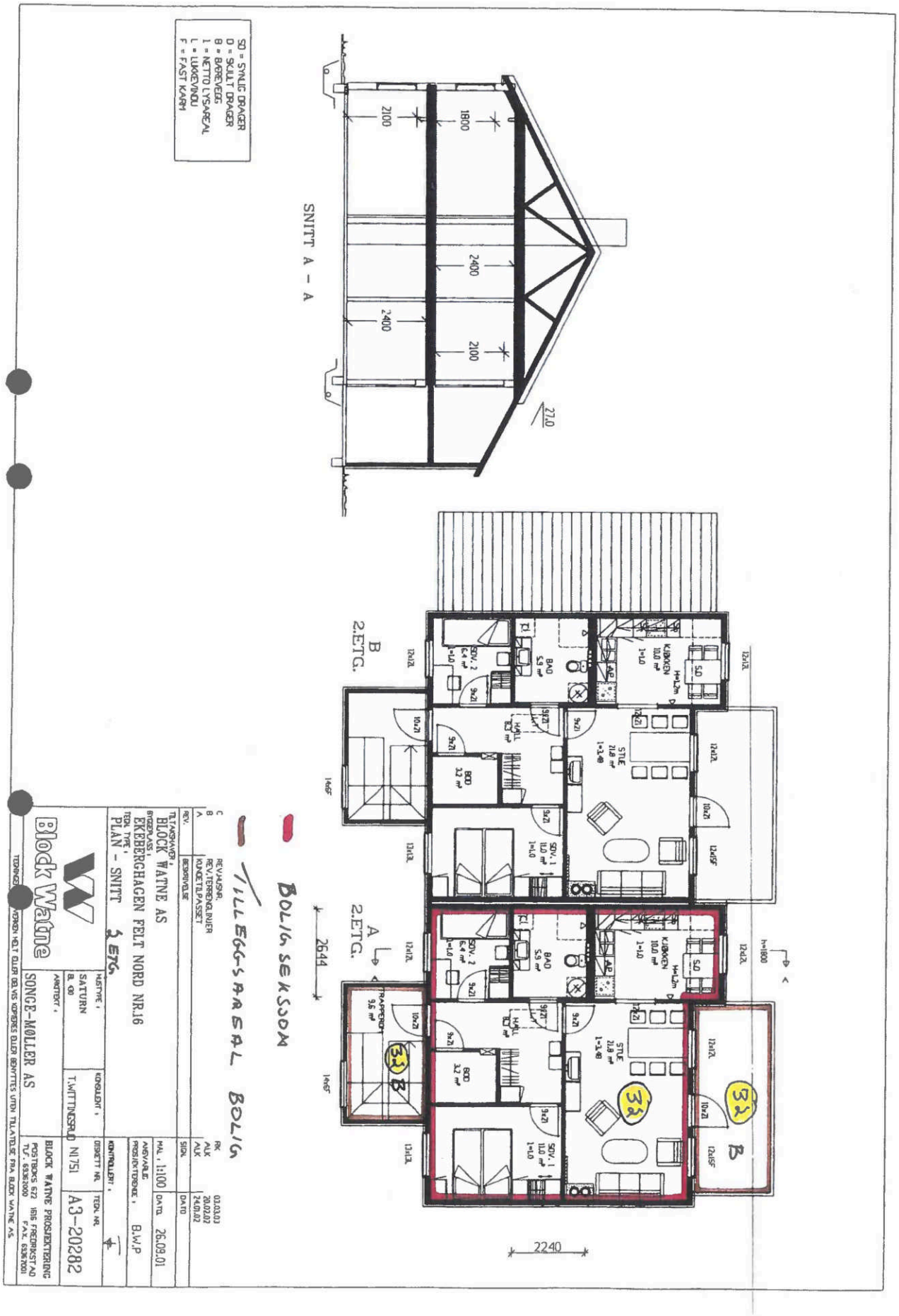
HUSTYPE : SATURN BL 400
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1501
TEGN. NR. A3-19599

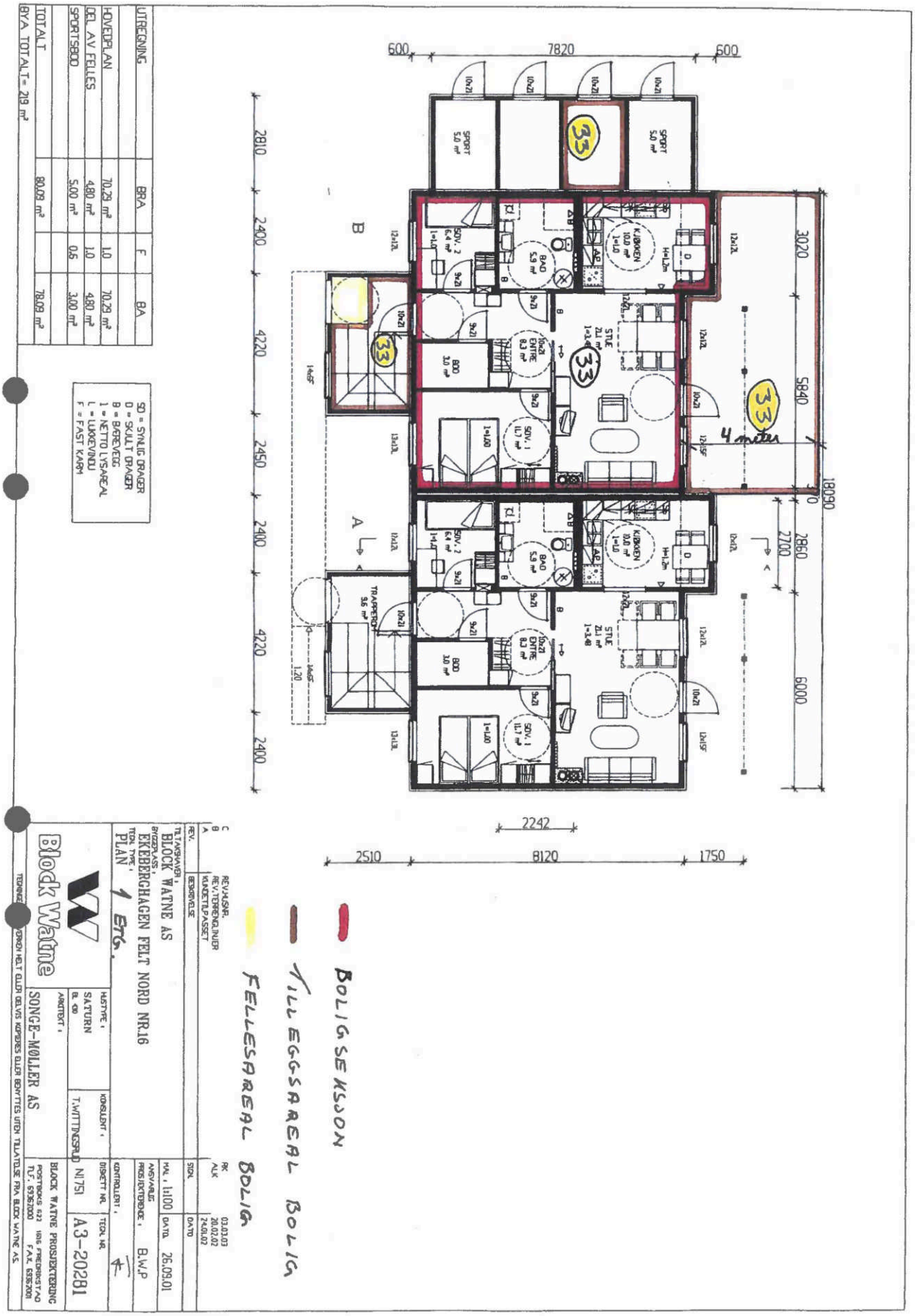
Block Watne

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69367000 FAX. 69362001

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


SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
SNITT A - A
1800
2100
2400
2400
2100
27.0
B
2.ETG.
A
2.ETG.
2644
2240
KJØKKEN
BAD
STUE
SOV. 1
SOV. 2
HALL
TRAPPEHUS
B
3.2
3.1
TILLEGGSAREAL BOLIG
BOLIG SEKSJON
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16
TEGN. TYPE: PLAN - SNITT 2 ETG.
Block Watne
SONGE-MØLLER AS
SATURN
T.WITTINGSRUD
NI751
A3-20282
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 572
1615 FREDRIKSTAD
TLF. 63367000
FAX. 63367001
MÅL: 1:100
DATO: 26.09.01
B.W.P
03.03.03
28.02.02
24.01.02
TEGNINGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



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

BYA TOTALT= 219 m²

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
V = LUKEVINDU
F = FAST KARM

REV.	BESKRIVELSE	RK/ALK
C	REV.HUSNR.	03.03.03
B	REV.TERRENGLINJER	26.02.02
A	KLARSTILPASSET	24.01.02

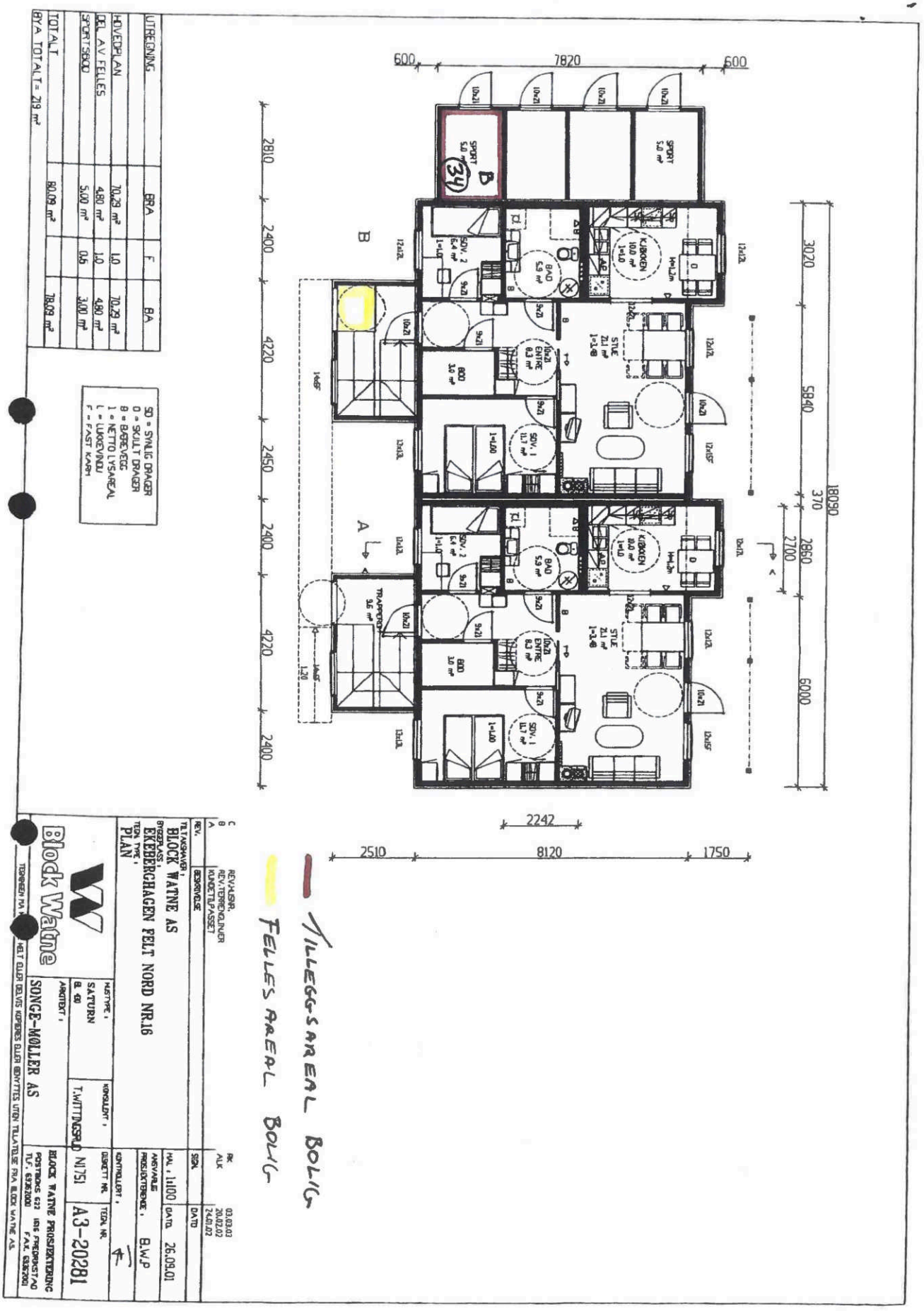
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16
TEGN. TYPE: PLAN 1 ETG.

Block Watne

HUSTYPE: SATURN BL 00
ARKITEKT: SONGE-MØLLER AS
KONSULENT: T.WITTINGSRUD
SIGN.
MÅL: 1:100
DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:
DISSETT NR: N1751
TEGN. NR: A3-20281

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

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



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	70,29 m²	1,0	70,29 m²
DEL AV FELLES	4,80 m²	1,0	4,80 m²
SPORT 5800	5,00 m²	0,5	3,00 m²
TOTALT	80,09 m²		78,09 m²

BYA TOTALT = 219 m²

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

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEFASE: EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16
TEGN TYPE: PLAN

Block Watne
TERRENGET PÅ: SOLNE-MØLLER AS

HUSTYPE: S.TURN 8 60
ARKITEKT:
KONSULENT: T.WITTINGSRUD
KONTROLLERT:
TEGN. NR. A3-20281
DISKETT NR. N175
MÅL: 1:100
DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1815 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hege Svebakk Nøstdahl 234250031
Vår referanse: 3777108/26624372
Bestilling: C3 2025-06-16 (4) 152

Dato
16.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
435376	200	30.5.2014	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	2	53	0	1

☑ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 435376 Tinglyst: 30.05.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

mellom

HOLMESTRAND KOMMUNE
Org.nr: 833 500 382
Og

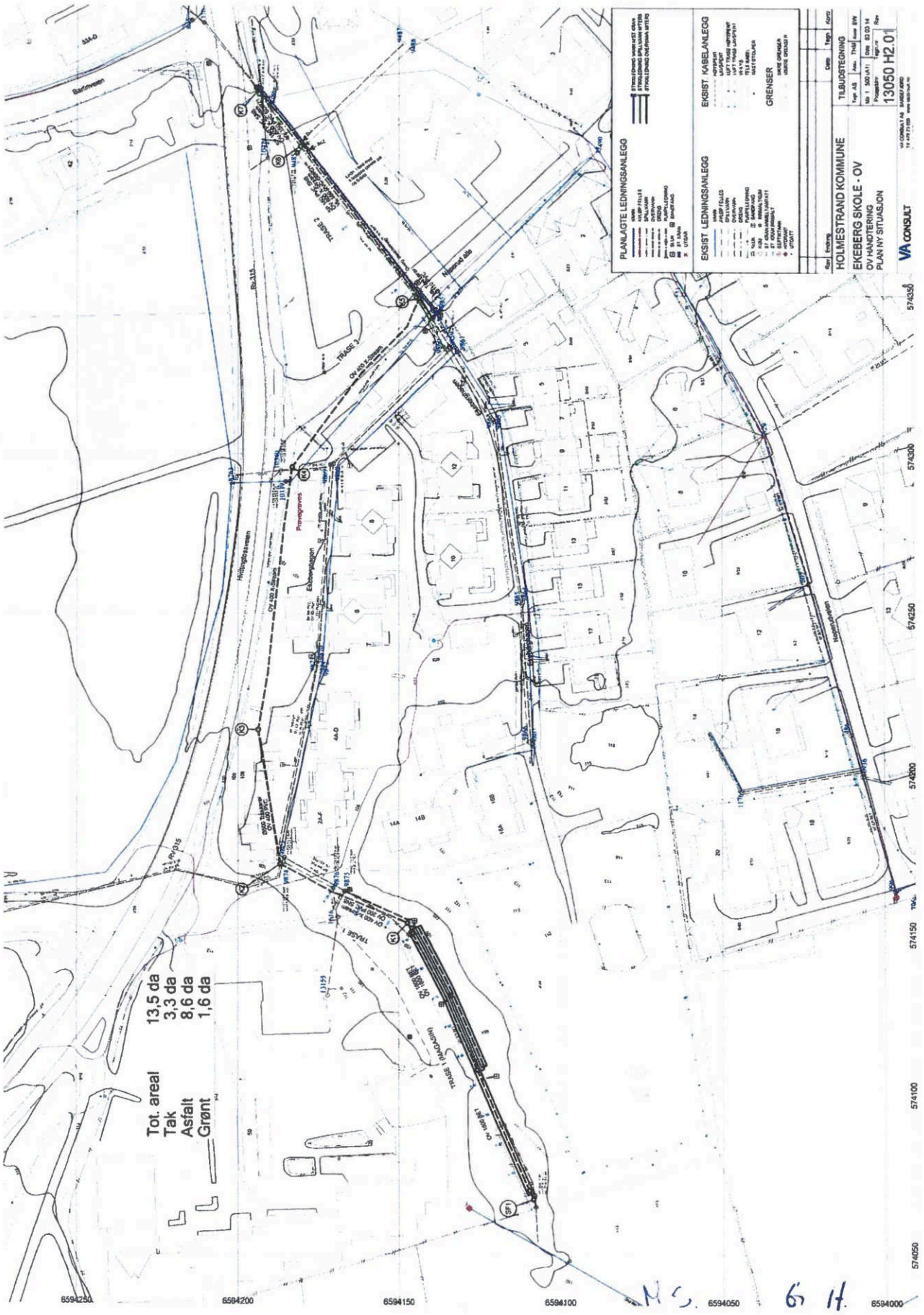
Ekeberghagen boligsameie Org.nr. 987611391

Undertegnede grunneier av eiendommen med, gnr. 2, bnr. 53, i Holmestrand kommune, gir herved Holmestrand kommune rett til å etablere ny overvannsledning på undertegnedes eiendom etter den inntegnede trase vist på tegning H2.01 utarbeidet av VA consult AS datert 03.03.2014 (se vedlegg).

1. Holmestrand kommune skal etablere ny overvannsledning og to nye kummer på eiendommen med, gnr. 2, bnr. 53, i Holmestrand kommune. I den forbindelse vil eiendommen med, gnr. 2, bnr. 53, i Holmestrand kommune bli berørt av anleggsarbeidet. Den nye ledningen og kummene blir etablert som vist på tegning H2.01 utarbeidet av VA consult AS datert 03.03.2014(se vedlegg).

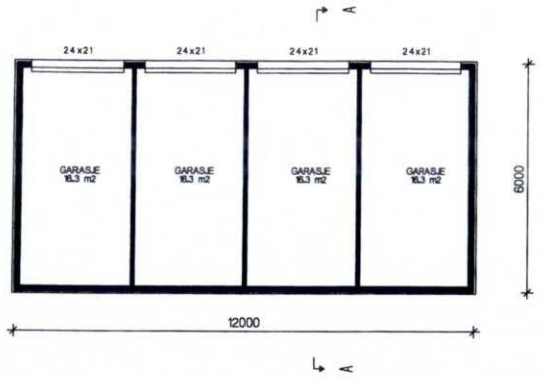
2. Ledningen og kummene blir kommunens eiendom og kommunen skal til enhver tid, dersom hensynet til ledningenes drift og/eller vedlikehold krever det, ha adkomst over undertegnede grunneiers eiendom, og adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner av ledningene. Grunneieren skal i alle tilfeller 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.

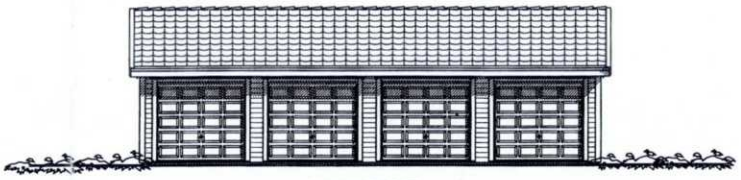
3. Så snart denne avtale er undertegnet av grunneiere, får kommunen påbegynne arbeidet med legging av ledningene. Før arbeidet igangsettes, registreres eiendommens tilstand, drenering og evt. andre ting, som kan få betydning for anleggsarbeidet og erstatningen.


PLANLAGTE LEDNINGSANLEGG
EKSIST LEDNINGSANLEGG
EKSIST KABELANLEGG
GRENSER
HOLMESTRAND KOMMUNE
TILBUDSTEGNING
EKEBERG SKOLE - OV
OV HÅNDTERING
PLAN NY SITUASJON
13050 H2.0
VA CONSULT
Tot. areal 13,5 da
Tak 3,3 da
Asfalt 8,6 da
Grønt 1,6 da
6594250
6594200
6594150
6594100
6594050
6594000
574350
574300
574250
574200
574150
574100
574050


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

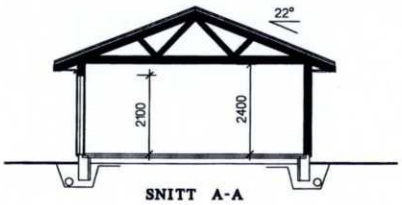
Vedlegg E-42



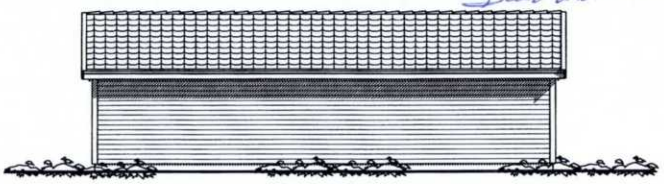


FASADE MOT

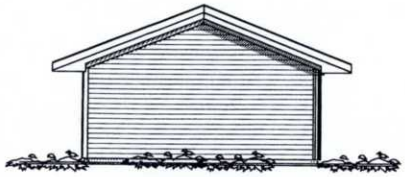
SAK NR. 112/02
Godkjent 07/08.02 ved utf.else etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Bjørnestrand bygningsråd
Bård Vatlosen



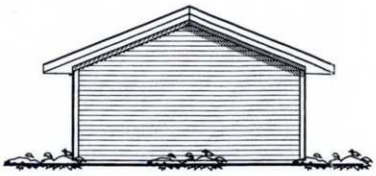
SNITT A-A



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

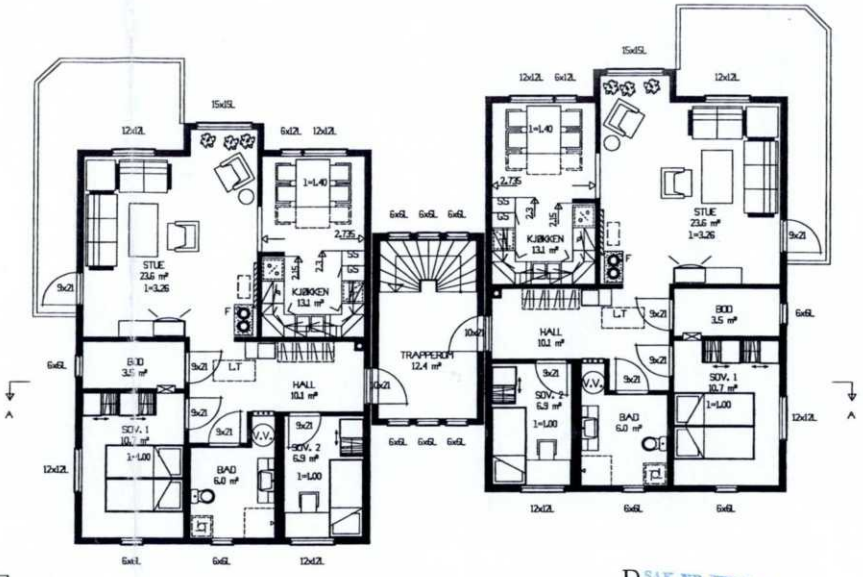
A	KUNDETILPASSET	H.G.	29.05.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	EKEBERGHAGEN	MÅL: 1:100	DATO 15.04.02
BYGGEPLASS:	EKEBERGHAGEN, HOLMESTRAND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN-SNITT-FASADER	KONTROLLERT:	

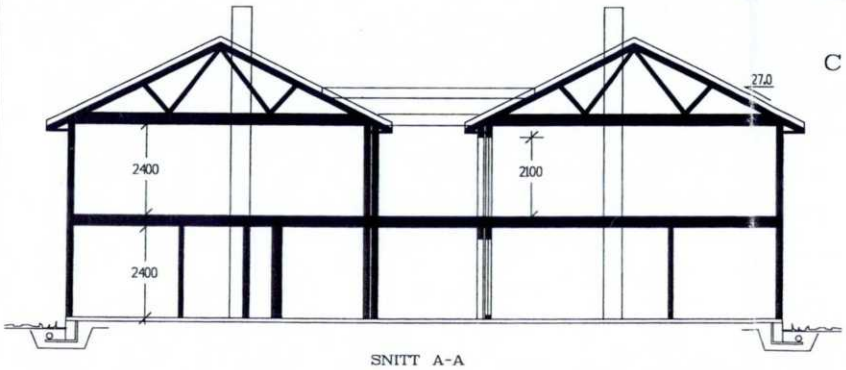
Block Watne

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

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

Vedlegg E-12





SNITT A-A

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

C

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

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

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

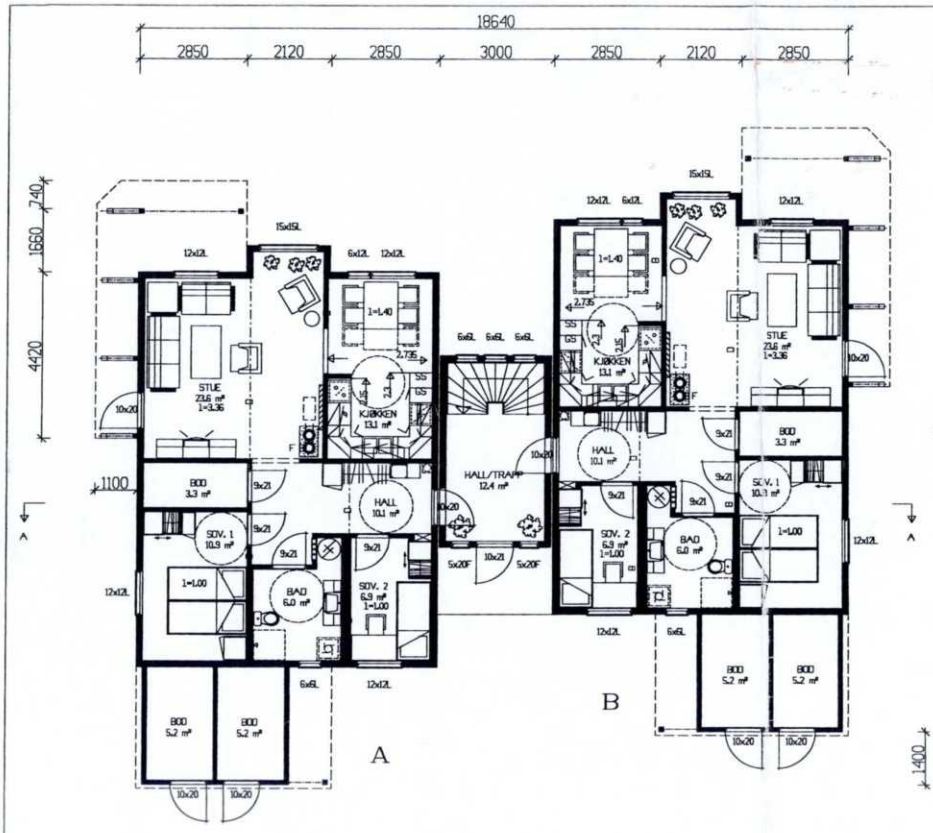
Block Watne

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

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

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

Vedlegg E-11



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

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

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

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

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

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

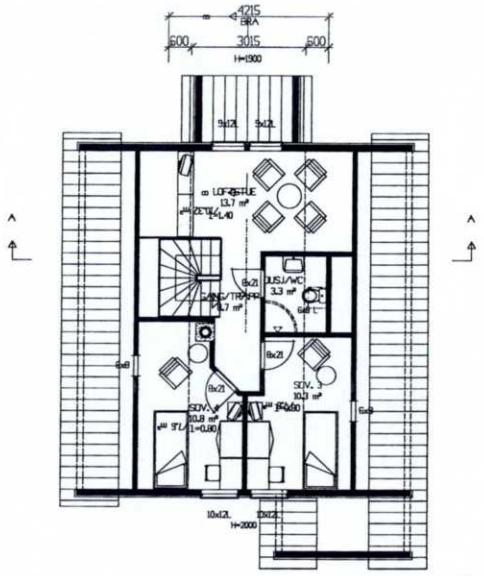
HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1761
TEGN. NR. A3-20235

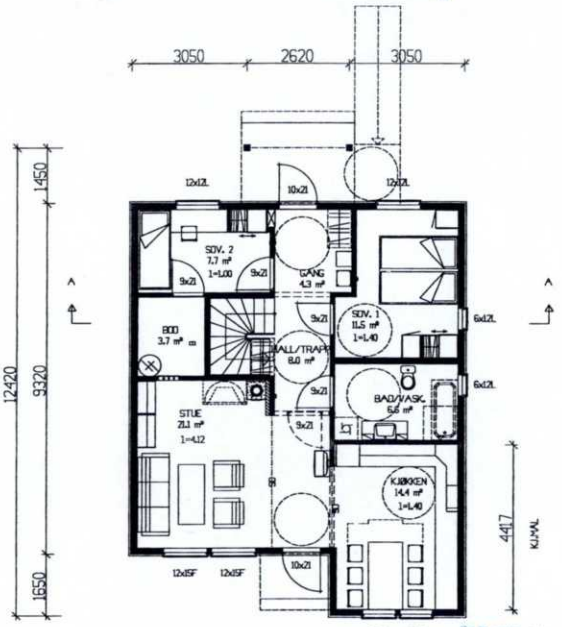
Block Watne
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

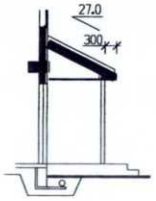
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1686 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

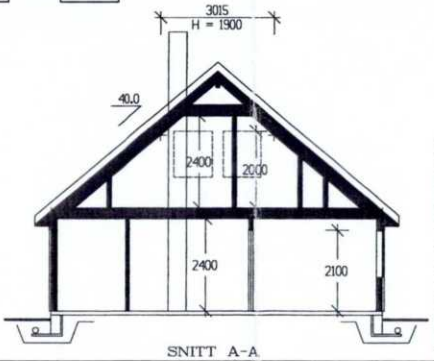
Vedlegg E-4







SNITT B-B



SNITT A-A

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

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

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

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

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

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

Block Watne

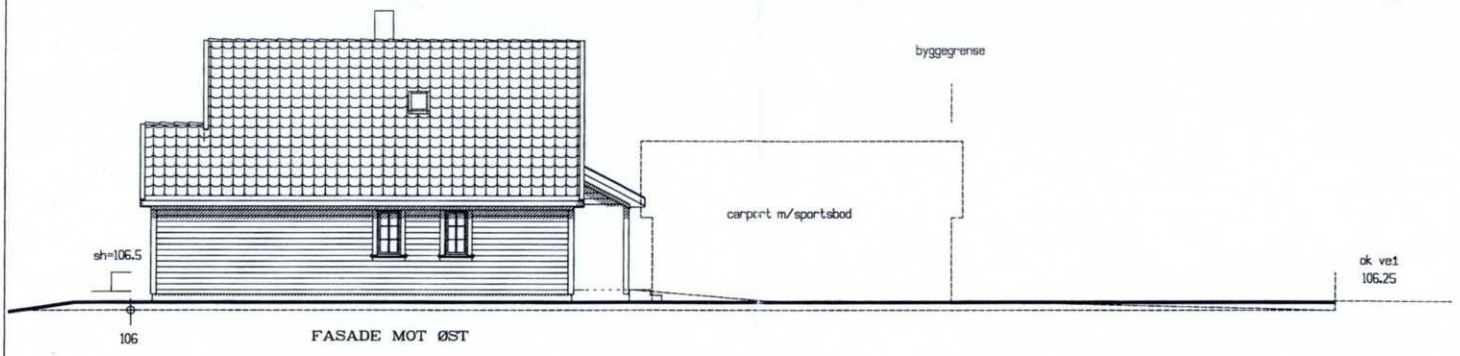
HUSTYPE : ASIKELADDEN BLOCK 39
KONSULENT : T.WITTINGRUD
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

TEGN. NR. A3-20285

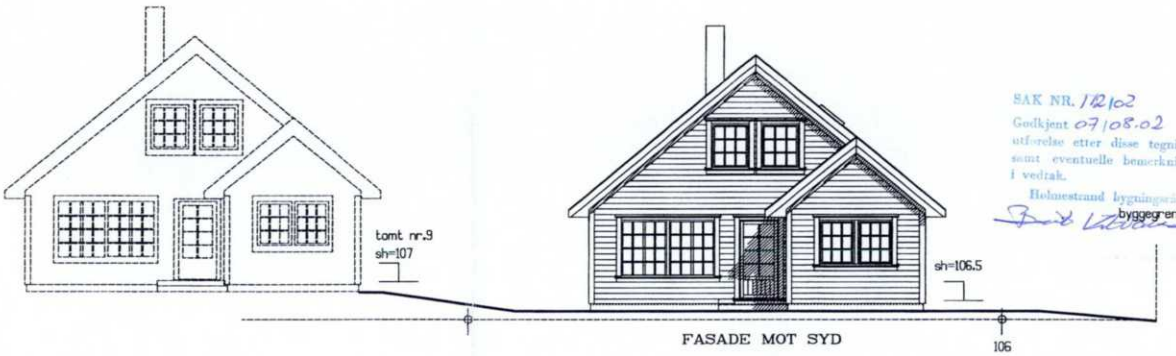
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

Vedlegg - 5.2



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

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

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

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

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

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

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

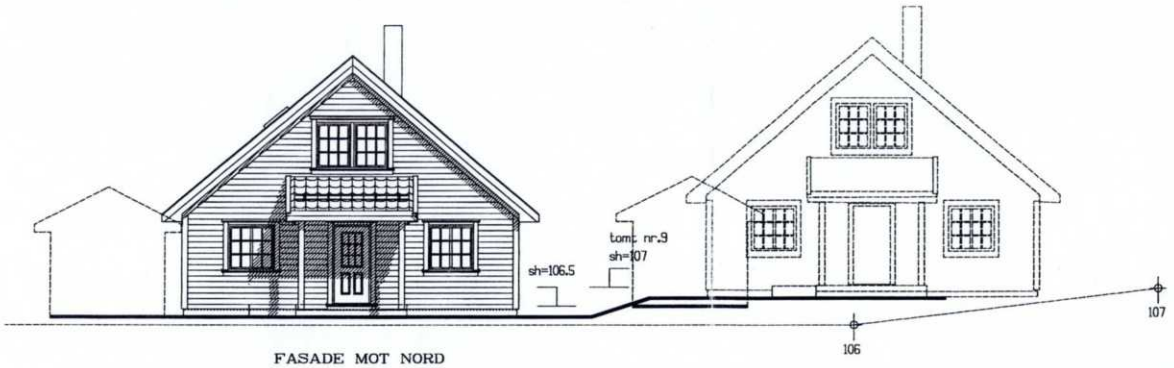
Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

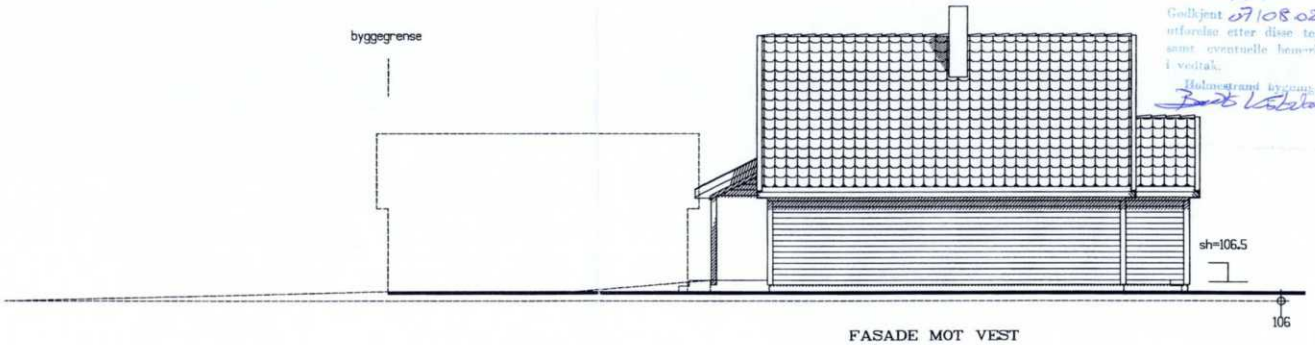
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-3



FASADE MOT NORD

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



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

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

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

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

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

TEGN. NR. A3-20290

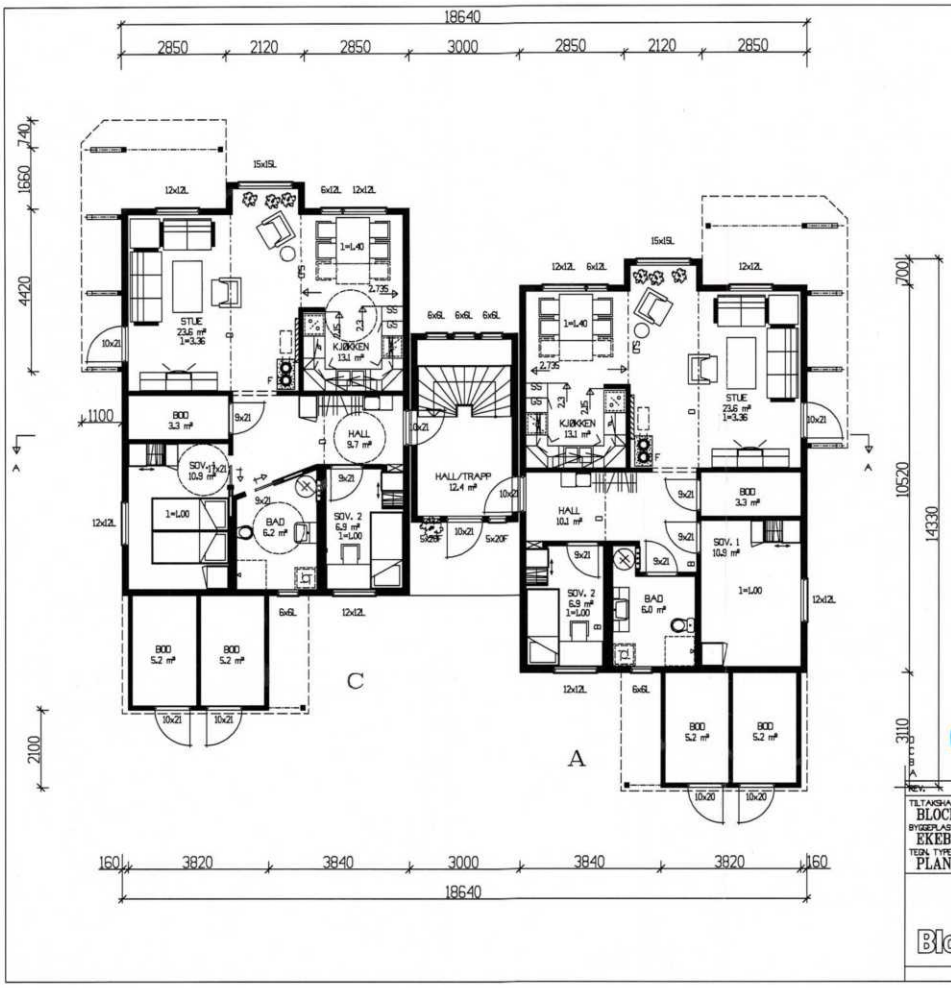
Block Watne

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

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

"As built"

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



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

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

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

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

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

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

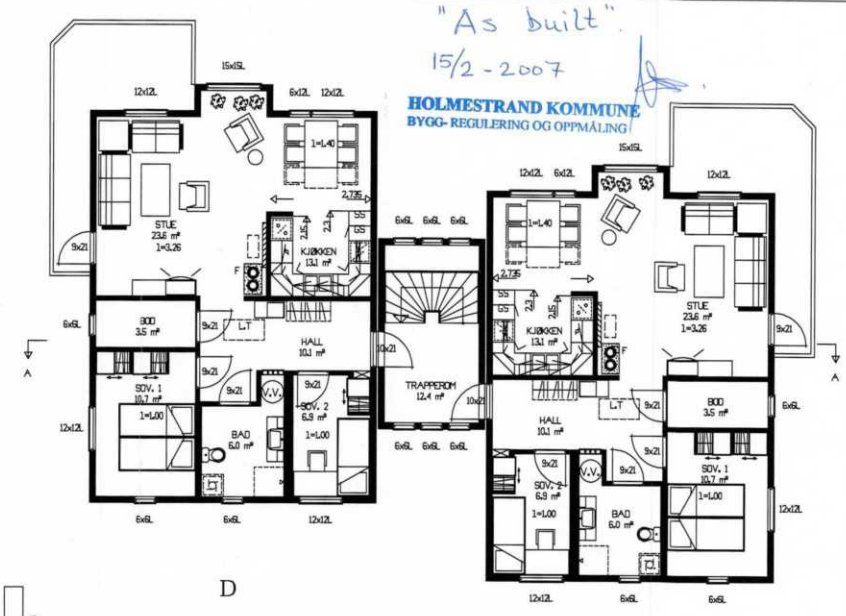
Block Watne

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

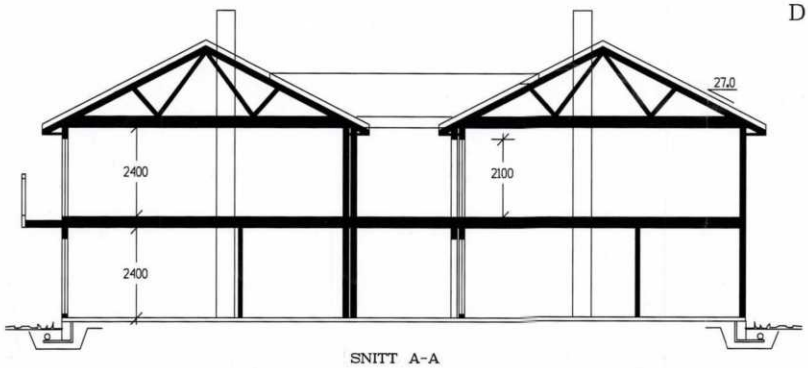
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

"As built".
15/2 - 2007

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGG- REGULERING OG OPPMÅLING



D B



SNITT A-A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

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

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

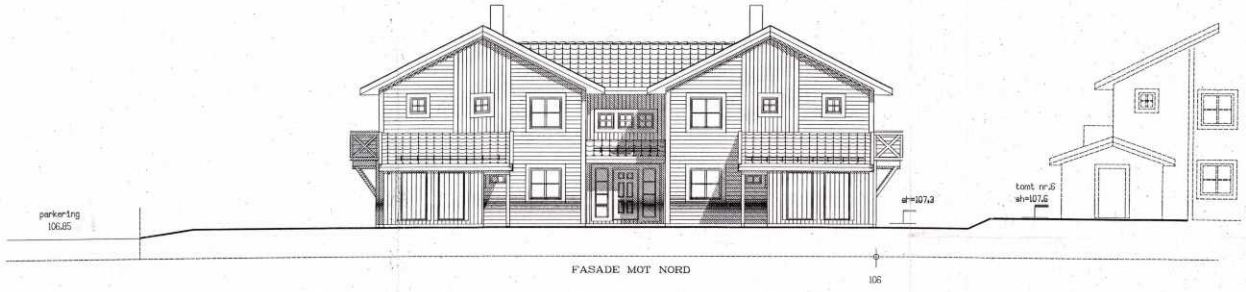
MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

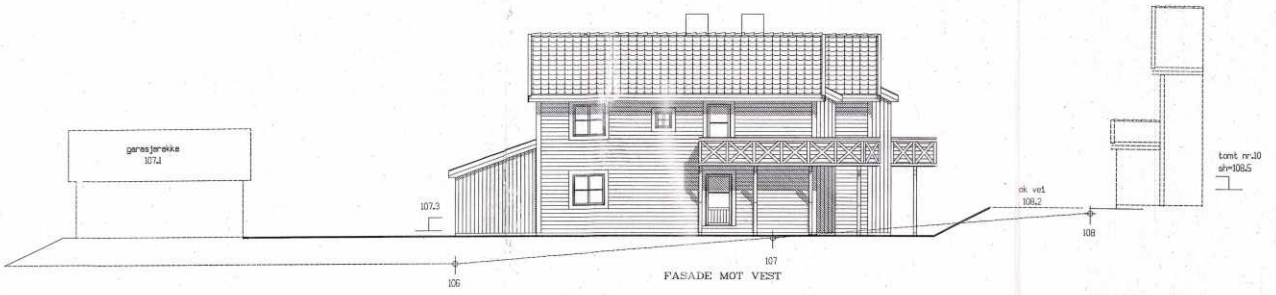
HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1801
TEGN. NR. A3–20269
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

C	REVISJONER	RK	01.03.03
B	REVISJONER	ALK	21.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	25.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKSBERGHAGEN-FELT NORD NR.8

TEGN. TYPE :
FASADER

MAL : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4-m BOLIG

KONSULENT : TJWITTINGRUD

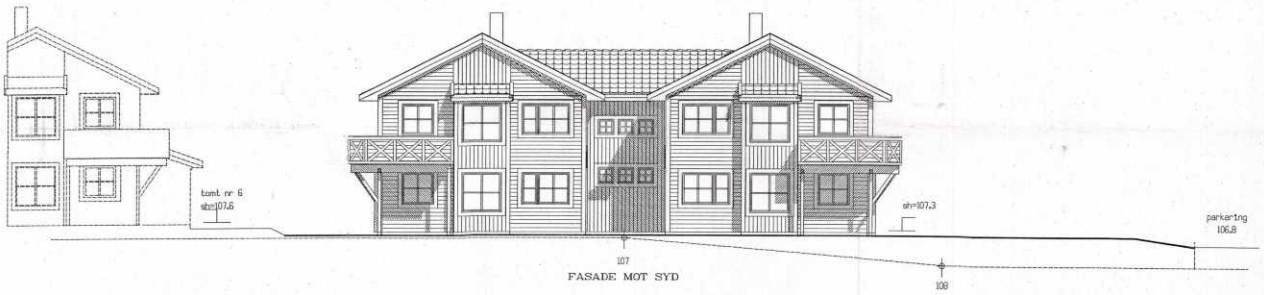
OBJEKT NR. NIBOL

TEGN. NR. A2-20270

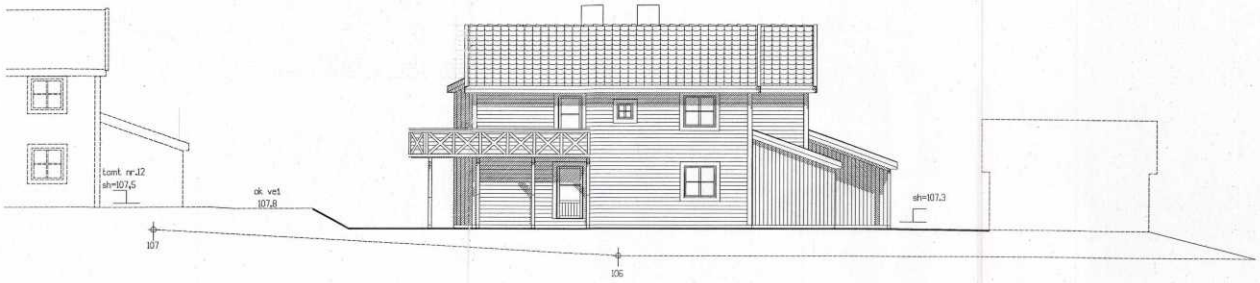
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANDDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN-FELT NORD NR.8

TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1:100 DATO : 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 m BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

TEGNET NR. N1801

TEGN. NR. A2-20271

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



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

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

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

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

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

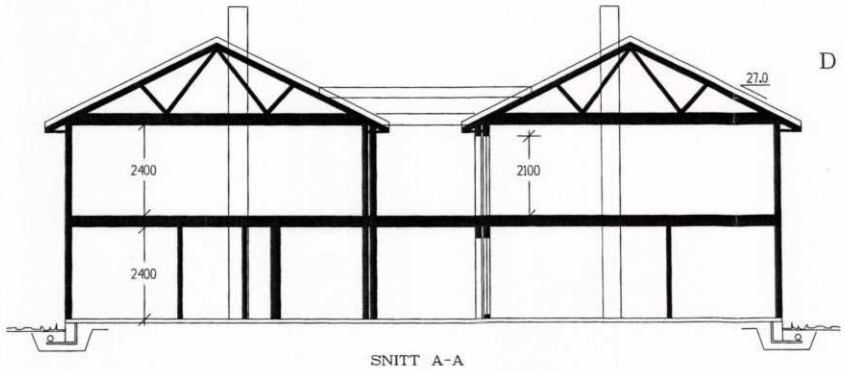
Block Watne

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

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

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





SNITT A-A

D

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12

TEGN. TYPE :
PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :
AR 60
4 M BOLIG

KONSULENT :
T.WITTINGSRUD

DISKETT NR. N1761

TEGN. NR. A3-20236

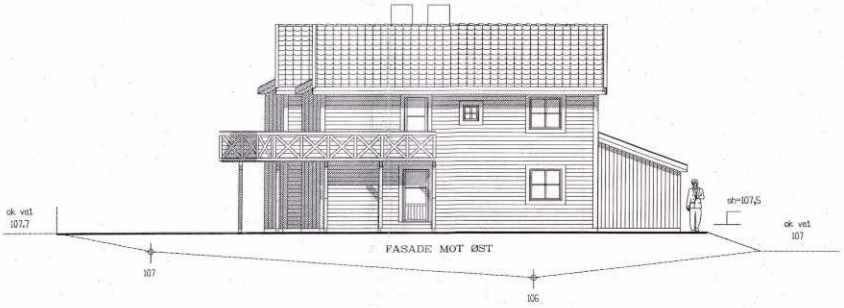
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12

TEGN. TYPE :
FASADER

M/L : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :
AR 60
4 m BOLIG

KONSULENT :
T.WITTINGRUD

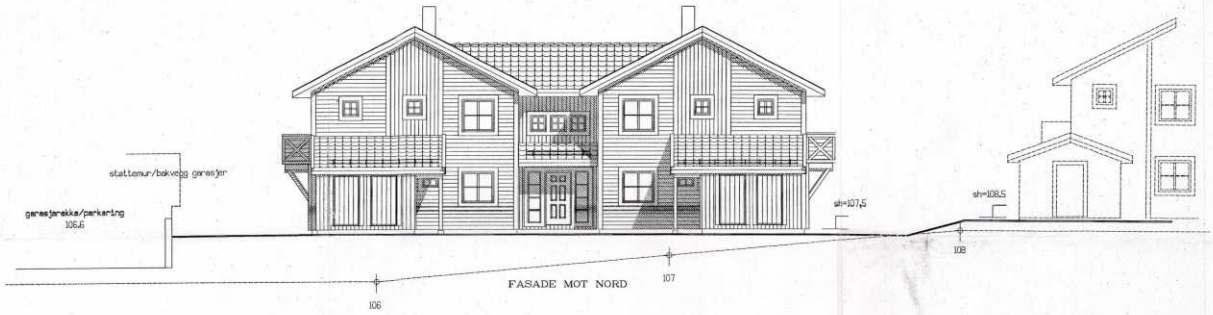
GJELDER NR. NL761

TEGN. NR.
A2-20238

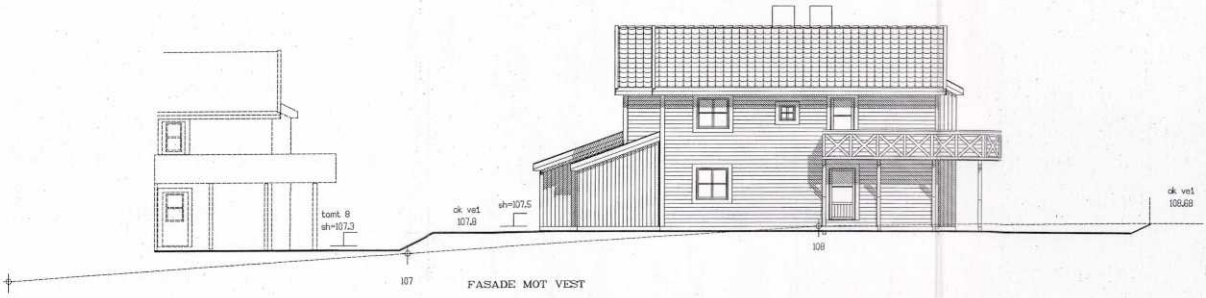
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGER TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGESTED : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.12

TEGN.TYPE : FASADER

MÅL : 1x100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJ.ERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

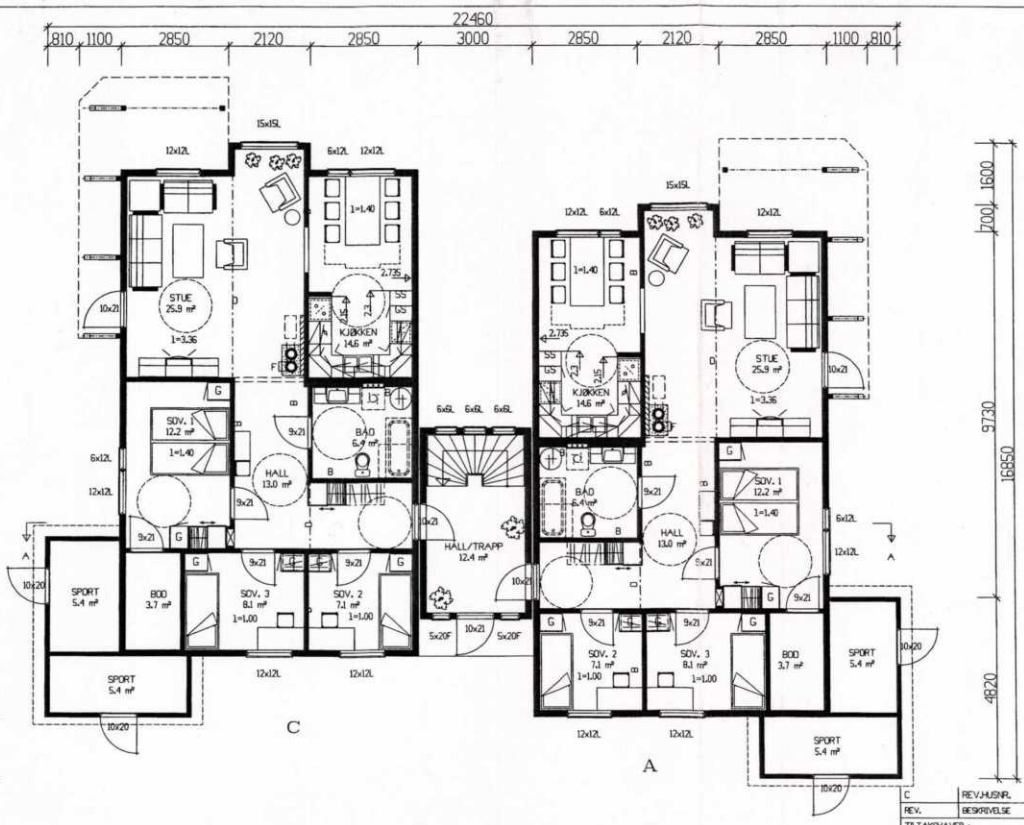
DISKETT NR. NI761

TEGN. NR. A2-20237

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



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

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

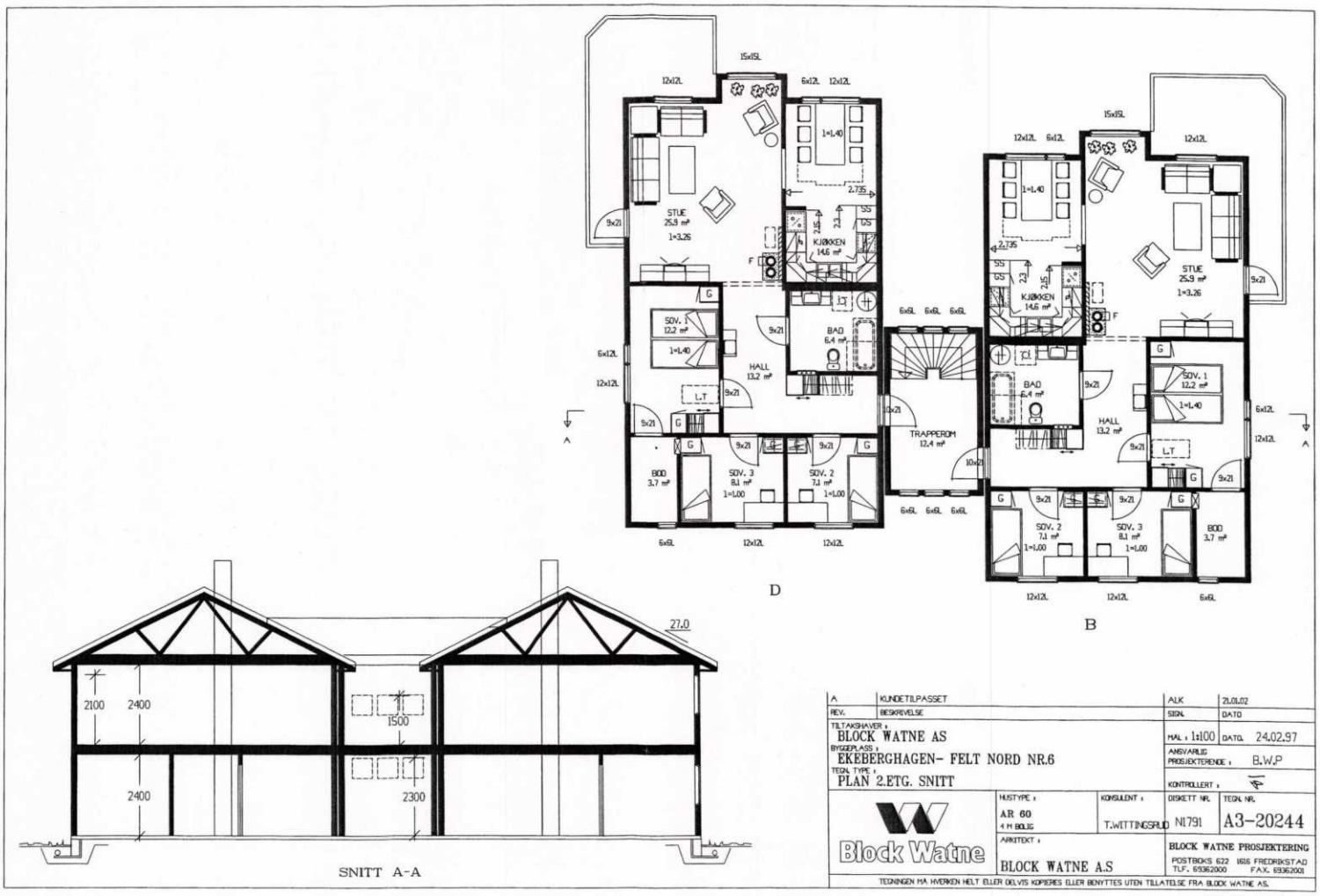
MÅL : 1:100 | DATO 20.03.03
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

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

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



SNITT A-A

A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

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

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

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

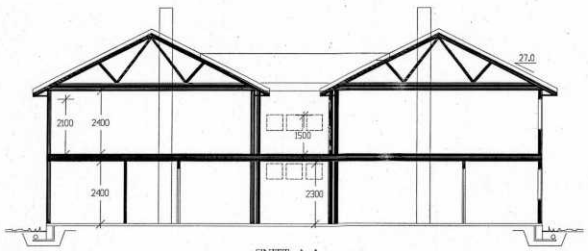
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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







SNITT A-A

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

BYA TOTALT= 267 m²

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

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

TEGN. TYPE :
PLAN / SNITT

M/L : 1:100 | DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AB 60 + H BOLIG

KONSULENT : TJWITTINGRUD

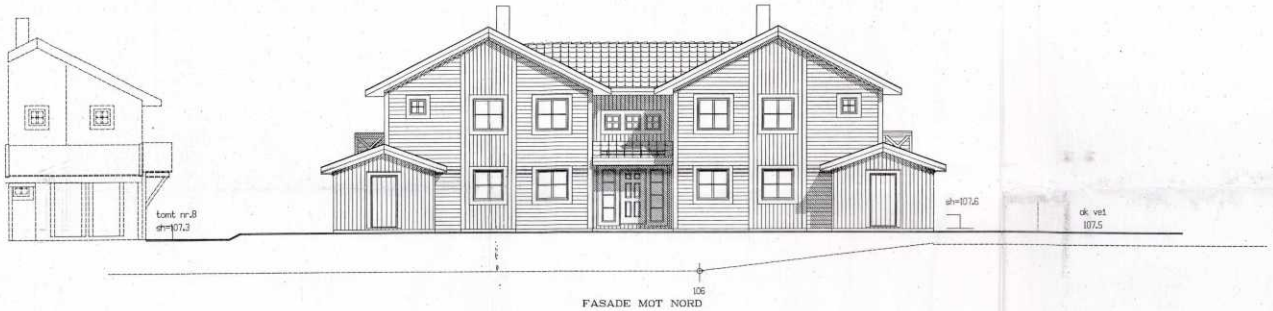
TEGNET NR. : NI791

TEGN. NR. : A2-20265

ARKITEKT :
BLOCK WATNE AS

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGESTED :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.6

TEGN.TYPE :
FASADER

M/L : 1:100 DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

TYPE :
AR-60
4 H BOLIG

KONSULENT :
T.WITTINGRUD

TEGN. NR.
A2-20266

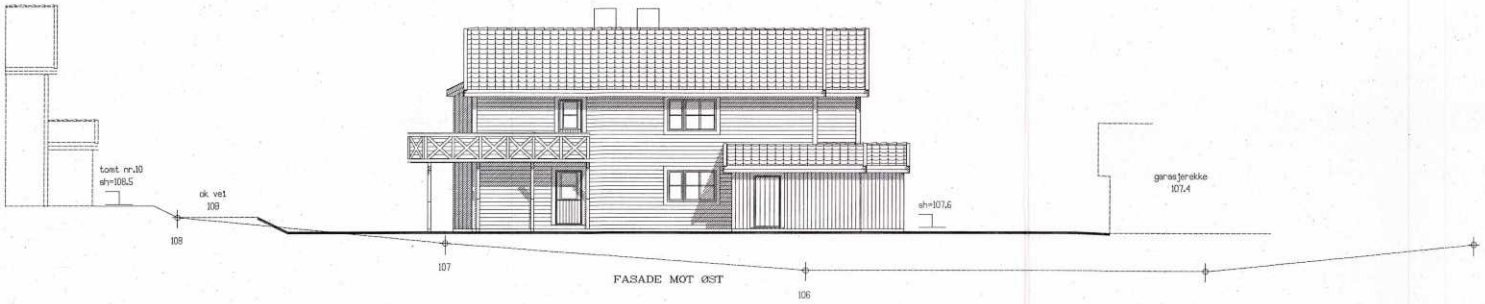
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

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

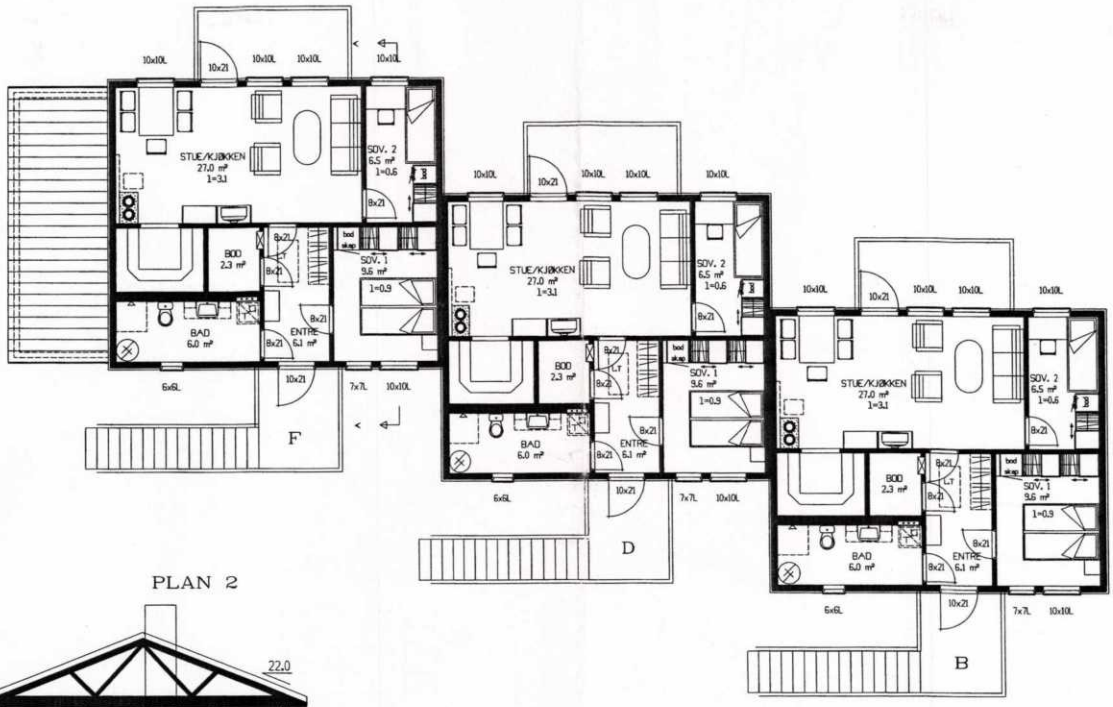
MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BJW.P
KONTROLLERT :

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

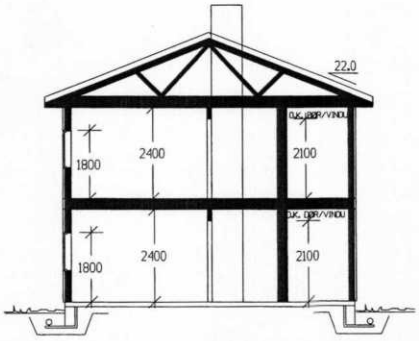
ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

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

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



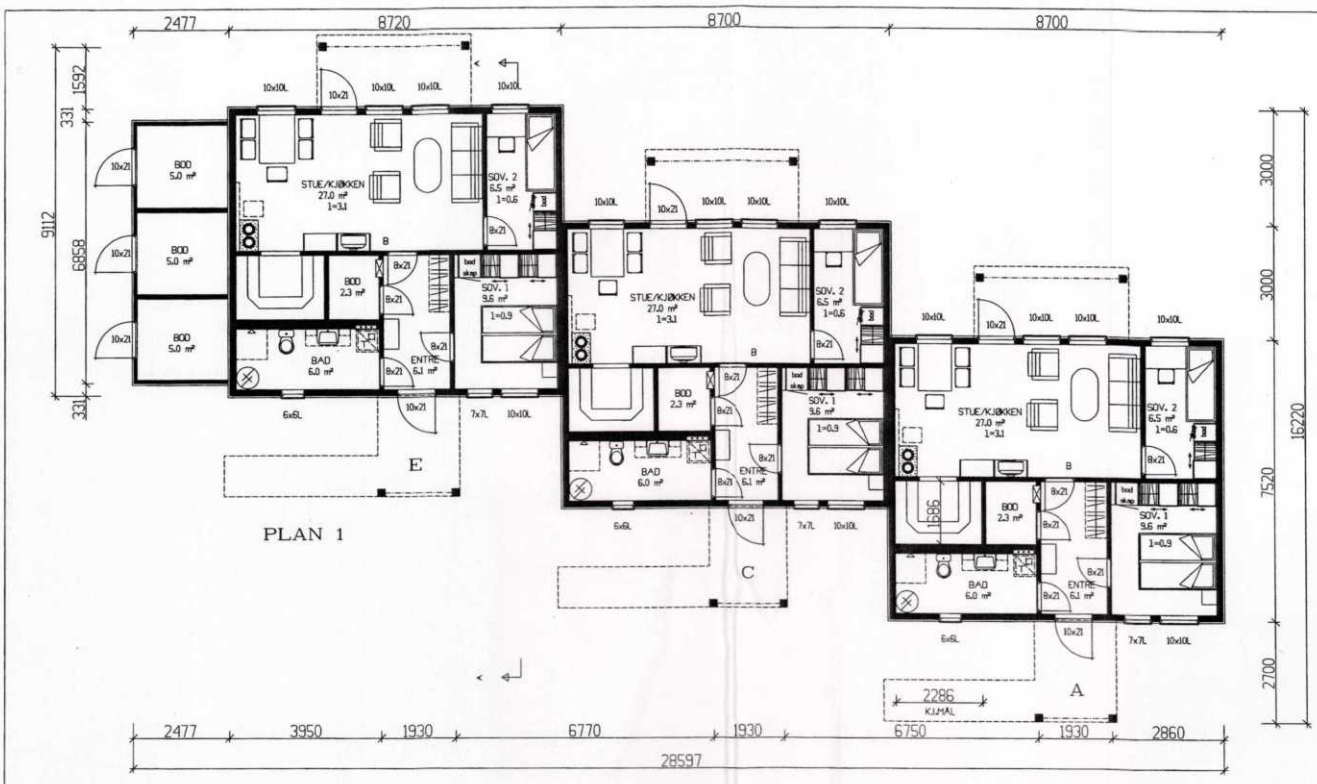
PLAN 2



SNITT A-A

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

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



PLAN 1

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

GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²

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

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

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

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

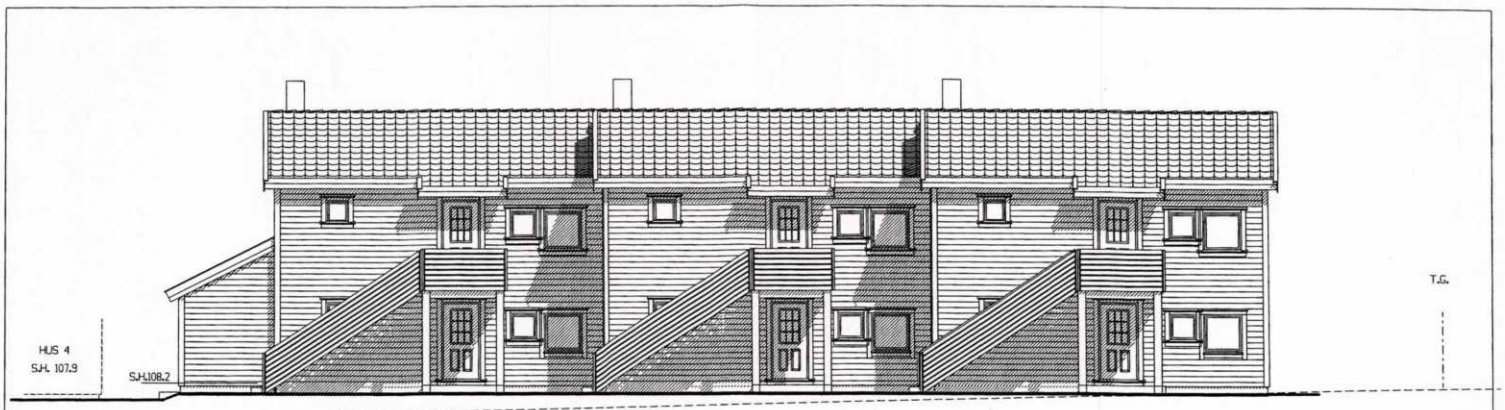
Block Watne

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

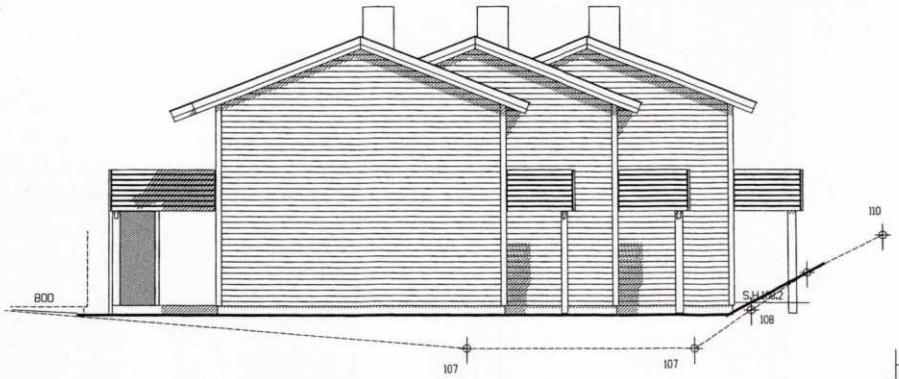
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALIGGENDE

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : PLANDERSEN

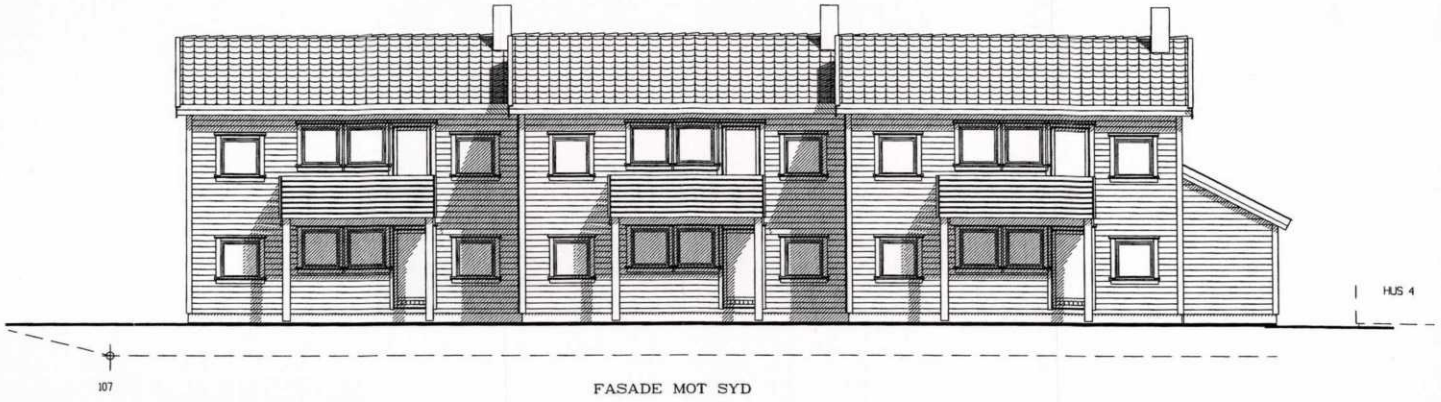
DISKETT NR. T5251

TEGN. NR. A3-22417

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTNEPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR 2

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : R.ANDERSEN

DISKETT NR. T5251

TEGN. NR. A3-22418

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



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

BYA TOTALT= 265 m²

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

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

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

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

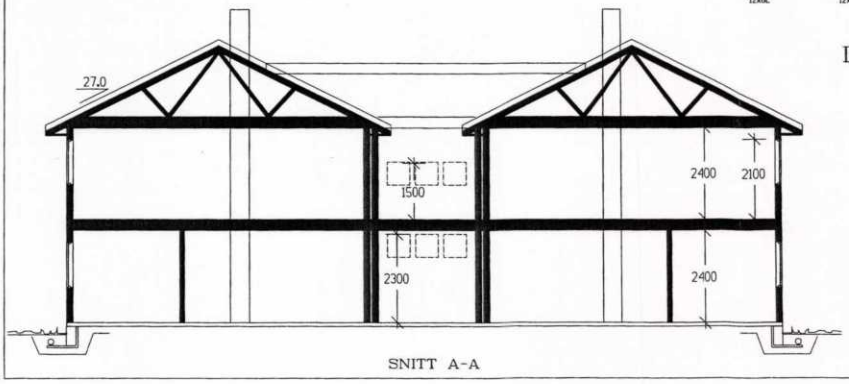
Block Watne

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

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

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





SNITT A-A

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10

TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

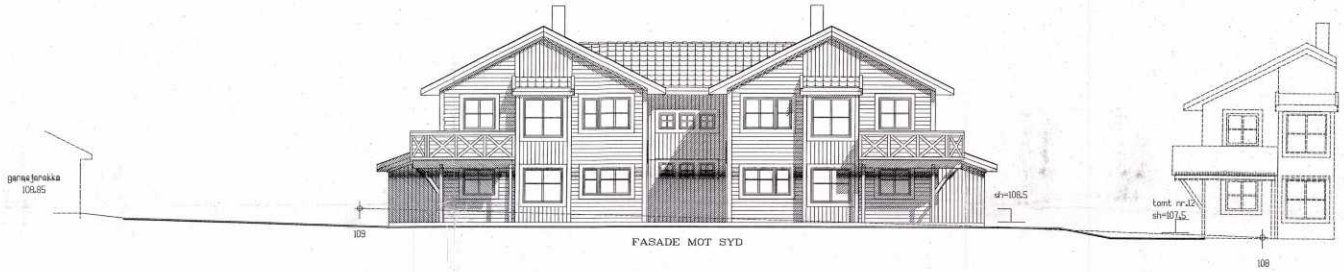
DISKETT NR. N1771

TEGN. NR. A3-20244

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNITTANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
GARASJEPORTER BALKONGDØRER TERRASSEDØRER	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGESTED :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10

TEGN. TYPE :
FASADER

M/L : 1x100 | DATO: 24.02.97

ARKIVNR.

PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 i H.BLIK

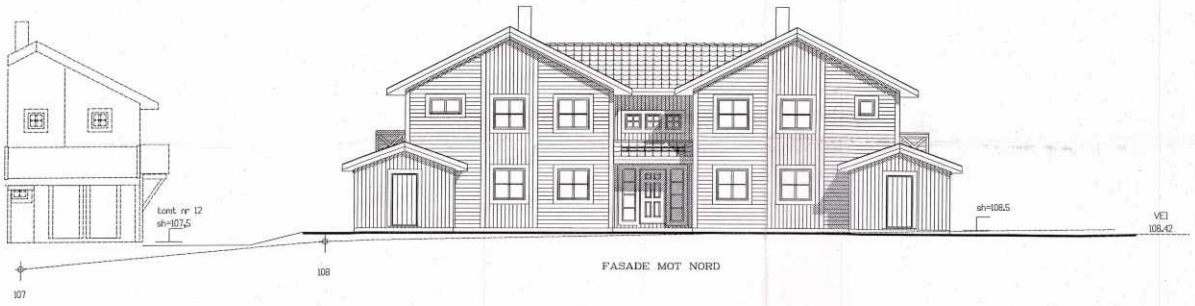
KONSULENT : T.WITTINGSLO

TEGN. NR. A2-20246

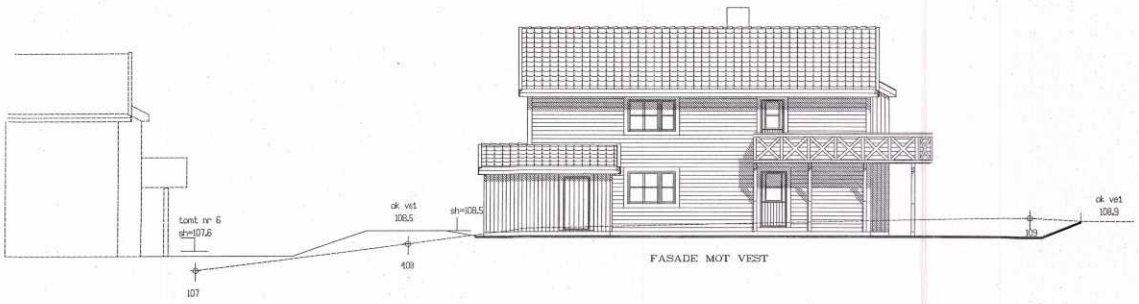
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG
NÅVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	REVIDERE	BK	03.05.03
C	REV. LEIL. C	T.JE	05.11.02
B	REV. TERRENGLINJER	ALK	31.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.10

TEGN. TYPE :
FASADER

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

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

BUSTYPE : AR 60 + PI BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

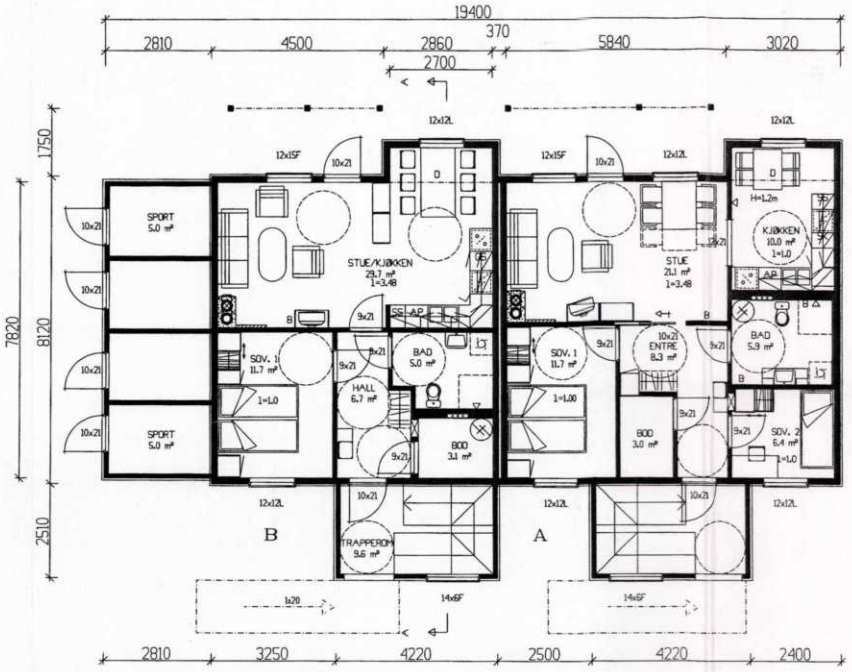
GEISETT NR. NI771

TEGN. NR. A2-20245

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



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

3 ROMS:

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

2 ROMS:

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

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

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

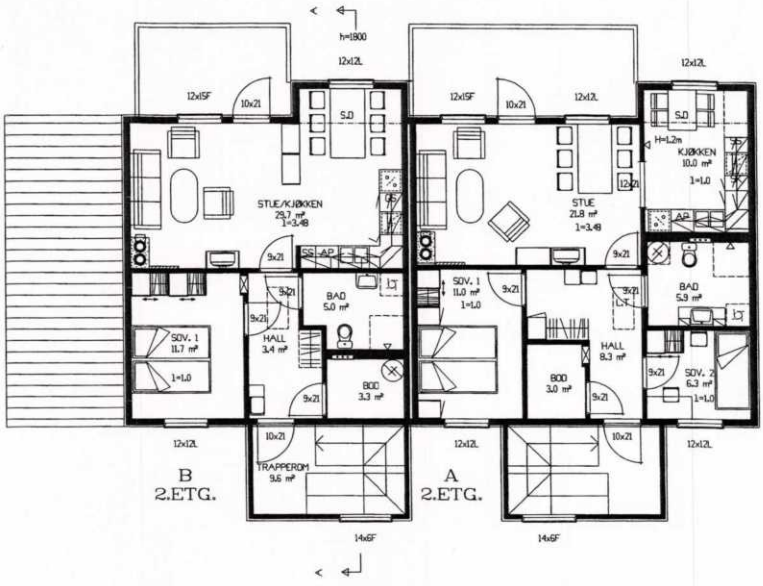
MÅL : 1:100 | DATO: 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

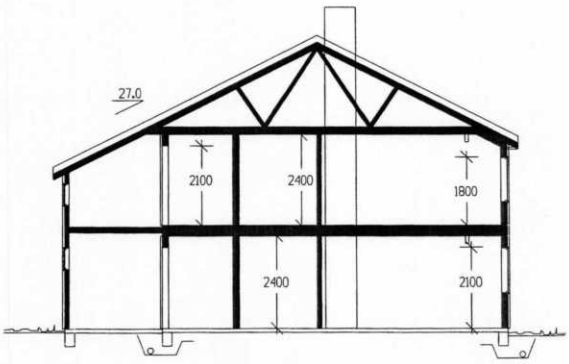
HUSTYPE : SATURN BL 400
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1501
TEGN. NR. A3-19599

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

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

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





SNITT A - A

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.14

TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG- SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 05.11.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN BL 430

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

DISKETT NR. N1501

TEGN. NR. A3-19600

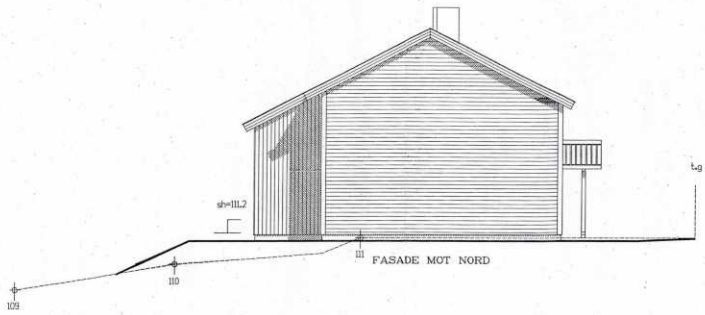
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

Block Watne

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

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





SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARCANGEDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

PROSJEKTERINGSLEDER :
B.W.P

PROSJEKTERINGSLEDER :
B.W.P

TEGN. TYPE :
FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 05.11.98

KONTROLLERT :

HUSTYPE :
SATURN
B. 430

KONSULENT :
TJWITTINGRUD

SENTT NR. N1501

TEGN. NR.
A3-19601

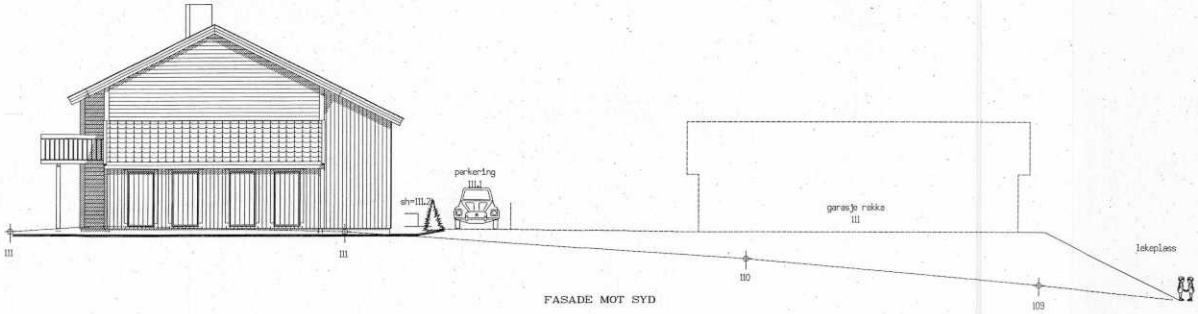
ARKITEKT :
SONGE-MØLLER AS

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

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGVINDU TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGFELT :
EKEBERGHAGEN- FELT NORD NR.14

TEGN. TYPE :
FASADER

MÅL : 1x100 DATO: 05.11.98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN

BL.-KK

KONSULENT : TJWTTINGSRUD

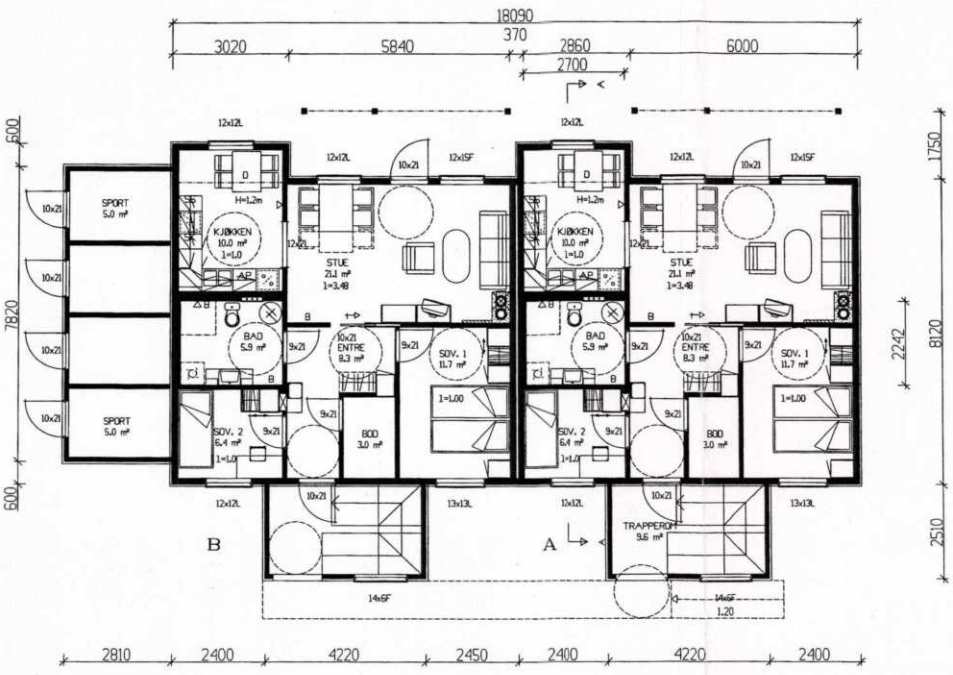
TEGNET NR. N1501

TEGN. NR. A3-19602

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

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

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



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

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

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

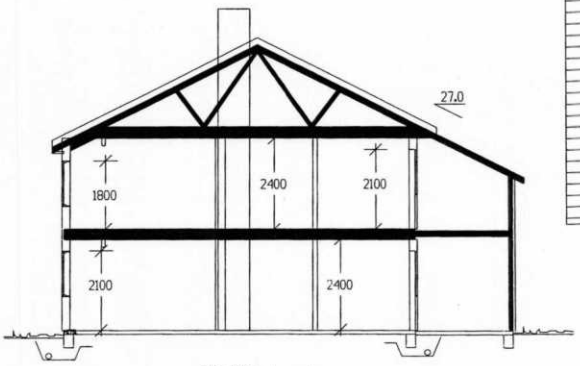
TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS
MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
TEGN. TYPE : PLAN
KONTROLLERT :

Block Watne

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

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

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



SNITT A – A



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

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

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

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

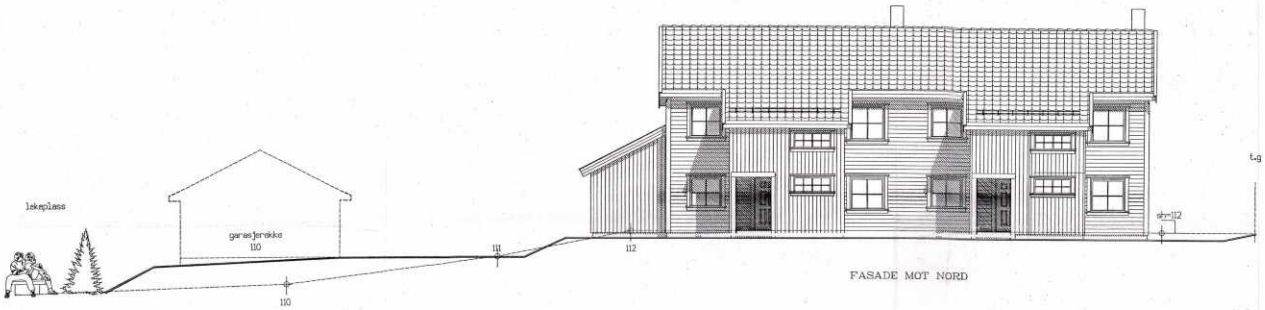
HUSTYPE : SATURN BL 430
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20282

Block Watne

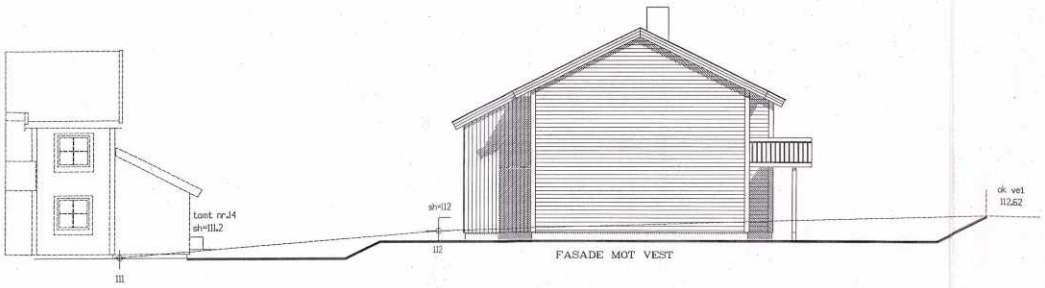
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

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

TILTAKSHAVER : BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16

TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1:100 DATO : 26.09.01

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN H. 40

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

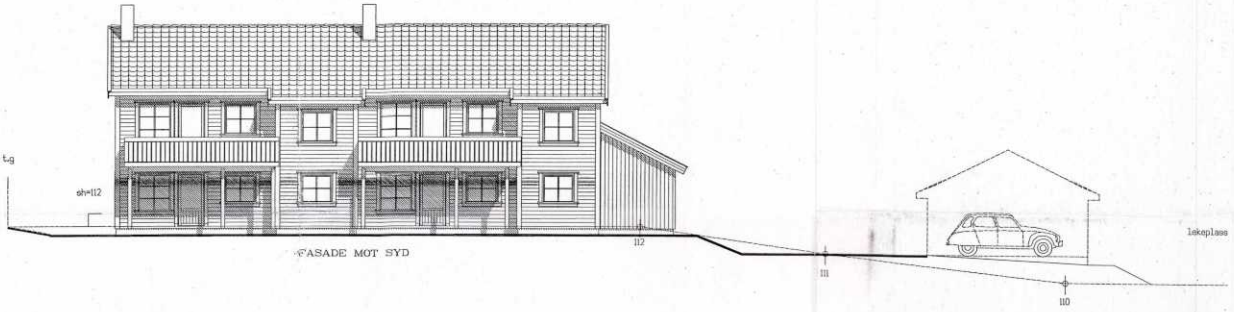
TEGN. NR. A2-20283

ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

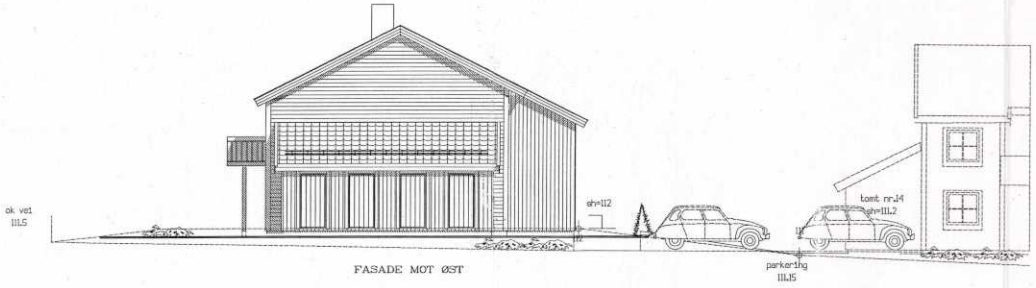
Block Watne

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGER TERRASSER	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

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

TILTAKSHAVER :
BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS :
EKEBERGHAGEN FELT NORD NR.16

TEGN. TYPE :
FASADER

M/L : 1:100 | DATO: 26.09.01

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE : SATURN B. 68

KONSULENT : T.WITTINGSRUD

OBJEKT NR. N1751

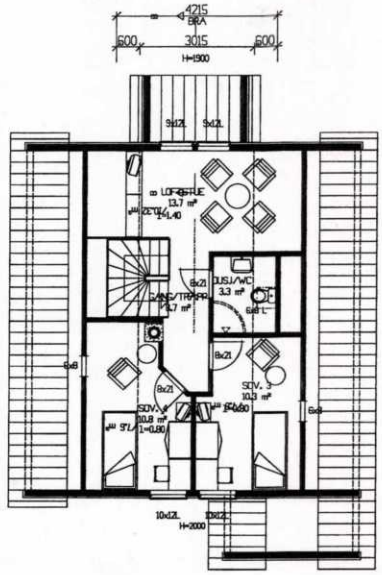
TEGN. NR. A2-20284

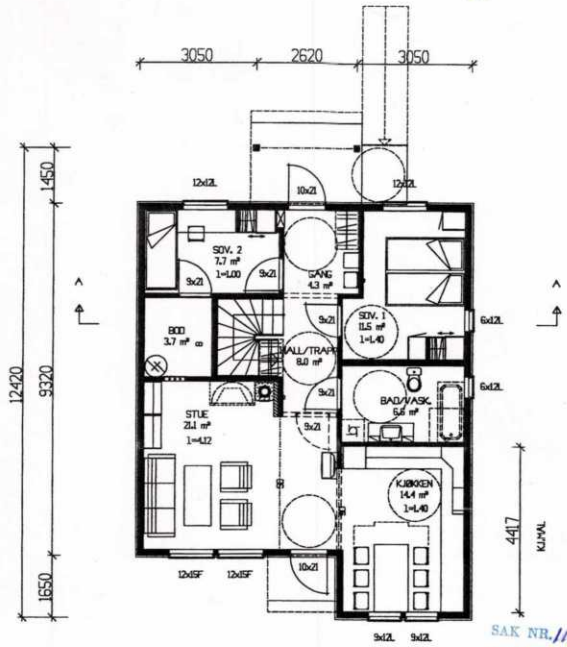
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

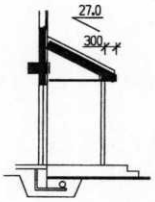
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF.: 69362000 FAX: 69362001

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

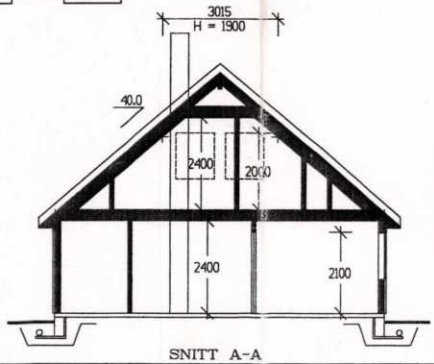
Vedlegg E-1







SNITT B-B



SNITT A-A

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

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

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

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

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

Block Watne

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

DISKETT NR. N1811
TEGN. NR. A3-20288

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

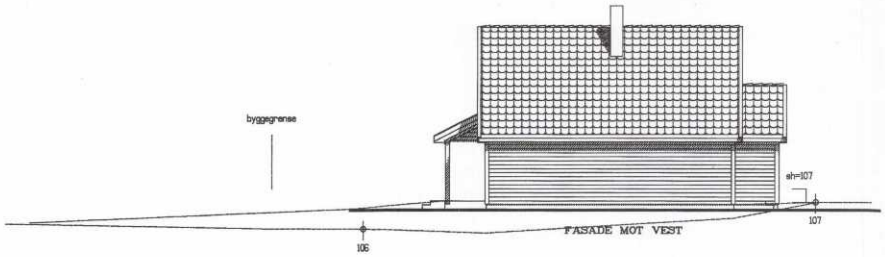
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

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

Vedlegg 6-6



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

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

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

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

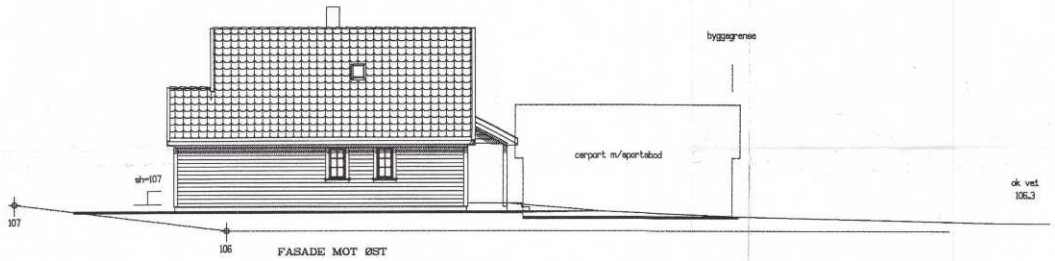
TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
MÅL: 1:100 DATO: 01.03.98
BYGGESTED: Ekeberghagen BRL – FELT SYD-TOMT NR. 3
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
TEGN: STH.A: FASADER
KONTROLLERT:

Block Watne

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

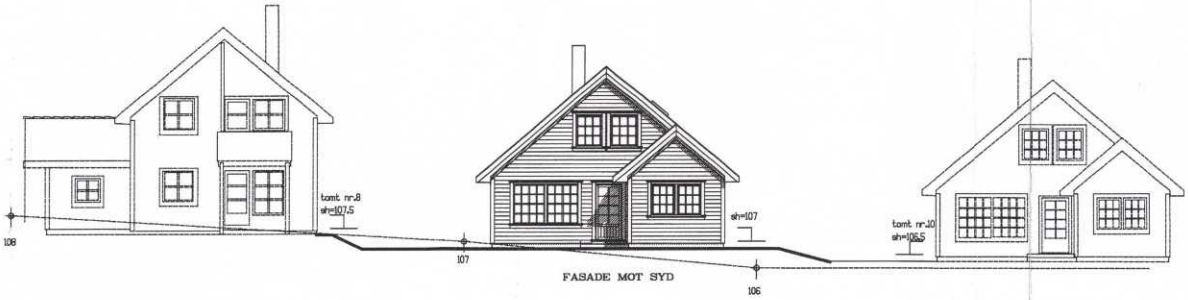
TEGNINGEN HA IKKEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-5



FASADE MOT ØST

E5



FASADE MOT SYD

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

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

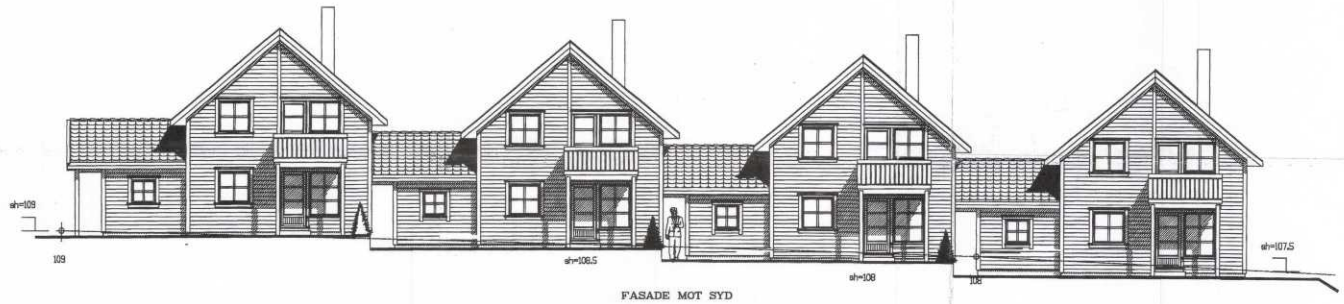
PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

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

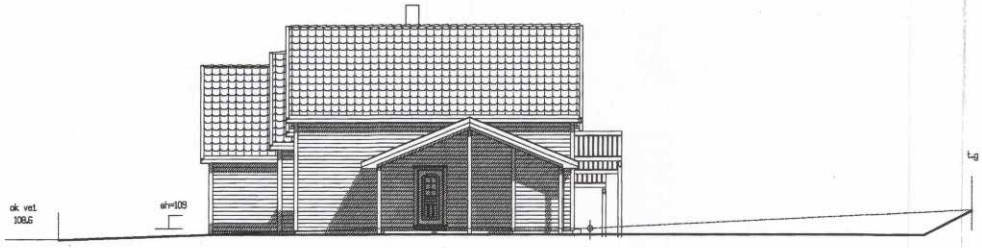
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
MÅL : 1:100 DATO: 01.03.98
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL - FELT SYD-TOMT NR. 3
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
TEGN. TYPE : FASADER
KONTROLLERT :
HUSTYPE : ASKELADDEN BLOCK 35
KONSULENT : T.WITTINGRUD
DEKNETT NR. N174E
TEGN. NR. A2-20286
ARKITEKT : BLOCK WATNE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

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

Vedlegg E-9



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

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

TOMT NR. 5-11

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

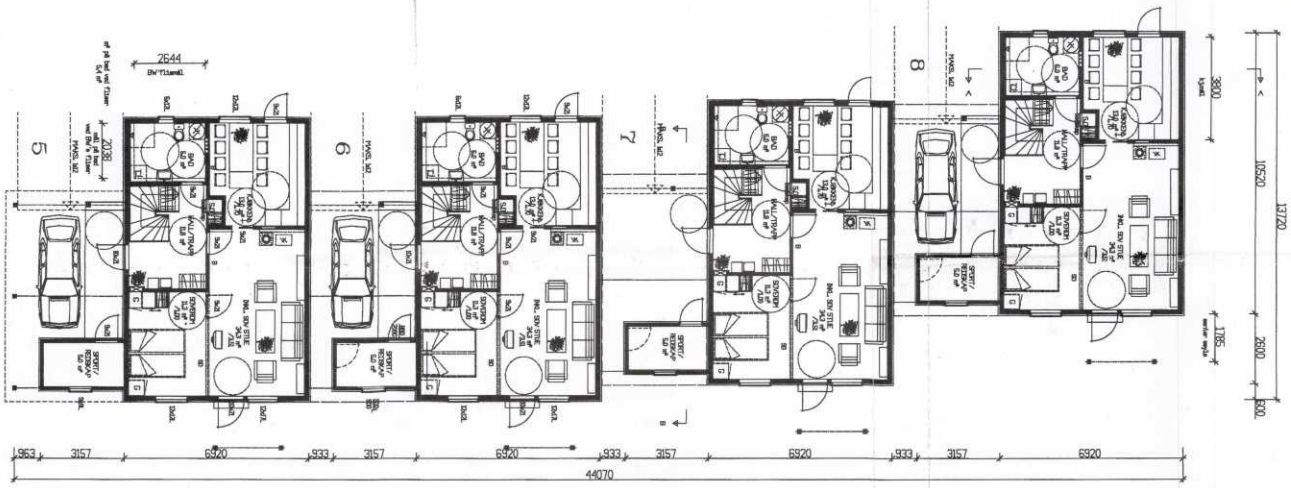
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGFELT : Ekeberghagen BRL – FELT SYD
TEGN. TYPE : FASADER
MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROJEKTERING : BWP
KONTROLLERT :

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

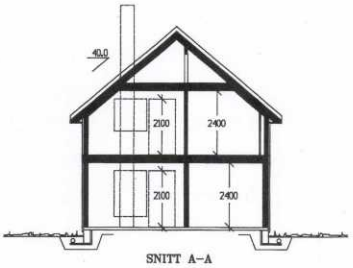
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3181 FREDRIKSTAD
TLF. 69352000 FAX. 69352020

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

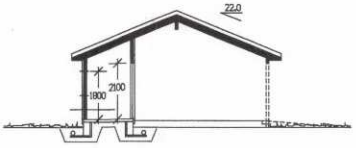
Vedlegg E-7



E7



SNITT A–A



SNITT B–B

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

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

TOMT 5-11

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

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

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

Block Watne

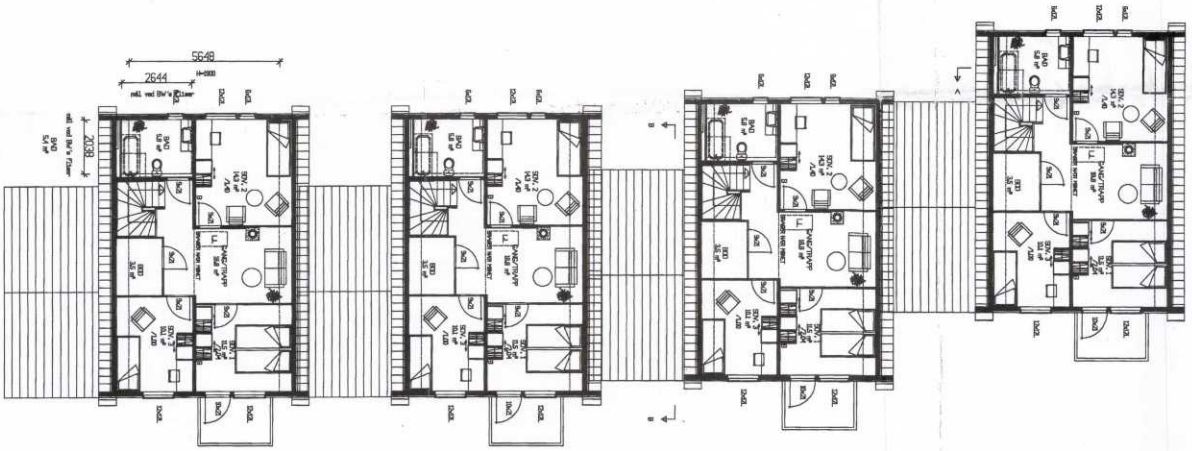
HUSTYPE : BLOCK 4B AI VARL
ARKITEKT : T. PEDERSEN
BLOCK WATNE AS

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

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

Vedlegg E-8

E8



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

TOMT NR. 5-11

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

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

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

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

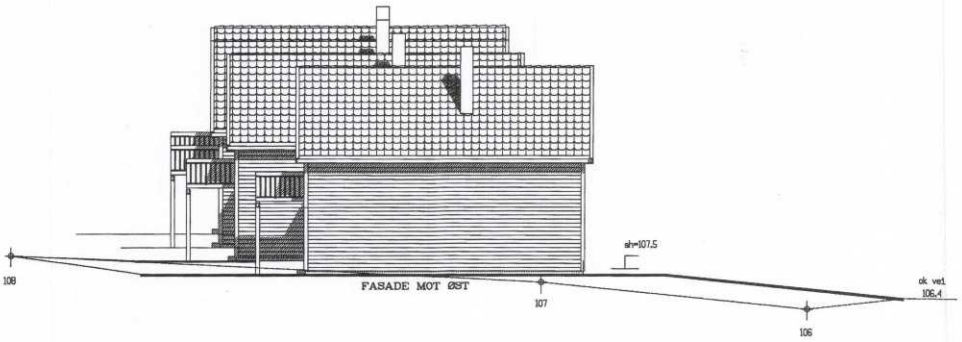
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 623 1506 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

TEGNINGEN MÅ IKKEGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER SENDES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-10



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

TOMT NR. 5-11

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

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

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

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

Block Watne

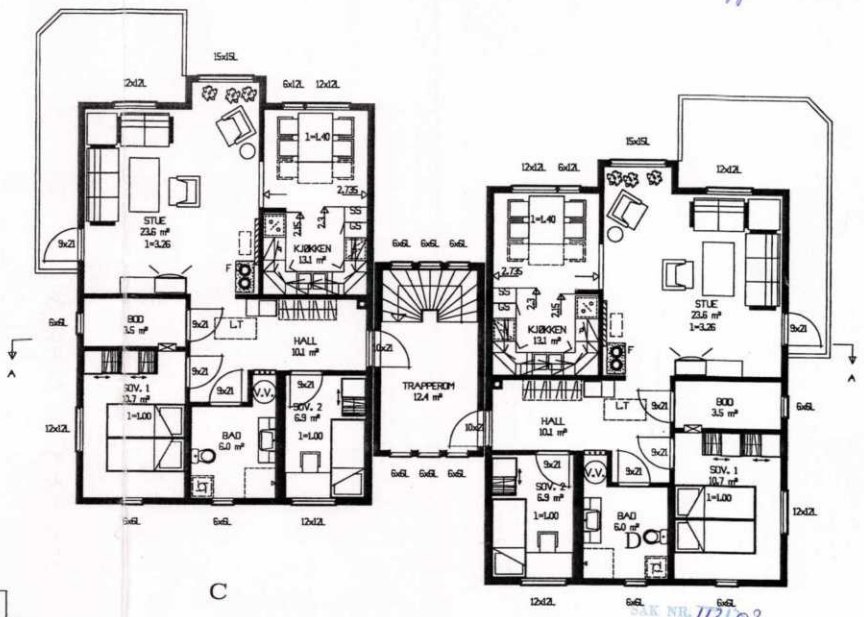
HUSTYPE : BLOCK 4B AI VARL
KONSULENT : R. ANDERSEN
ARKITEKT : T. PEDERSEN BLOCK WATNE AS

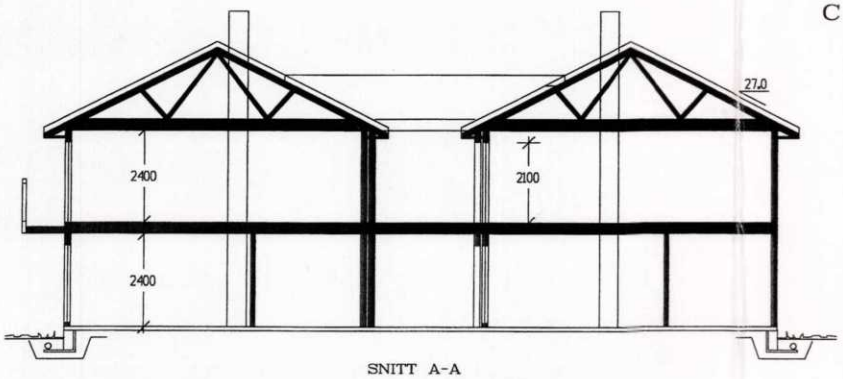
OBJEKT NR. N1701
TEGN. NR. A2-20225

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

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

Vedlegg E-20





SNITT A-A

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

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

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL · FELT NORD T.NR. 6
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

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

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1801
TEGN. NR. A3-20269

Block Watne
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

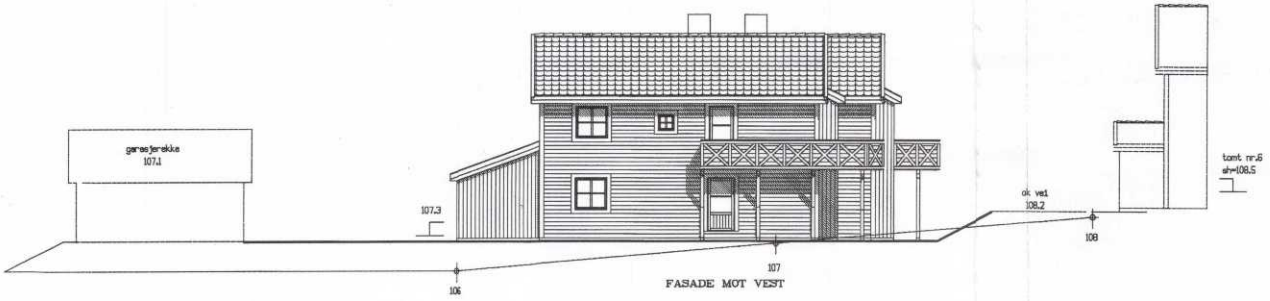
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-21



FASADE MOT NORD

E21



FASADE MOT VEST

SAK NR. 112102
Godkjent 07.05.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARIERANGERDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	26.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.03.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
ANSVARLIG : Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR. 6
TEGN. TYPE : FASADER

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

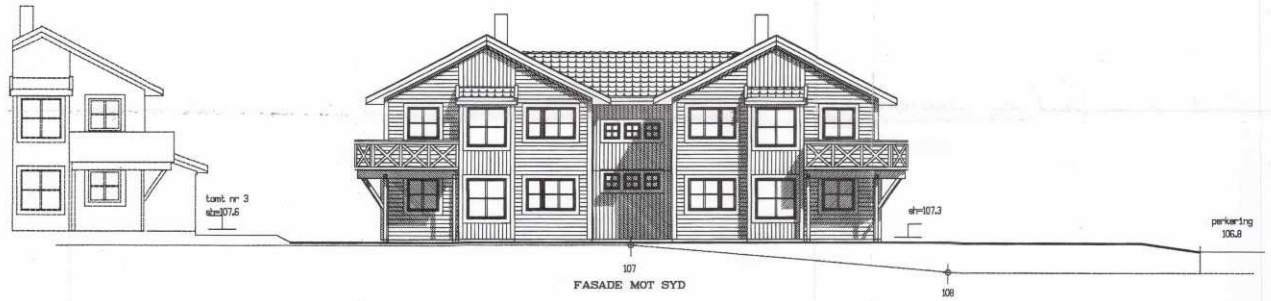
Block Watne

HUSTYPE : AB 80 + H BLS
KONSULENT : T.WITTINGSFLD
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
DEMETT NR. N1801
TEGN. NR. A2-20270

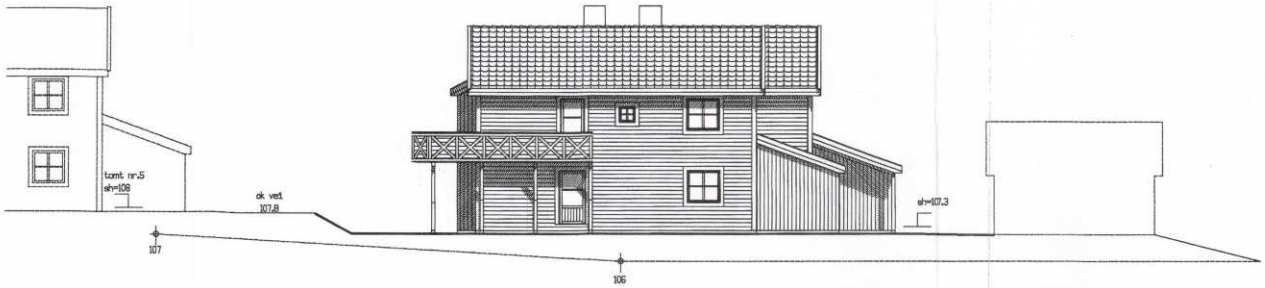
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1505 FREDRIKSTAD
TLF. 69360300 FAX. 69360303

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

Vedlegg E-22



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR. 112102
Godkjent 07/05-02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

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

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGFELT/OMR. : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR. 6
TEGN. TYPE : FASADER

M.: 1x100 | DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 80 4 H BOLIG
KONSULENT : TJWETTINGFELD NIBOI
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
DEKETT NR. | TEGN. NR. A2-20271

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3048 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

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

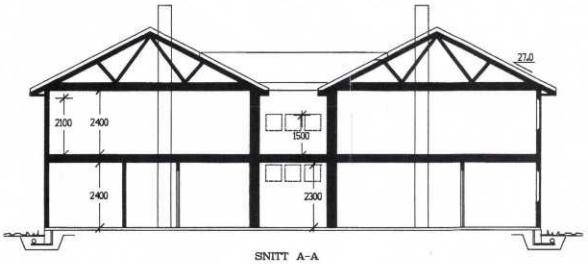
Tilbygg E-23





E 23

SAK NR: 112102
Godkjent 07.08.02 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedlikt.
Helsetilsynet, byggingsråd
Bodil Valebrokk



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

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

B	REVISJONSNUMMER		AJK 21.03.02
A	KUNDETILPASSET		AJK 25.01.02
REV.	BESKRIVELSE		SIGN. DATO

TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS: Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR: 8
TEGN. TYPE: PLAN / SNITT

MÅL: 1:100 DATO: 24.02.87
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: AR 80 + M KLS
KONSULENT:
T.WITTINGSRUD
TEGNET NR: N1791
ARKITEKT:
BLOCK WATNE A.S
TEGNING NR: A2-20265

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1804 FREDRIKSTAD
TLF. 69360000 FAX. 69360001

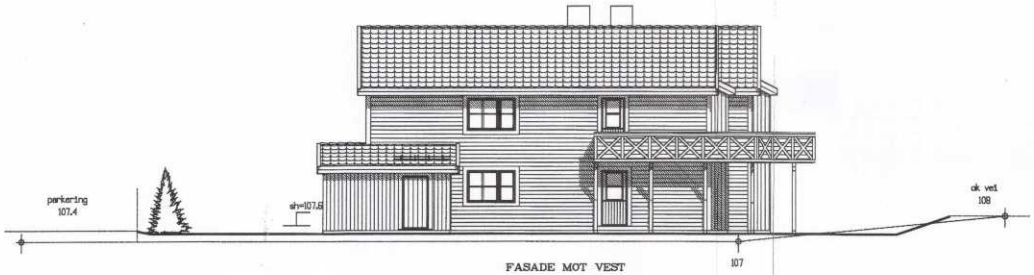
TEGNINGEN MÅ IKKEGEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-24



FASADE MOT NORD

E 24



FASADE MOT VEST

SAK NR 112/02
Godkjent 07.08.02 ved
avlandse etter disse tegningene
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Bekreftet byggesak

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARGANGBØR BALKONGBØR TERRASSEBØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSBØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL · FELT NORD T.NR. 8
TEGN. TYPE : FASADER

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

HUSTYPE : AS 60 4 H BLIS
KONSULENT : T.WITTINGSLO NI791
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS
OBJEKT NR. TEGN NR. A2-20266

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1656 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

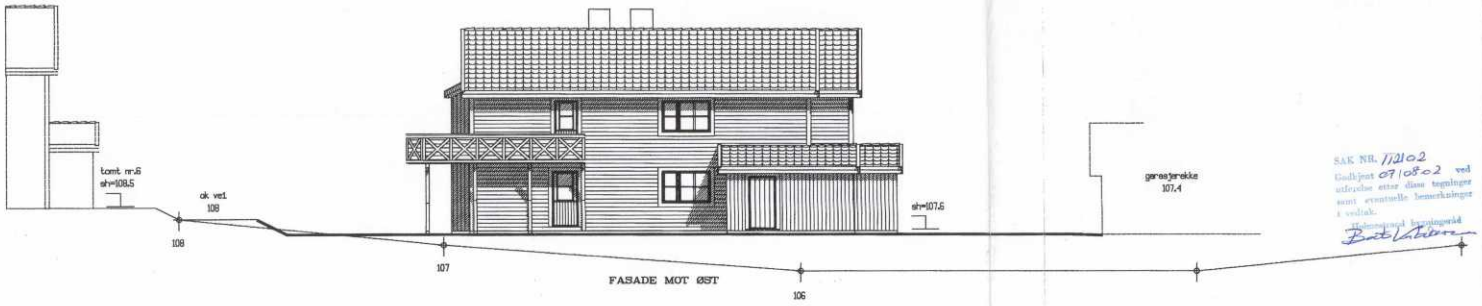
TEGNINGEN MÅ IKKEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-25



FASADE MOT SYD

E23



FASADE MOT ØST

SAK NR. 1/2102
Godkjent 07/10802 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Tillatelsen bortfaller hvis ikke arbeidene er påbegynt innen 3 år fra denne dato.
Bodø Kommune

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGER TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	21.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	25.01.02
REV.	BEMERKELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
ANSVARLIG FORETAK : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR. 8
TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1x100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

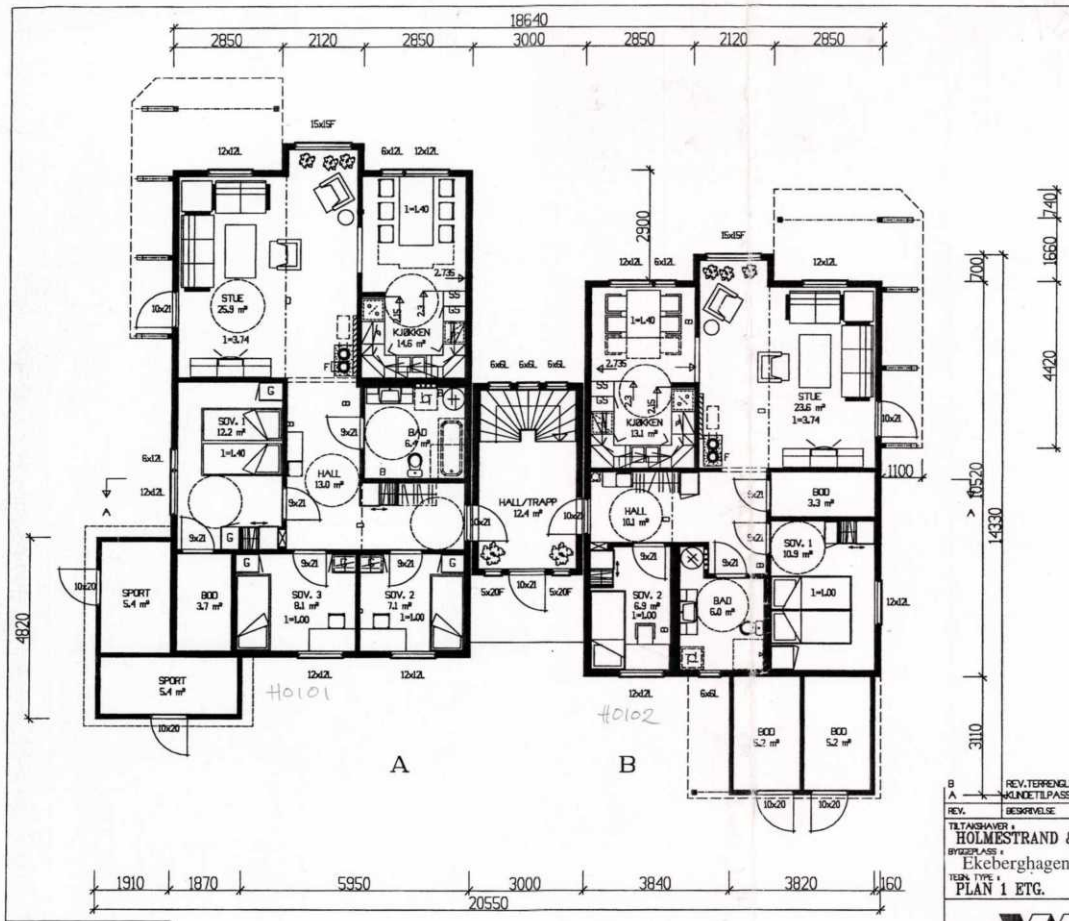
HUSTYPE : AR 80 4 H BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSLØ
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S
OBJEKT NR. N1791
TEGN. NR. A2-20267

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 822 8048 FRØDSTAD
TLF. 75536000 FAX. 75536005

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

Vedlegg E-26



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

LEILIGHET B:

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

LEILIGHET A:

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

OK
SAK NR. 172102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand byggingsråd
Bodil Vatten

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KLINDETILPASSET	ALK	22.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS: Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR 10
TEGN. TYPE: PLAN 1 ETG.
MÅL: 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:

Block Watne

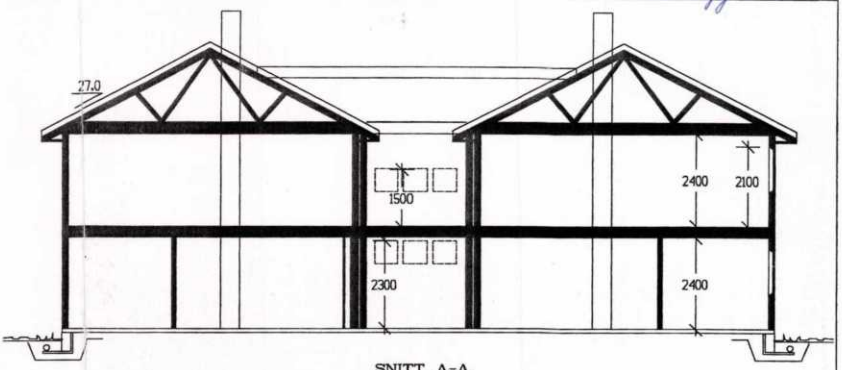
HUSTYPE:	KONSULENT:	OSKETT NR.	TEGN. NR.
AR 60 4 M BOLIG	T.WITTINGSRUD	N1481	A3-20255

ARKITEKT: BLOCK WATNE A.S

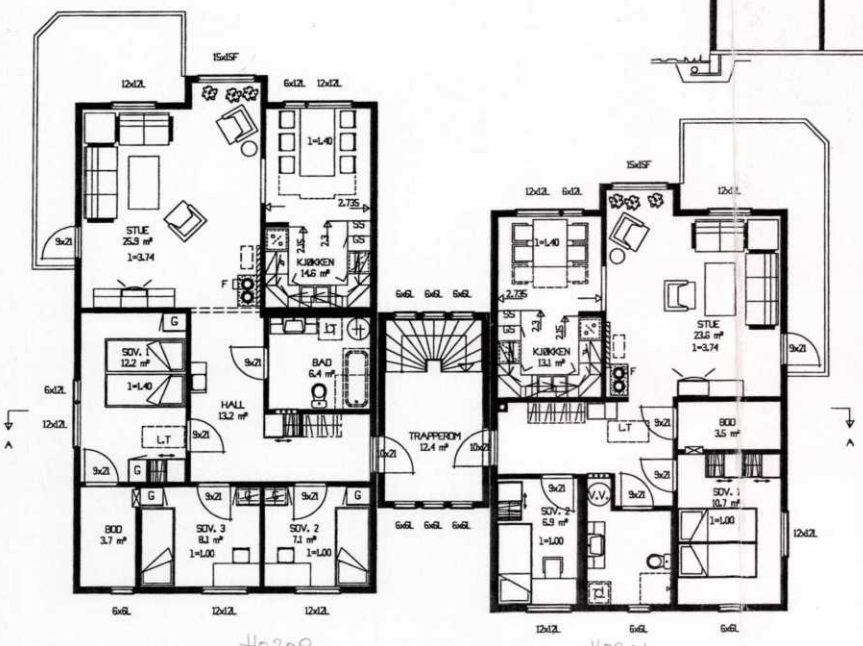
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

Vedlegg E-27



SNITT A-A



LEILIGHET D:

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

LEILIGHET C:

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

SAK NR. 172102
Godkjent 071080 2 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle anmerkninger
i vedtak.
Holmestrand byggingeråd

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	22.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGETILTAK : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 10
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG. SNITT

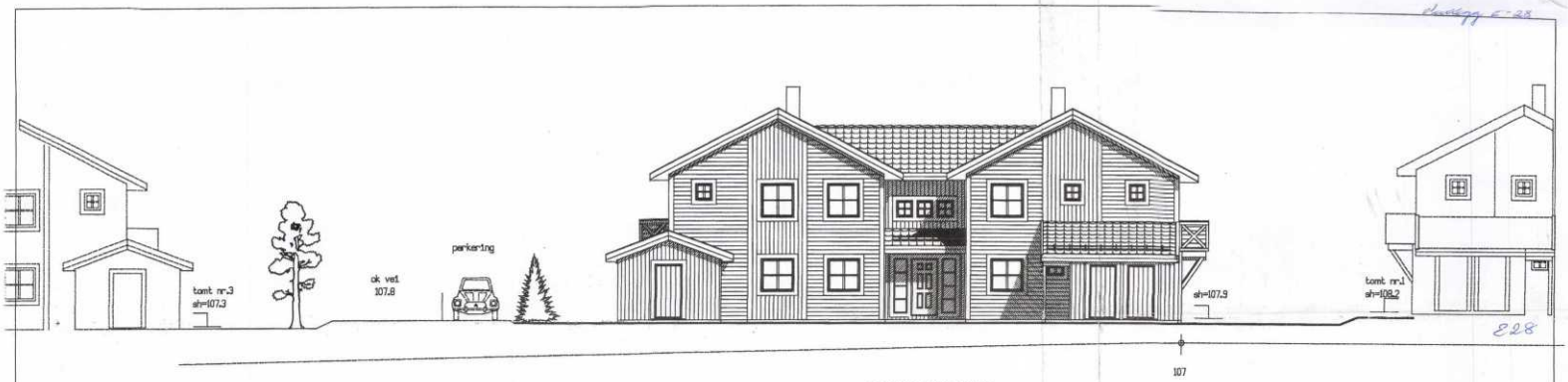
MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

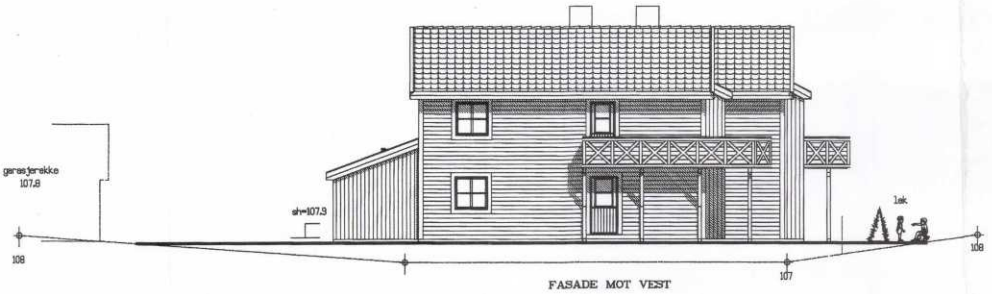
HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1481
TEGN. NR. A3-20256
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	GJENNOMGÅENDE

A	REV.TERRENGLINJER	ALK	26.02.02
REV.	BEMERKNING	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

PROSJEKTERT : Ekebergbagen BRL – FELT NORD NR. 10

MÅL : 1:100 DATO. 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN. TYPE : FASADER

KONTROLLERT :

HUSTYPE : AR 60 4 M BOLIG

KONSULENT : T.WITTINGSLØ

DISKETT NR. N:491

TEGN. NR. A2-20257

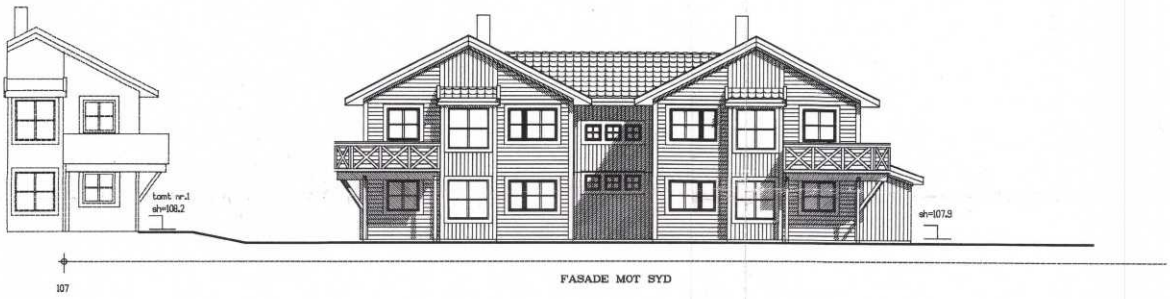
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1608 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

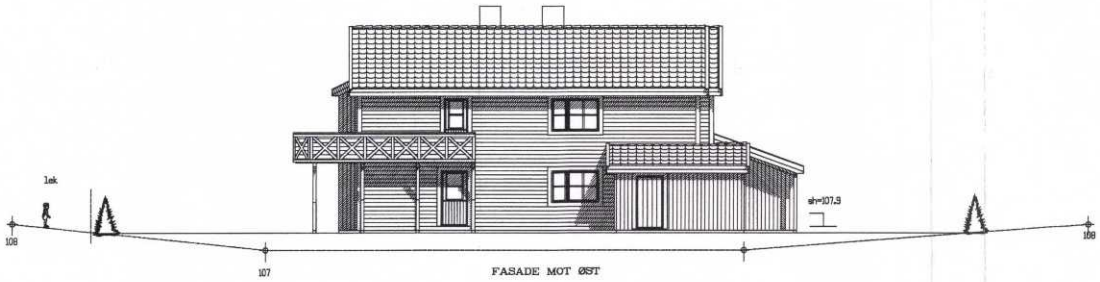
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SAK NR. 172102
Godkjent 07/08-22 ved referelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

Vedlegg E-29



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR. 12102
Godkjent 07.05.02 ved
avkryss etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Arbeidstegn begrenset
Bad Vaksdal

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	30.09.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	23.8.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGESTED : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR.10
TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1:100 DATO: 24.02.97
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : AR 60 + H BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
ORDRE NR. N1451
TEGN. NR. A2-20258
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 NO-1755 HALDEN
TLF. 69182000 FAX. 69182001

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

Vedlegg E-30



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

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

SAK NR. 112/02
Godkjent 07/08/02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand byggingsråd
Bodil Valdersen

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV. TERRENGLINJER	AUK	21.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	22.01.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGESTED : Ekeberghagen BRL - FELT NORD T.NR.12
TEGN. TYPE : PLAN 1 ETG.

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

Block Watne

HUSTYPE : AR 80 4 M BOLIG
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
TEGN. NR. A3-20251

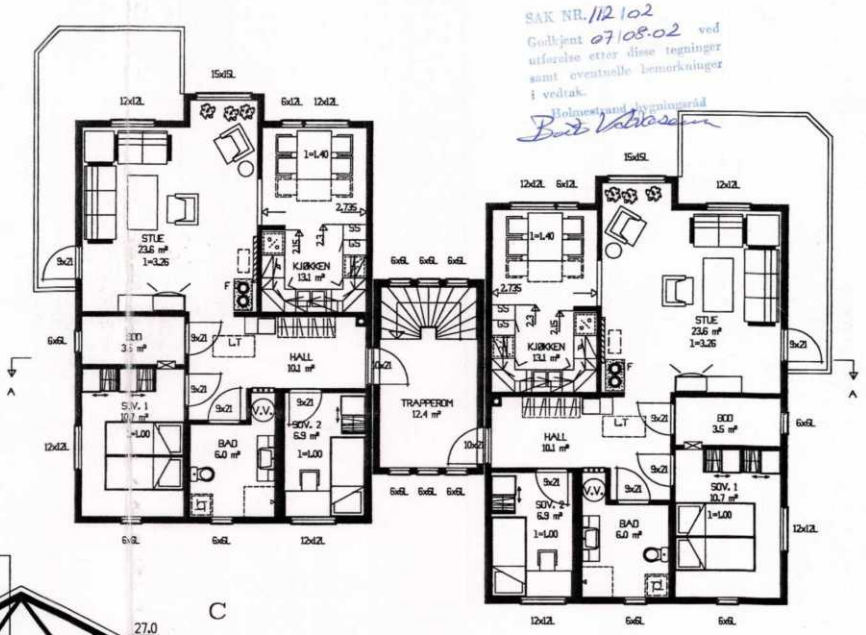
ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

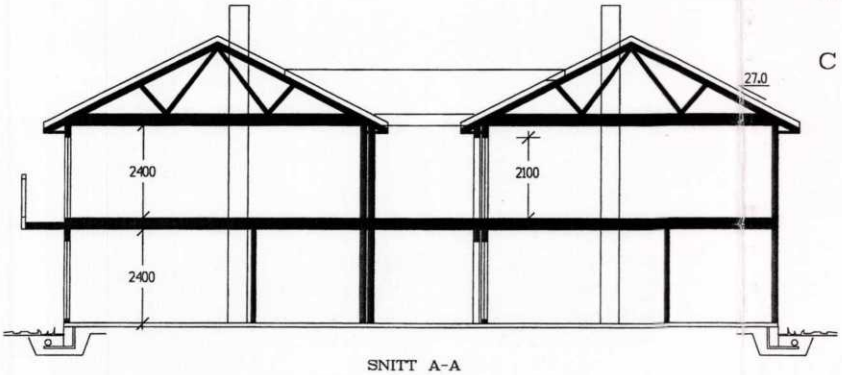
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

Vedlegg E-31

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





SNITT A-A

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	21.02.02	
A	KUNDETILPASSET	ALK	22.01.02	
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO	

TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGSTED, ADR.: Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR.12
TEGN. TYPE: PLAN 2.ETG. SNITT

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

Block Watne

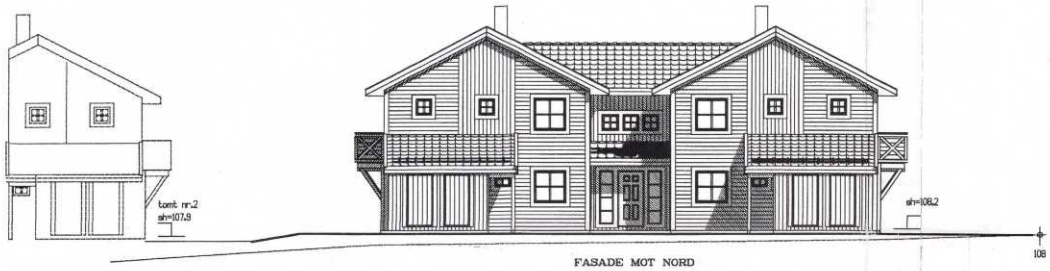
HUSTYPE: AR 60 4 M BOLIG
KONSULENT: T.WITTINGSRUD
DISKETT NR.: N1781
TEGN. NR.: A3-20252

ARKITEKT: BLOCK WATNE A.S

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

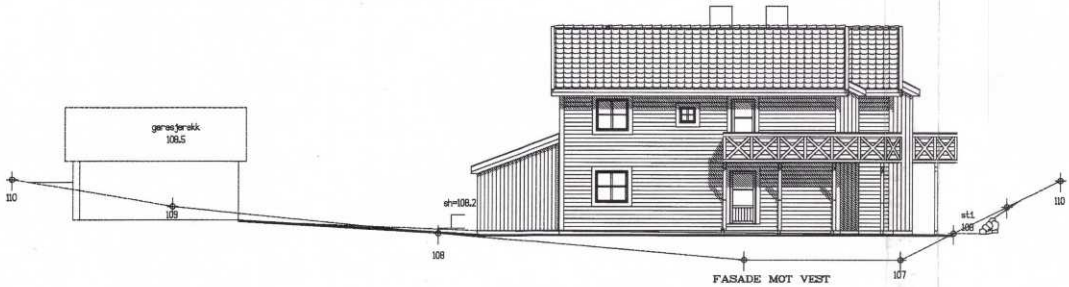
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE A.S.

Vedlegg E-32



FASADE MOT NORD

E32



FASADE MOT VEST

SAK NR. 178/02
Godkjent 07/05-02 med
Bodil Valeur

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARGANGBEDR BALKONGBEDR TERRASSEBEDR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	25.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	22.08.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :
HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS :
Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR.12

TEGN. TYPE :
FASADER

MÅL : 1:100 DATO: 24.02.97

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

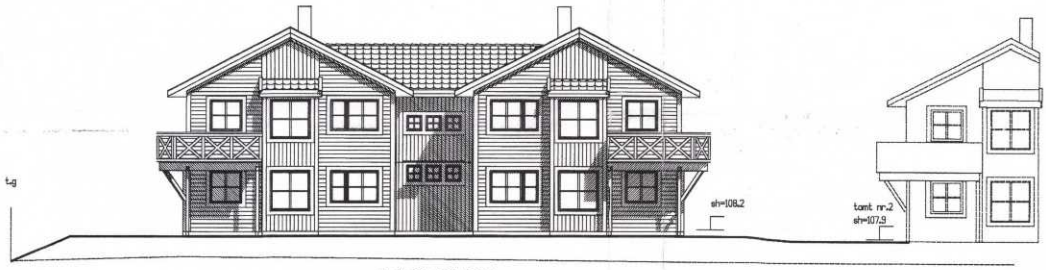
HUSTYPE : A2 60 + H SELE	KONSULENT : T.WITTINGSRUD	DEGNETT NR. N1781	TEGN. NR. A2-20253

ARKITEKT :
BLOCK WATNE A.S

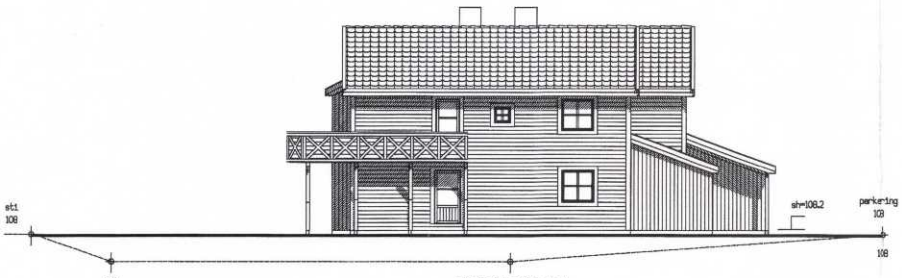
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1686 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

Vedlegg E-33



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR 112/02
Godkjent 07.08.02
med forbehold om at alle vilkår i rammetillatelsen skal overholdes
i praksis.
Holmestrand kommune
Bygningsmyndighet

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

B	REV.TERRENGLINJER	ALK	25.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	21.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGELAG : Ekeberghagen BRL – FELT NORD T.NR.12
TEGN. TYPE : FASADER

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

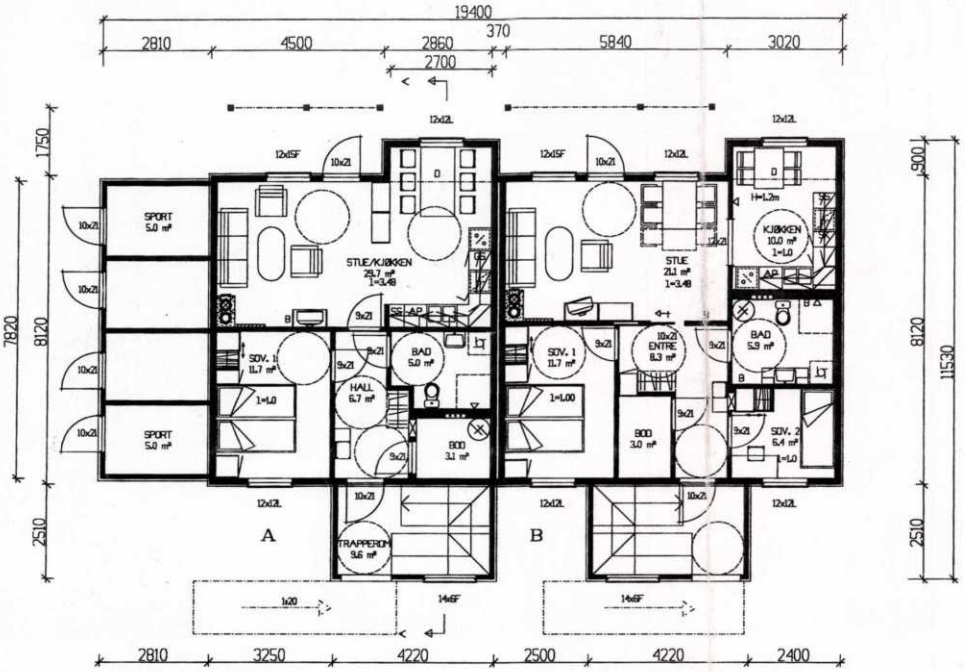
HUSTYPE : A.H. 60 + H.KULE
KONSULENT : T.WITTINGRUD NITEL
TEGN. NR. : A2-20254

ARKITEKT : BLOCK WATNE A.S

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1686 FREDRIKSTAD
TLF. 69363000 FAX. 69363001

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

Vedlegg E-34



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

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
Bitt Vikbonn

3 ROMS:

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

2 ROMS:

UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	58.59 m²	1.0	58.59 m²
DEL AV FELLES	4.80 m²	1.0	4.80 m²
SPORTSBOD	5.00 m²	0.6	3.00 m²
TOTALT	68.39 m²		66.39 m²

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	ALK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	31.10.01

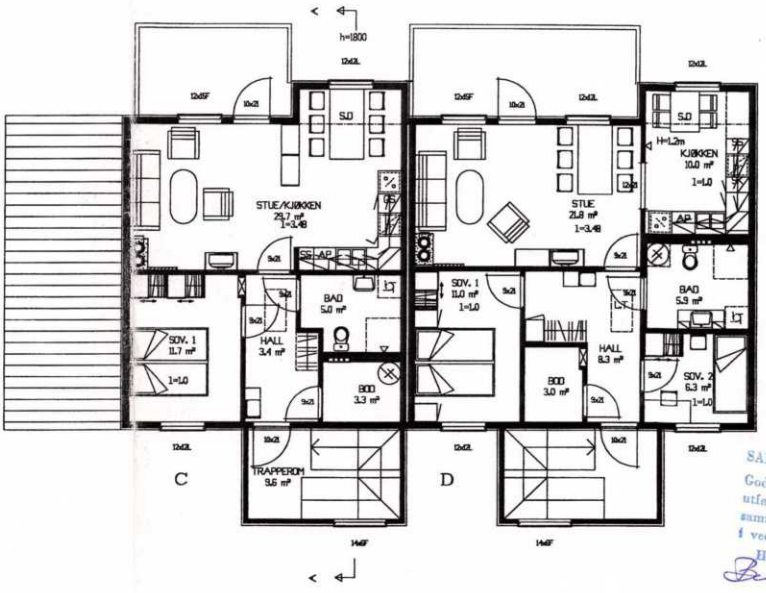
TILTAKSHAVER: HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS: Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 14
HUSTYPE: PLAN 1.ETG
MÅL: 1:100 DATO: 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P
KONTROLLERT:
HUSTYPE: SATURN BL 400
KONSULENT: T.WITTINGSRUD
DISKETT NR.: N1501
TEGN. NR.: A3-19599
ARKITEKT: SONGE-MØLLER AS

Block Watne

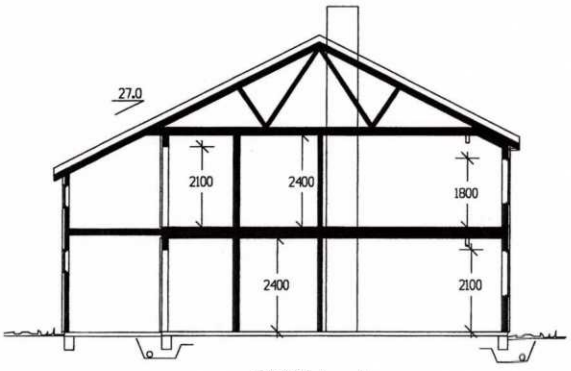
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1615 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

Vedlegg E-35



SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ve
utførelse etter disse tegninge
samt eventuelle bemerkninge
i vedtak.
Holmestrand bygningsråd



SNITT A – A

C	REV.TERRENGLINJER	AUK	20.02.02
B	TERRENGLINJER	AUK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	31.10.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
NYTTER-LAGS : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 14
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG– SNITT

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

Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 430
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1501
TEGN. NR. A3–19600
ARKITEKT : SONGE–MØLLER AS

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

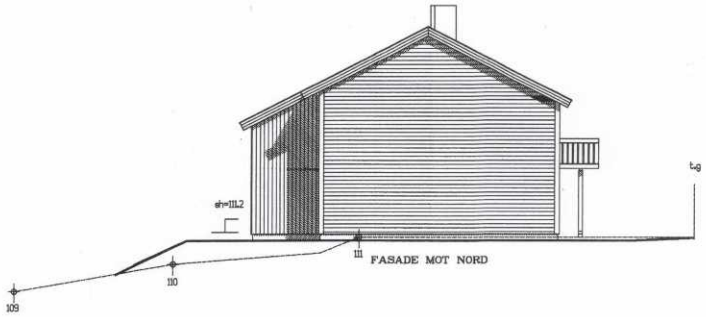
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg E-36



E36

SAK NR. 112/02
Godkjent 9/10-02 ved
utførelse etter disse tegninger
samt eventuelle bemerkninger
i vedtak.
Innsatsmand bygningsråd
Bodil Valstrøm



SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARGANGBEUR BALKONGBEUR TERRASSEBEUR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

C	REV.TERRENGLINJER	ALK 20.03.02
B	TERRENGLINJER	ALK 23.01.02
A	KONSEPTUPASSET	ALK 31.10.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN. DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR. 14
TEGN. TYPE : FASADER

M/L : 1x100 DATO. 05.11.98
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :
GENETT NR. TEGN. NR.
A3-19601

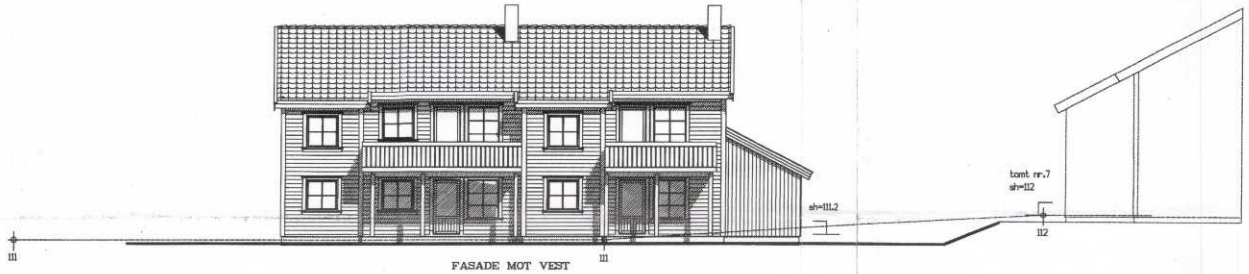
Block Watne

HUSTYPE : SATUKN B. 4B
KONSULENT : T.WITTINGSLO
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

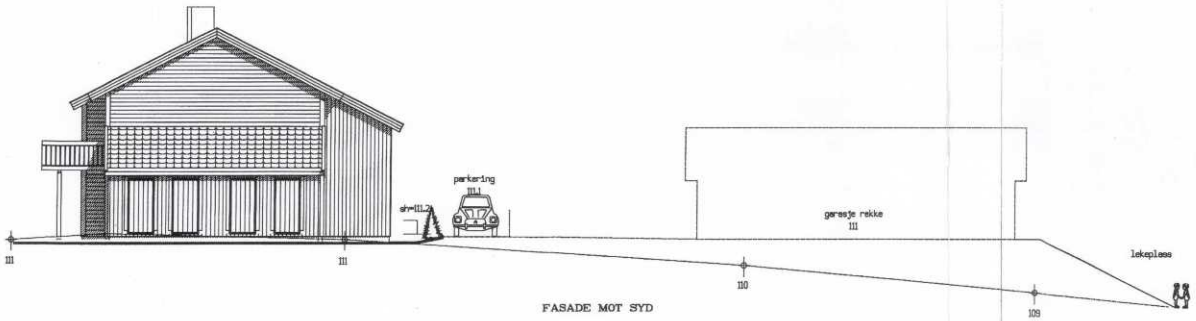
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1666 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362005

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

Vedlegg E-37



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.05.02 ved
avholdes etter disse tegninger
som innsendt, kun mindre
endringer
Bidragsmyndighetsområdet

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BARSANDDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVARENDE TERRENG
SNØFANGER

C	REV.TERRENGLINJER	AUK	30.01.02
B	TERRENGLINJER	AUK	23.01.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	21.10.01
REV.	BEGRUNNELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
MÅL : 1:100 DATO: 05.11.98
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL – FELT NORD NR 14
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
TEGN. TYPE : FASADER
KONTROLLERT :

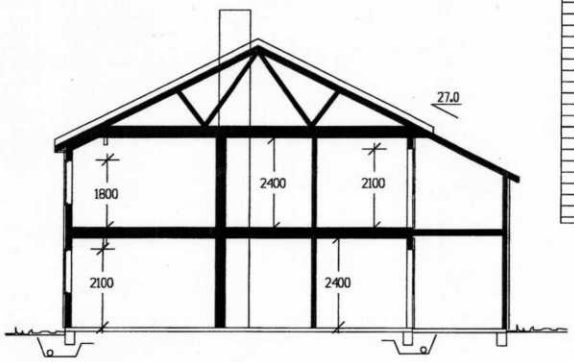
Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 49
KONSULENT : TJWITTINGSLØ
DEKNETT NR. N1501
TEGN. NR. A3-19602
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

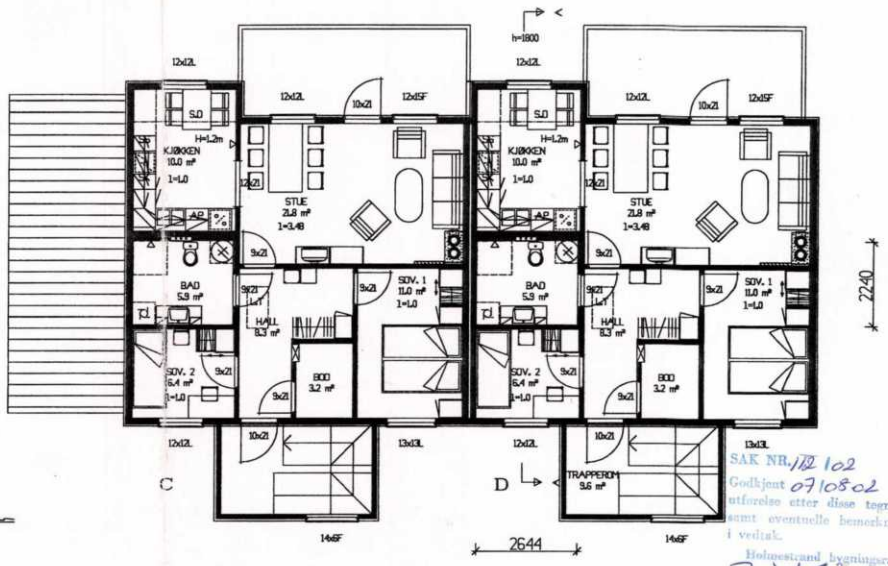
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69360000 FAX. 69360001

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

Vedlegg E-39



SNITT A – A



SAK NR. 1/12 102
Godkjent 07.10.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand bygningsråd
Bet Vatndal

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

B	REV.:TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGETS ADR. : Ekeberghagen BRL FELT NORD NR. 16
TEGN. TYPE : PLAN – SNITT

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

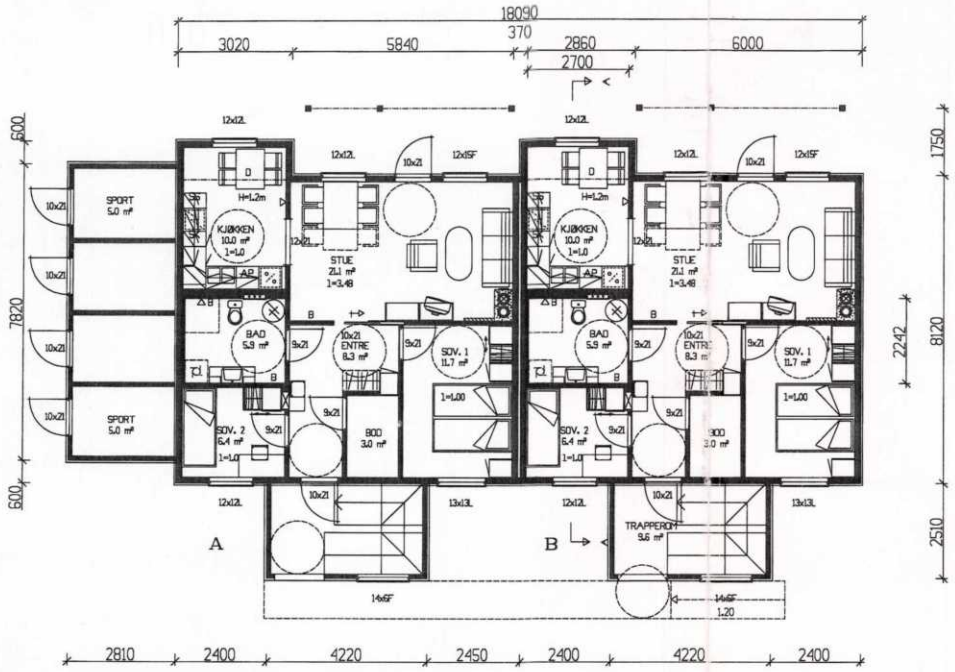
Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 100
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
DISKETT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20282
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362003

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

Vedlegg E-38



SAK NR. 172102
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bemerkninger i vedtak.
Holmestrand kommune

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

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

B	REV. TERRENGLINJER	ALK	20.02.02
A	KUNDETILPASSET		24.01.02
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL FELT NORD NR. 16
TEGN. TYPE : PLAN

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

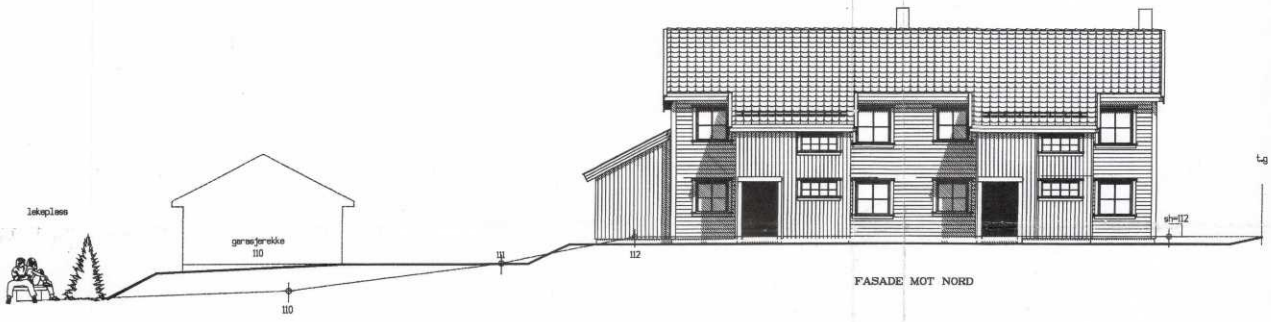
Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 100
KONSULENT : T.WITTINGSRUD
BESKYTT NR. N1751
TEGN. NR. A3-20281
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

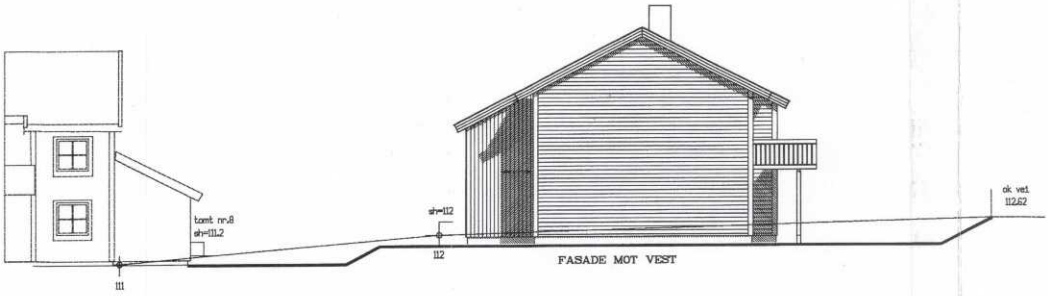
BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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

Vedlegg E-40



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SAK NR. 112/02
Godkjent 07.08.02 ved utførelse etter disse tegninger samt eventuelle bestemmelser i vedtak.
Holmestrand kommune

SPROSSER	
VINDU	UTENPALEGGENDE
BARGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPALEGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TERRENGLINJER	ALK	26.03.02
A	KUNDETILPASSET	ALK	24.01.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
PROSJ.ANS. : Ekeberghagen BRL — FELT NORD NR.16
TEGN. TYPE : FASADER

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

HUSTYPE : SATURN
BL. 49
KONSULENT : T.WITTINGERUD
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

TEGN. NR. A2-20283

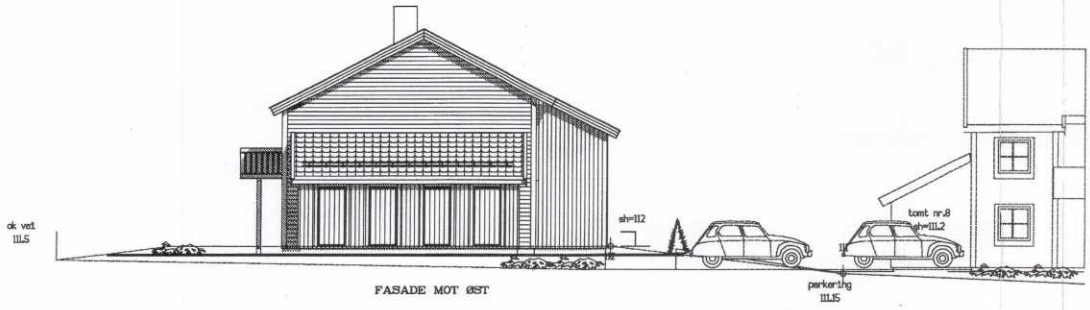
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3026 DRØBAK
TLF.: 69826000 FAX: 69826001

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SAK NR. 112102
Godkjent 07.08.02 ved utstedes etter disse tegninger samt eventuelle beregninger i vedlegg.
Holmestrand bygningsråd

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR BALKONDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.TERRENGLINJER	AUK	26.02.02
A	KUNDETILPASSET	AUK	24.01.02

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : Ekeberghagen BRL NORD NR. 16
TEGN. TYPE : FASADER

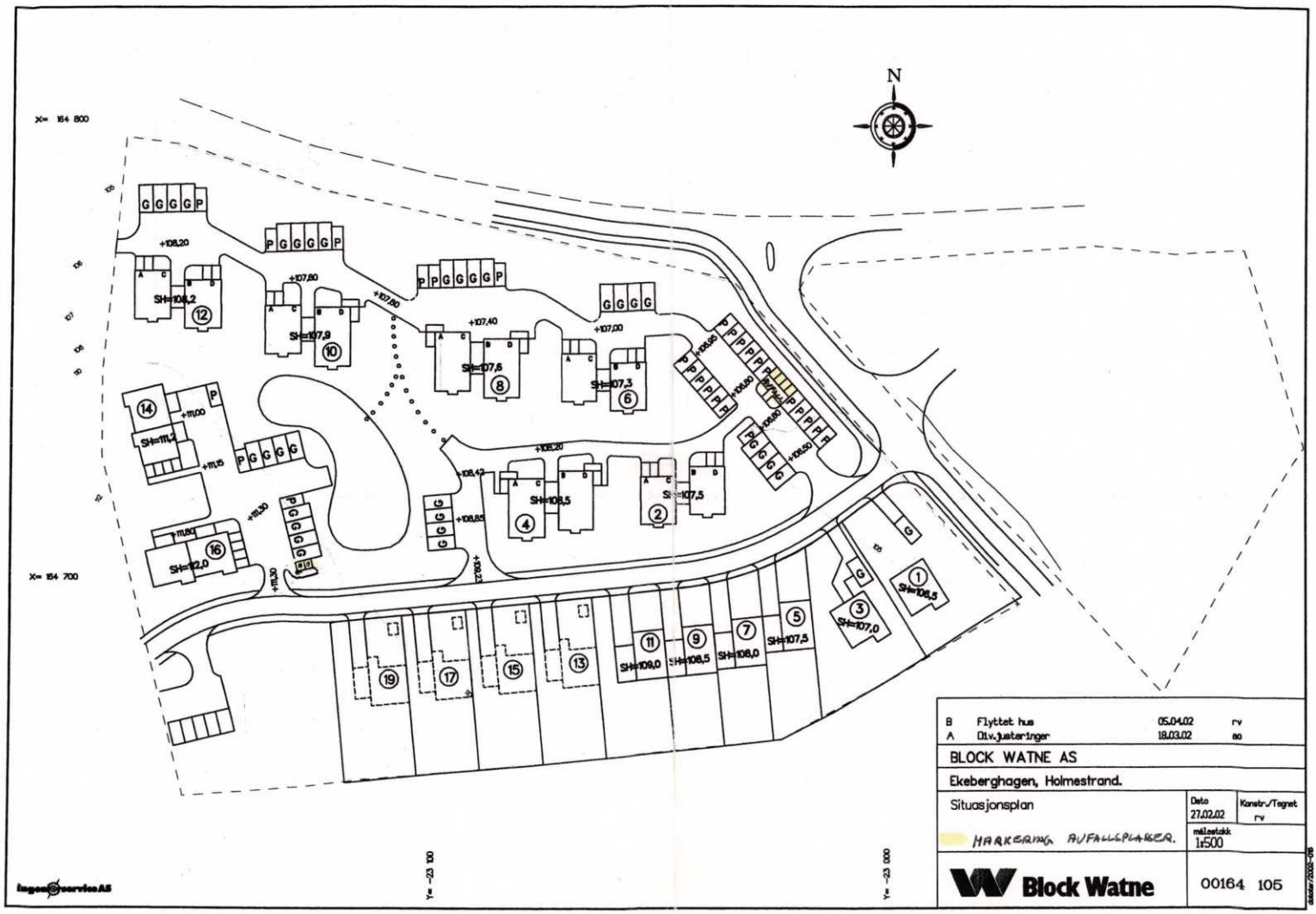
MÅL : 1:100 DATO: 26.09.01
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P
KONTROLLERT :

Block Watne

HUSTYPE : SATURN BL 62
KUNDENT : TJWITTINGSELD
TEGN. NR. A2-2028
ARKITEKT : SONGE-MØLLER AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 3668 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362

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



B	Flyttet hus	05.04.02	rv
A	Div.justeringer	18.03.02	ao

BLOCK WATNE AS

Ekeberghagen, Holmestrand.

Situasjonsplan

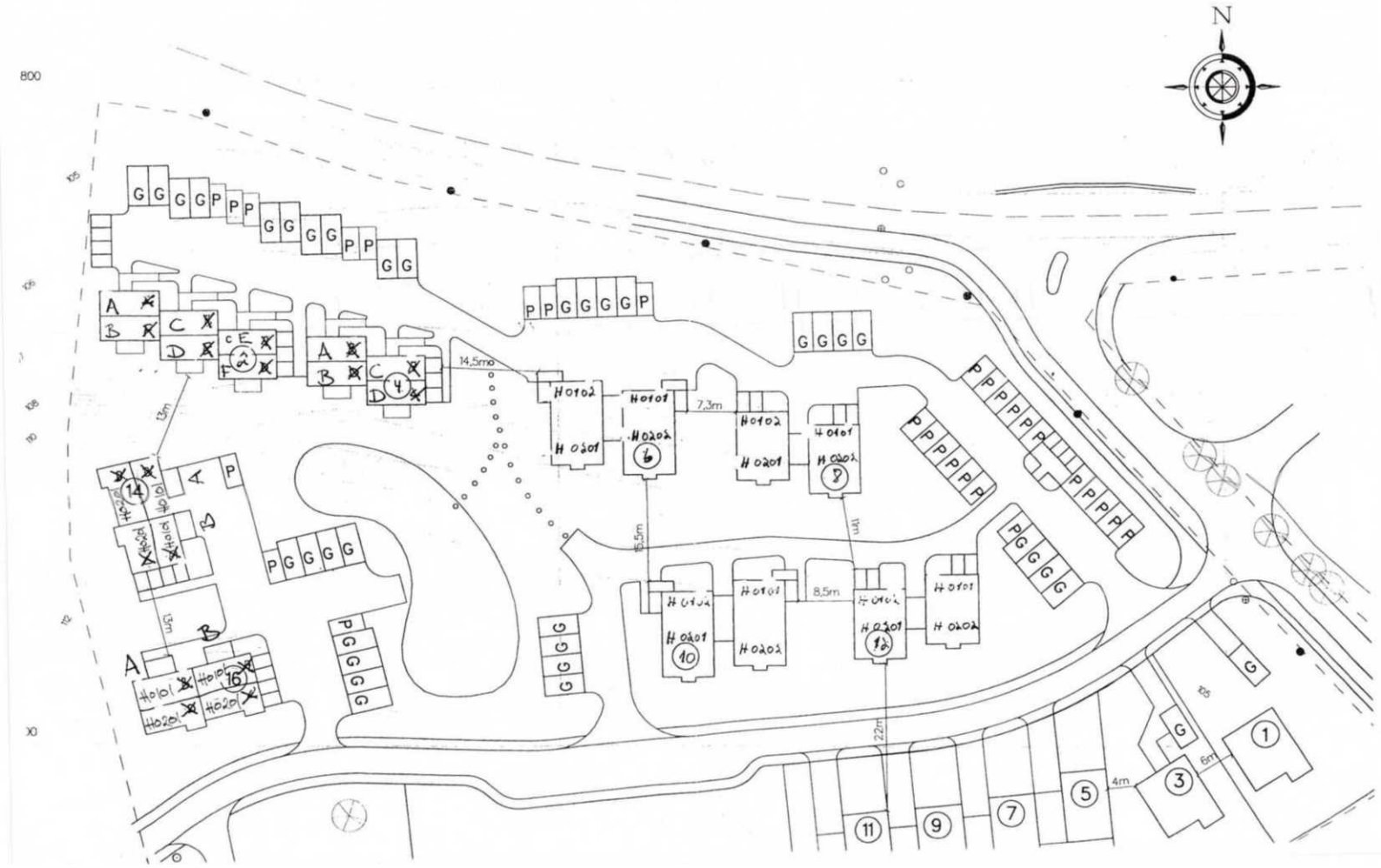
Dato 27.02.02 | Konstr./Tegnet rv

HARKERING AV FALLGPLANER.

målestokk 1:500

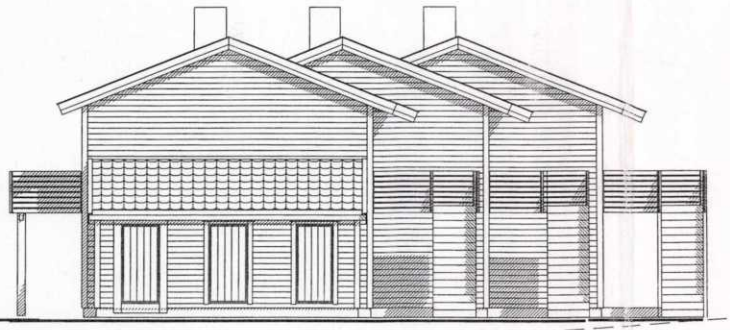
Block Watne

00164 105


N
14,5m
7,3m
16,5m
8,5m
22m
4m
6m
13m



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTNEPALIGGENDE

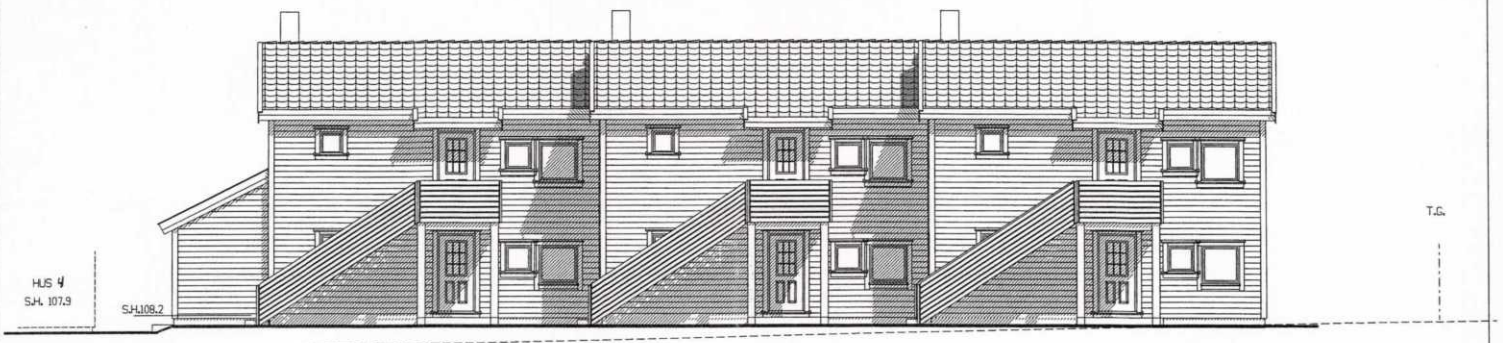
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

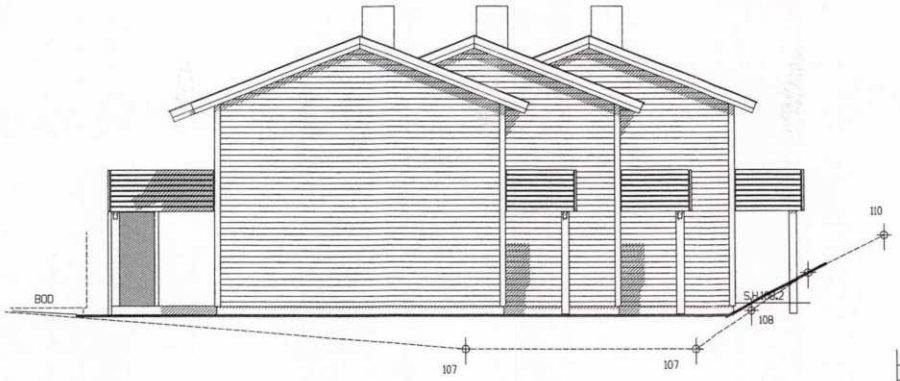
SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL		MÅL : 1:100	DATO. 19.11.02
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	BWP
TEGN. TYPE : FASADER		KONTROLLERT :	
Block Watne	HUSTYPE : BOSTART KUBIST / KONSULENT : R.ANDERSEN	DISKETT NR. T5251	TEGN. NR. A3-22418
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001	

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 | DATO: 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : RLANDERSEN

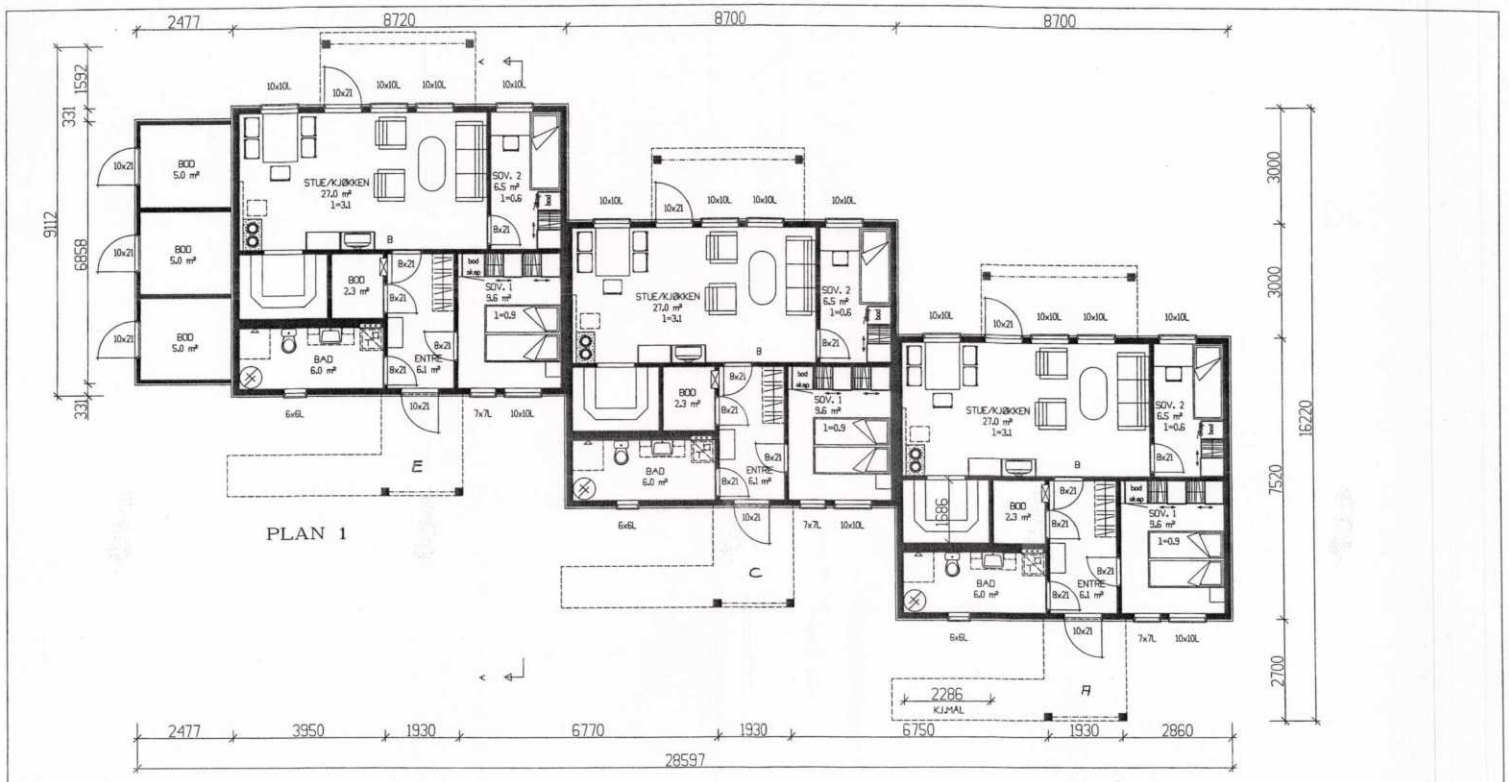
DISKETT NR. T5251 | TEGN. NR. A3-22417

Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



PLAN 1

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

GRUNNFLATE= 213 m² BYA= 254 m²

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

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETASJE

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST
KONSULENT : R.ANDERSEN
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

DISKETT NR. T5251
TEGN. NR. A3-22415

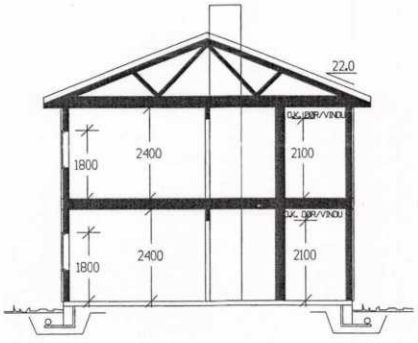
Block Watne

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

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



PLAN 2



SNITT A-A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 2
TEGN. TYPE : PLAN 2. ETG./SNITT

MÅL : 1:100 | DATO: 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

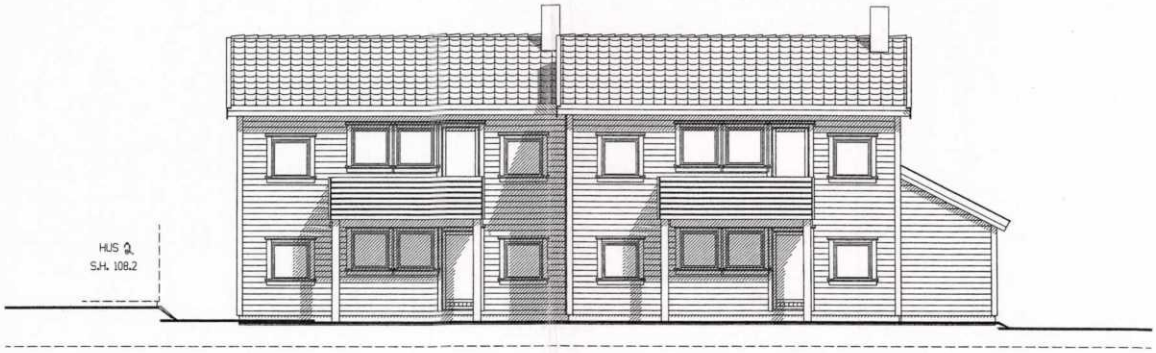
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
BOSTART KUBIST	R.ANDERSEN	T5251	A3-22416

Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1615 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

107

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTNEPALIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : RANDERSEN

DISKETT NR. T5261

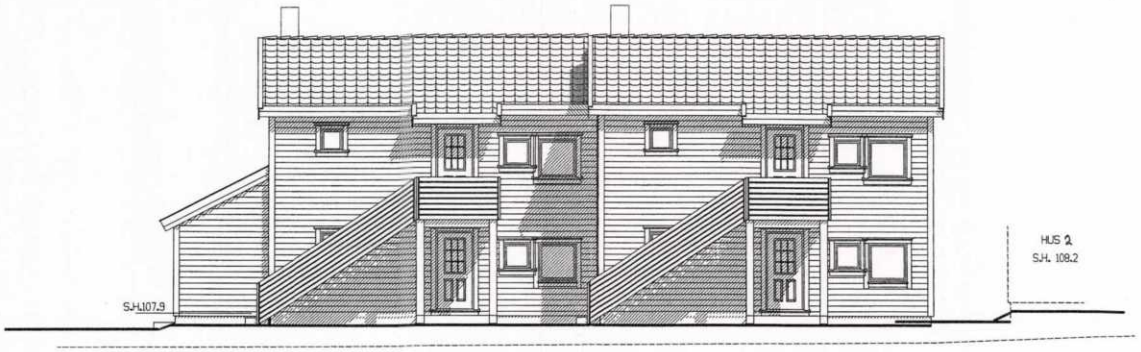
TEGN. NR. A3-22422

Block Watne

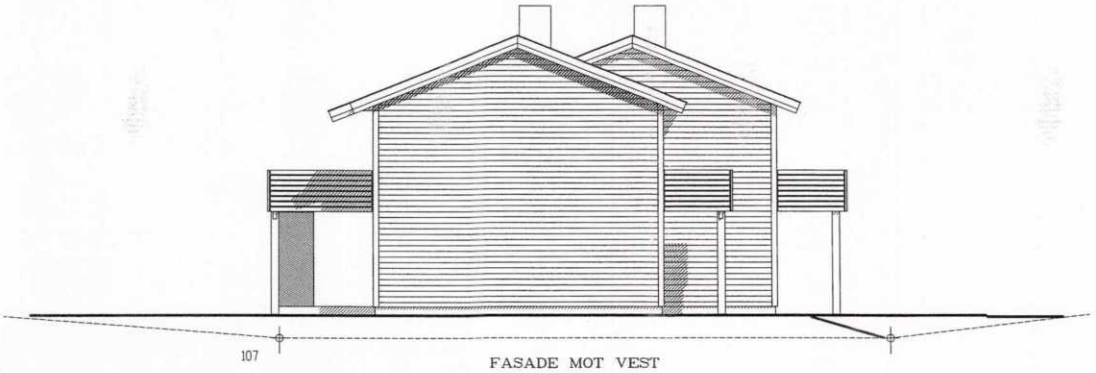
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL

BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4

TEGN. TYPE : FASADER

MÅL : 1:100 DATO. 19.11.02

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP

KONTROLLERT :

HUSTYPE : BOSTART KUBIST

KONSULENT : R.ANDERSEN

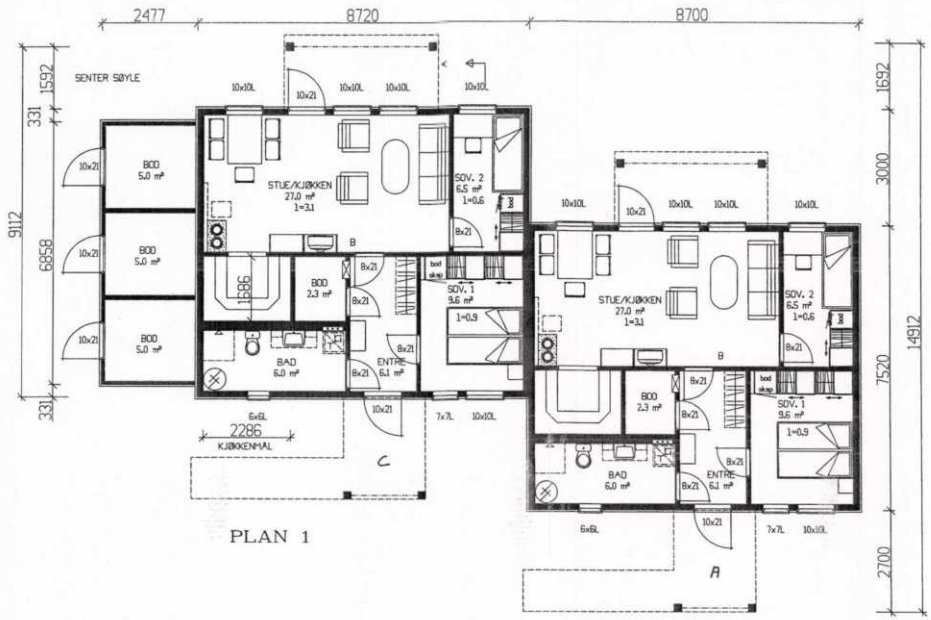
DISKETT NR. T5261

TEGN. NR. A3-22421

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



UTREGNING	BRA	F	BA
HOVEDPLAN	60,48 m²	1,0	69,48 m²
TOTALT	60,48 m²		60,48 m²
GRUNNFLATE= 148 m² BYA= 175 m²			

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

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4
TEGN. TYPE : PLAN 1.ETASJE

MÅL : 1:100 DATO: 19.11.02
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT : Arne

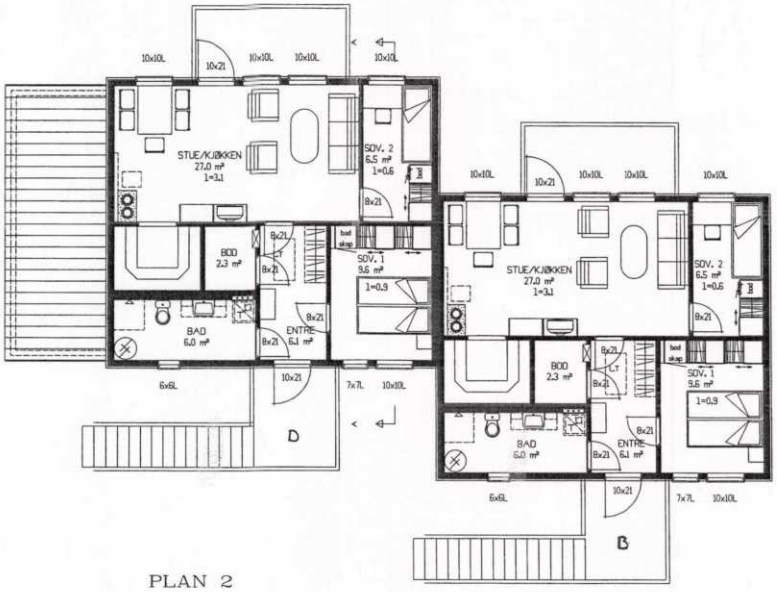
HUSTYPE : BOSTART KUBIST
KONSULENT : RANDERSEN
DISKETT NR. T5261
TEGN. NR. A3-22419

Block Watne

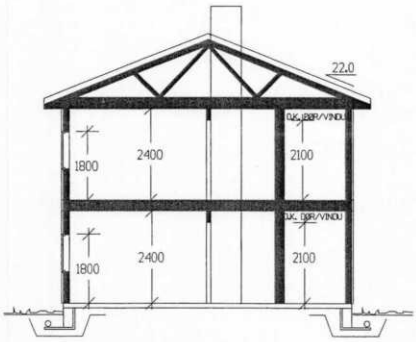
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

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

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



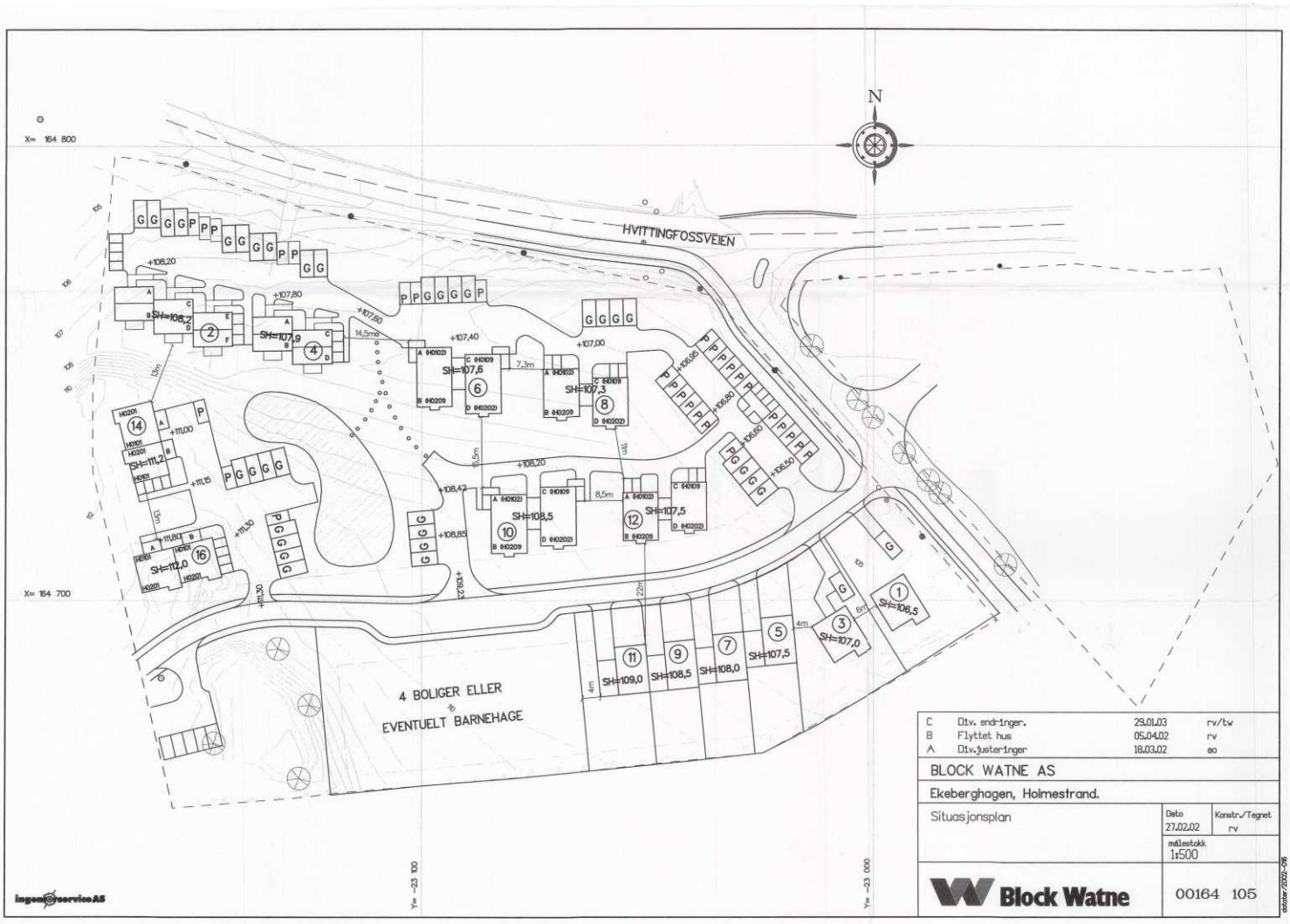
PLAN 2



SNITT A-A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : HOLMESTRAND & OMEGN BBL		MÅL : 1:100	DATO. 19.11.02
BYGGEPLASS : EKEBERGHAGEN FELT NORD T. NR 4		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	BWP
TEGN. TYPE : PLAN 2. ETG./SNITT		KONTROLLERT :	
Block Watne	HUSTYPE : BOSTART KLEIST / KONSULENT : RLANDERSEN	DISKETT NR. T5261	TEGN. NR. A3-22420
	ARKITEKT : BLOCK WATNE AS	BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001	

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



C	Div. endringer.	29.01.03	rv/tw
B	Flyttet hus	05.04.02	rv
A	Div.justeringer	18.03.02	ao

BLOCK WATNE AS

Ekeberghagen, Holmestrand.

Situasjonsplan

Dato	Konstr./Tegnet
27.02.02	rv

målestokk 1:500

Block Watne

00164 105

ingeniørservice AS

dcdata/3202-06

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hege Svebakk Nøstdahl 234250031
Vår referanse: 3777107/26624367
Bestilling: C3 2025-06-16 (4) 150

Dato
16.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1983	27	26.4.2004	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	2	53	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



TINGLYST
26 APR. 2004
HOLMESTRAND TINGRETT
DAGBOKNR. 1983

1. FORPLIKTELSER I FORHOLD TIL PRIVATE FELLESANLEGG, EKEBERGHAGEN, HOLMESTRAND.

1.1 Undertegnede som eier av gnr/bnr 2/53 seksjonsnummer 1 – 34 i Holmestrand kommune, er eier i felles vann- og/eller avløpsanlegg på prosjekt Ekeberghagen, samtykker i at anlegget kan legges over min eiendom.

1.2 Anlegget eies i fellesskap med like stor andel av de som har anlagt det og de som senere er påkoblet det. Senere påkobling kan skje når det foreligger et samtykke fra flertallet av sameierne. Det kan ikke nektes tilknytning for eksisterende bebyggelse.

1.3 Et flertall av eierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Holmestrand kommune kan også pålegge utbedring av private tekniske anlegg.

1.4 Utgiftene fordeles med like stor andel på den enkelte eier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/brekkasjer kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles mellom andelseierne slik det er angitt ovenfor.

1.5 Utgiftene som faller på min eiendom i henhold til dette, kan inndrives uten søksmål og dom.

1.6 Jeg samtykker i at adkomst kan tas over, og inngrep kan gjøres på min eiendom når fellesanlegget skal utbedres. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet og utgiftene fordeles på sameierne.

1.7 Det er avsatt plass for montering av postkassestativ. Den enkelte eiendom som grenser til innretninger som El.skap, lysmaster, avfallsplasser med mer forplikter seg til å ikke utføre arbeider på tomten som kan skade eller vanskeliggjøre adkomst og vedlikehold av disse.

1.8 Plassering av kabelskap, trafokiosker og gatelys må skje i henhold til Skagerak Energi sin instruks for slike anlegg, og i henhold til bebyggelsesplan for området. Det er mulig at kabelskap, trafokiosker og gatelys vil bli stående innenfor den enkelte tomtegrense.

1.9 Veigrunn vil i enkelte tilfeller gå inn på den enkeltes tomt og i praksis vil dette bety at enkelte tomter eier en del av veigrunn/ledningsgrunn. Det presiseres at den enkelte kjøper ikke kan endre eller gjøre tiltak på de arealer som er nevnt i dette avsnitt.



Doknr: 1983 Tinglyst: 26.04.2004 Emb: 027
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FELLES BESTEMMELSER

3.5 Undertegnede forplikter seg til å avstå fra å utføre tiltak på eiendommen som kan gjøre ledninger og/eller kabler med mer vanskelig tilgjengelig.

3.6 Skjæringer og fyllinger som kommer inn på den enkeltes tomt/eiendom skal ikke fjernes, hva enten skjæringer og fyllinger er relatert til vei, lekeareal eller fellesareal.. I enkelte tilfeller vil innkjørsel til flere boliger være slik at den enkelte eier andel av innkjøring. Dette vil medføre at det i slike tilfeller ikke er tillatt å sette opp gjerde eller annen fast innretning som hindrer innkjøring til de boliger/eiendommer som normalt skal benytte denne adkomst.

3.7 Ved fradeling av parseller vil forpliktelser i denne erklæringen automatisk bli overført og tinglyst på til den enkelte boenhet.

3.8 Denne erklæring, eller forpliktelser som følger av den ved fradeling/utparsellering kan ikke slettes uten samtykke av Holmestrand kommune, teknisk etat.

Sted: Oslo Dato: 15.04.2004

Block Watne AS

For grunneier etter fullmakt

Block Watne A/S

Ekeberghagen borettslag

Org.nr 981 089 138

Vi samtykker i Tinglysing:

Dato. 22/4-04

Nordea Bank Norge ASA
for Nordea Bank Norge ASA
ifg spesialfullmakt

Lillian Kvitberg
AC 6474

-1042

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Gisle Hope
Direkte tlf:
Vår ref.: 17/545
Deres ref.:

Vår dato: 21.02.2017

Anli Verma
Mikkel Revs Vei 28
3089 Holmestrand

EKEBERGHAGEN 2 E - 0002/0053/0/5 - HOLMESTRAND KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 16.02.17 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:

Eier/representant for eier:	Frank Ravaten
For VIB:	Gisle Hope

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Gisle Hope
Feiersvenn

Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

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

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

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-2/53/0/5 Andel 0
Adresse
Ekeberghagen 2E
3083 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 16.02.17 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. I følge vårt fagsystem er det ikke lenger tilkoblet ildsted til skorstein.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	16.02.17	X	

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Gab. ok
K.A.

Block Watne A/S,
Åshaugveien 12,

3170 SEM.

FERDIGATTEST.

Jfr. PBLs § 99

Holmestrand, 12.mai 2004

Tiltakshaver: Block Watne A/S
Ansvarlig utførende: "
Ansvarlig kontrollerende: "

5.5

Gjennomført tiltak: Leilighet Ekeberghagen 2 E, 3080 Holmestrand. 2/53

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap.III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldene bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr. c.

Med hilsen
Holmestrand Kommune,
Plan- og bygningsavdelingen

Arne Winness
Avd. ing.

HOLMESTRAND KOMMUNE

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

28.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	2/53/0/5
Adresse:	Ekeberghagen 2E, 3083 Holmestrand
Vann:	Kr 7.651,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 9.848,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 2.906,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 2.130,00 pr år

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen, gebyr for vann og avløp blir beregnet etter areal.
Gebyr for renovasjon inkluderer rabatt for fellesløsning og redusert volum.

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

STM Forvaltning og Prosjekt

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

16.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 2/53/0/5 Adresse: Ekeberghagen 2E, 3083 Holmestrand

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.06.2025 19:30

Eiendom 3903-2/53 Ekeberghagen 2 - 16

Bruksnavn	Ekeberghagen 2 - 16				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.09.2000	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	11835,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2	Beregnet areal	11656,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	53	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ekeberghagen 2E	3083 Holmestrand	Neperud	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (40)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.03.2003	Kart- og delingsforretning	3903-2/53	Mottaker	11835,5
		3903-2/44	Avgiver	-11835,5
22.12.2003	Seksjonering	3903-2/53	Mottaker	0
		3903-2/53	Avgiver	0
18.12.2012	Oppmålingsforretning	0702-0/0	Berørt	0
		3903-5/8	Berørt	0
		3903-2/44	Berørt	0
		3903-130/1876	Mottaker	1261,6
		3903-2/23	Berørt	0
		3903-2/53	Berørt	0
		3903-5/49	Berørt	0
		3903-5/55	Berørt	0
		3903-2/26	Berørt	0
		3903-2/47	Berørt	0
		3903-2/30	Berørt	0
01.01.2018	Omnummerering	3903-2/53	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-2/53	Mottaker	0
12.03.2020	Oppmålingsforretning/ grensejustering	3903-136/2	Mottaker	171,5
		3903-2/53	Avgiver	-171,5
01.01.2024	Omnummerering	3903-2/53	Mottaker	0

Bygninger (6)

Bygg 1 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21831859			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Bygg 2 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21831875			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Bygg 3 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21831891			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Bygg 4 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21831840			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Bygg 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21831867			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Bygg 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	21831883			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	16.12.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	16.12.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	69/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	69/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	69/0	69/0

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ekeberghagen 2E 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

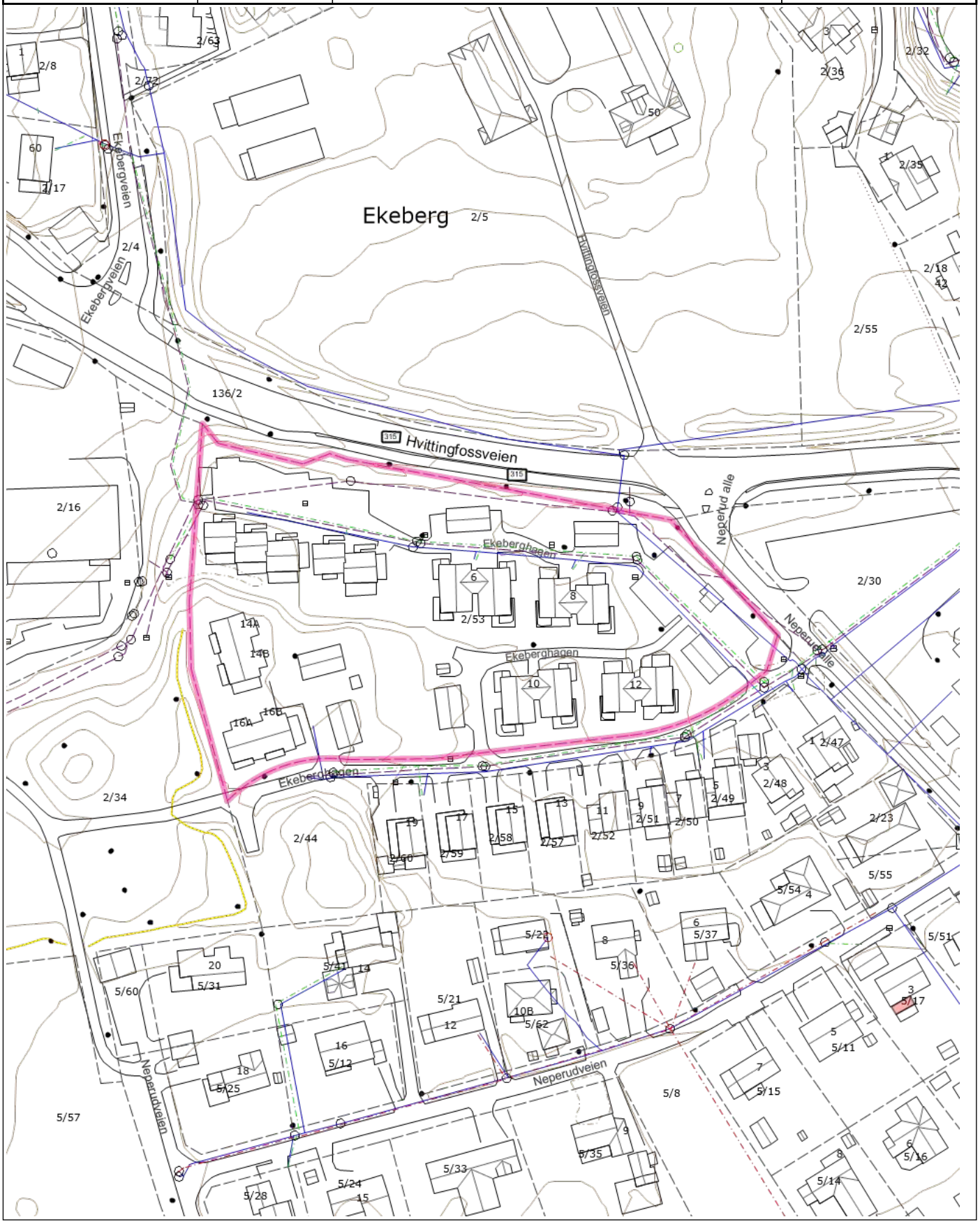
Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Bygg og anlegg	Samferdsel
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte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

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ekeberghagen 2E 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

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

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**2**	**53**	**0**	**5**	Ekeberghagen 2E, 3083 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	11655.78m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	10448.24m^2
Samlevei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 3048	Ekebergsfeltet (22.6.1999)	Annen veigrunn	176.13m^2
3903 3048	Ekebergsfeltet (22.6.1999)	Boliger	10704.47m^2
3903 3048	Ekebergsfeltet (22.6.1999)	Felles lekeareal	616.3m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

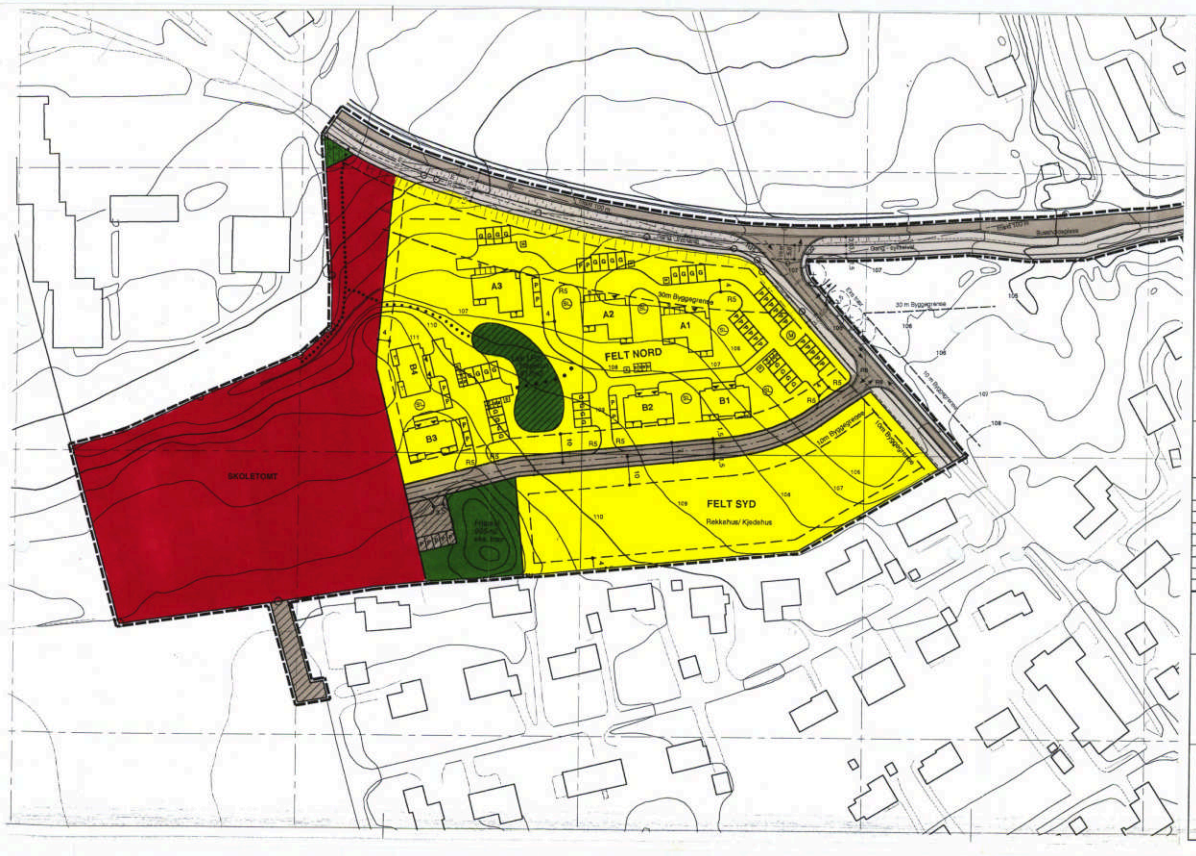
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



TEGNFORKLARING

PBL § 25. REGULERINGSFORMAL

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

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

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

N NORDPIL

Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1 : 1000

10 0 m 50 m 100 m

REGULERINGSPLAN - ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

EKEBERGFELTET

Kartblad

Kartmodusant

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

PLANEN ER UTARBEIDET AV :
ARKITEKTHUSET TØNSBERG
BJØRN HAUGSTAD BIV. ARK. MNAL NPA

A : 18.12 - 98

SAK NR	T. NR	SAKSBEH.

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

EKEBERGFELTET REGULERINGSPLAN

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

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

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

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

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

Området reguleres til:

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

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

Friområder

Spesialområder
- område for bevaring

Fellesområder
- lekeområde
- felles parkering

§ 1 BYGGEOMRÅDER

Boligområde for rekkehus - kjedehus. FELT SYD

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

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

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

Garasjenes form, matrialvalg og farge skal tilpasses bolighuset.

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

Område for konsentrert småhusbebyggelse **FELT NORD**

Tillatt bebygget areal, BYA 25 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

Område for offentlig formål **SKOLETOMTEN**

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

§ 2 TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei med fortau.

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

Boligvei

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

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

Kjørbar gang- og sykkelvei

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

§ 3 FRIOMRÅDE

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

§ 4 SPESIALOMRÅDE

Område for bevaring

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

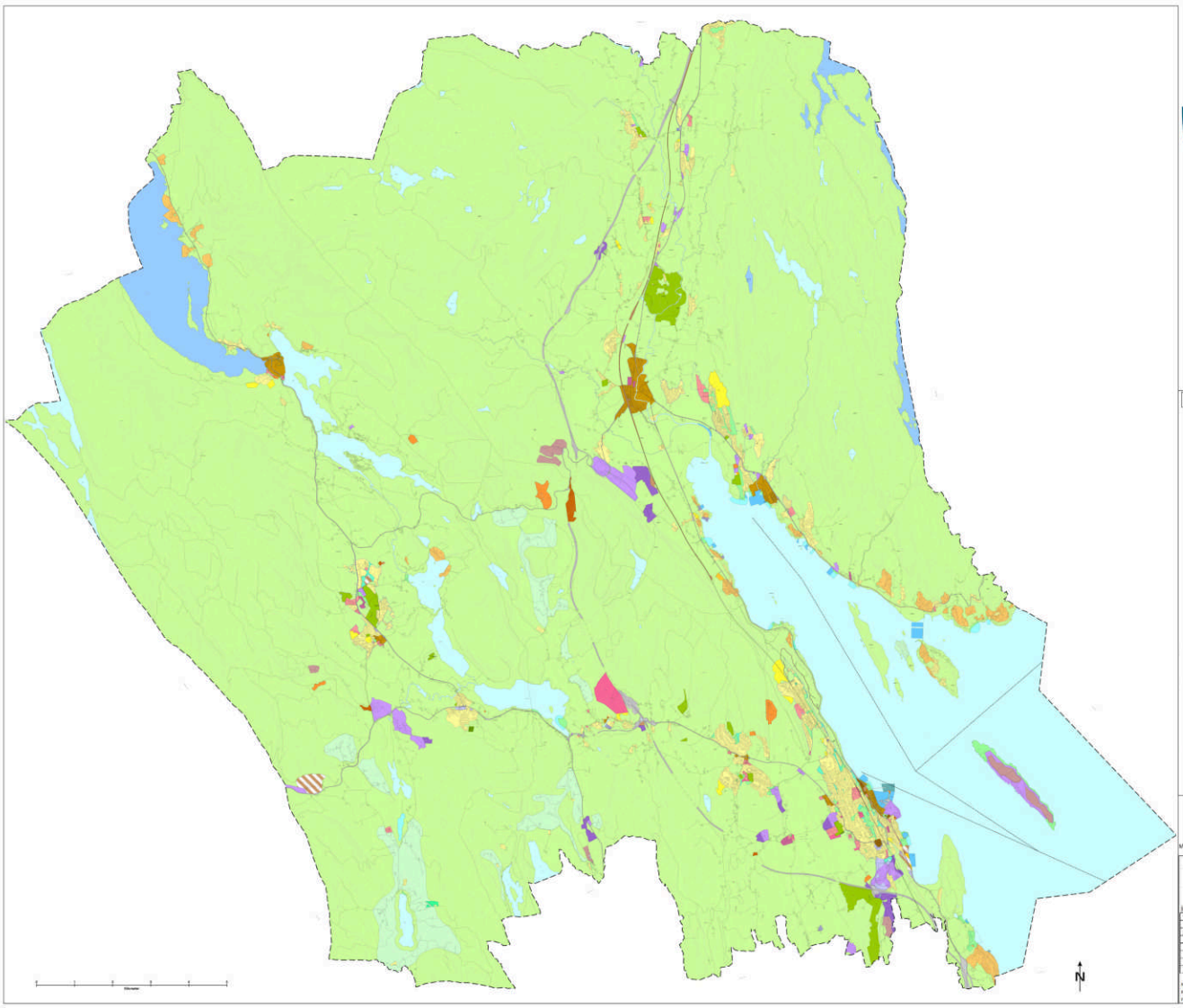
§ 5 FELLESOMRÅDE

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

Felles parkering

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

Slutt 18.12.98



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

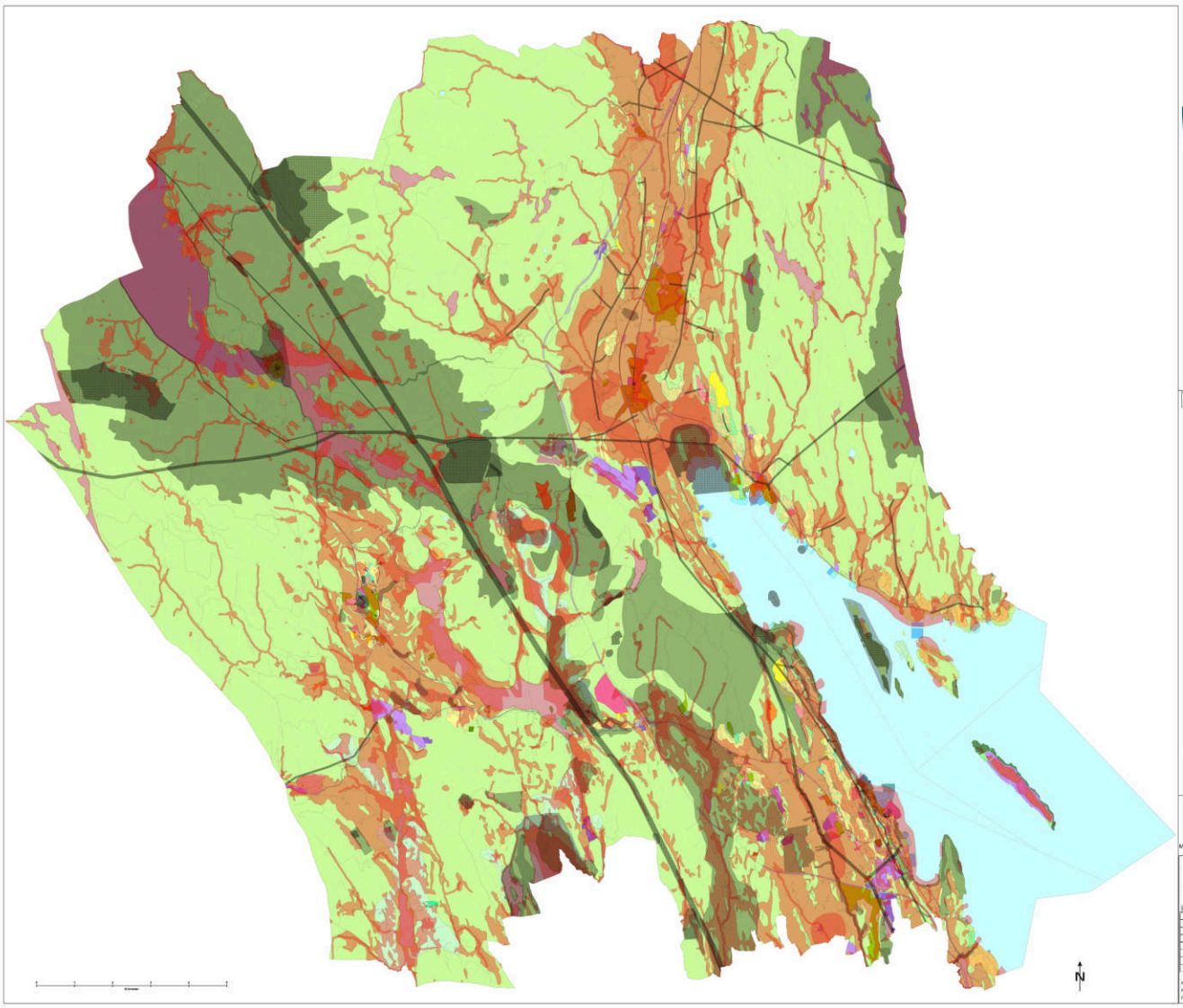
Måleststokk: 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - Vedtas plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	069/23
Nr.1 gangs behandling (Formannskapet)	30.03.2026	005/26
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.05.2026	025/26
2. gangs behandling (Kommunestyret)	14.05.2026	027/26
kommunestyrevt. vedtak	03.06.2026	
kommunestyret, vedtak	23.06.2026	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

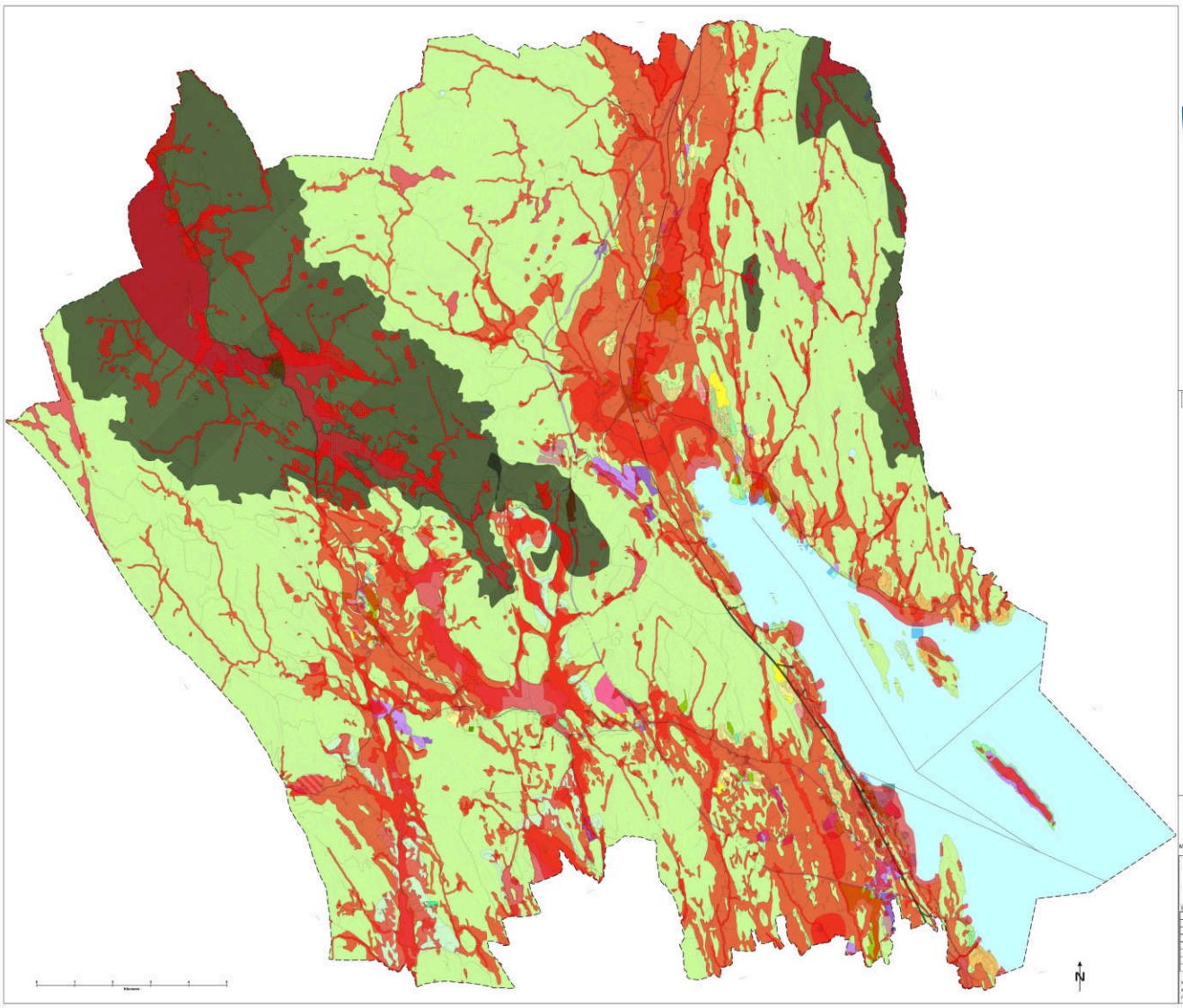
Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rp 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	006/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	26.06.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.09.2024	057/24
Kommunestyret, vedtak	04.09.2024	
Fylkesutvalget, vedtak	29.05.2025	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
FBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

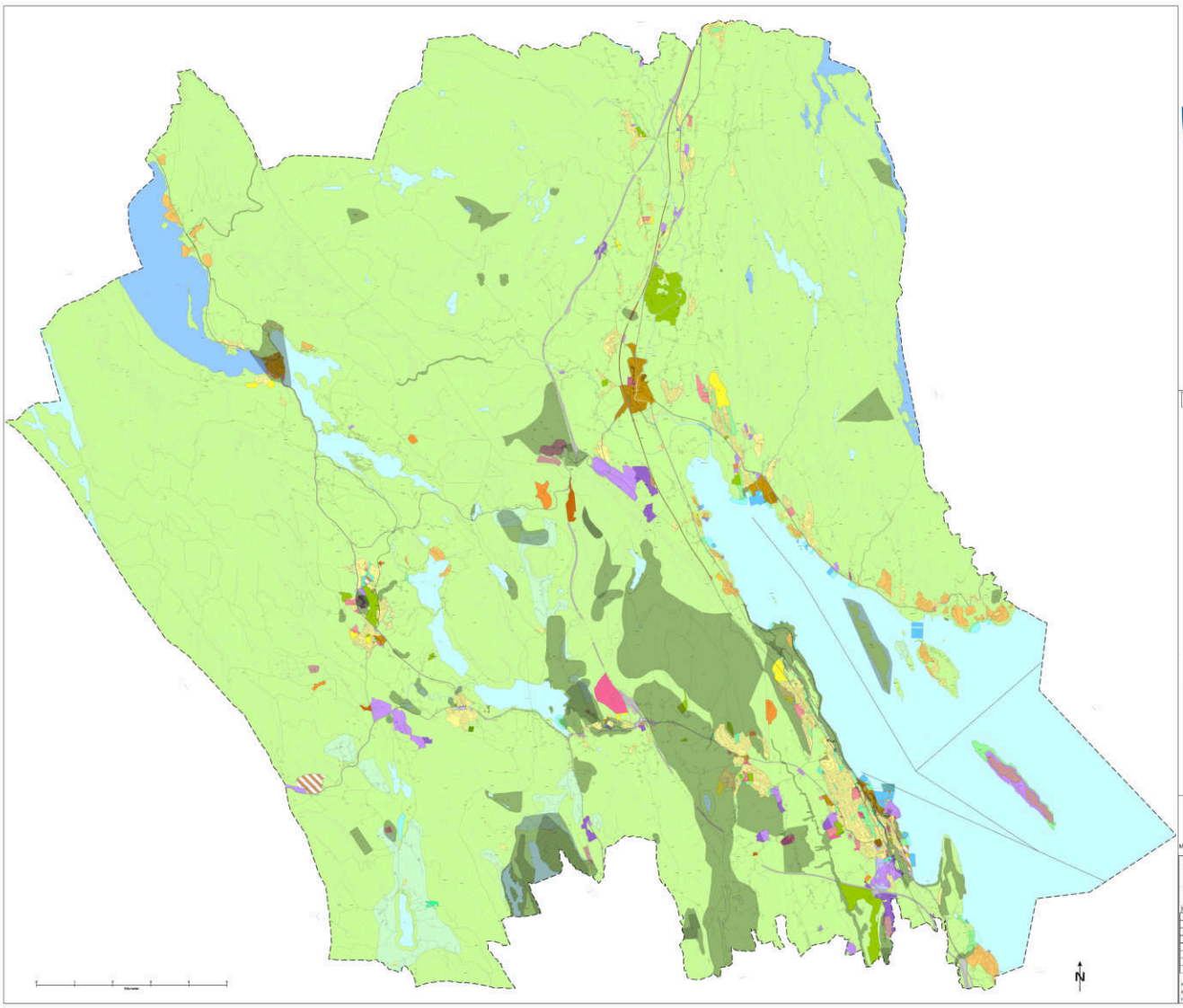
Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling / Høye plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gang behandling (Formannskapet)	24.05.2023	69/23
Re 1. gang behandling (Kommunestyret)	06.02.2024	9/24
2. gang behandling (Formannskapet)	25.05.2024	35/24
2. gang behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	42/24
Kommunestyret, endelig	03.06.2024	
Kommunestyret, endelig	25.05.2025	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

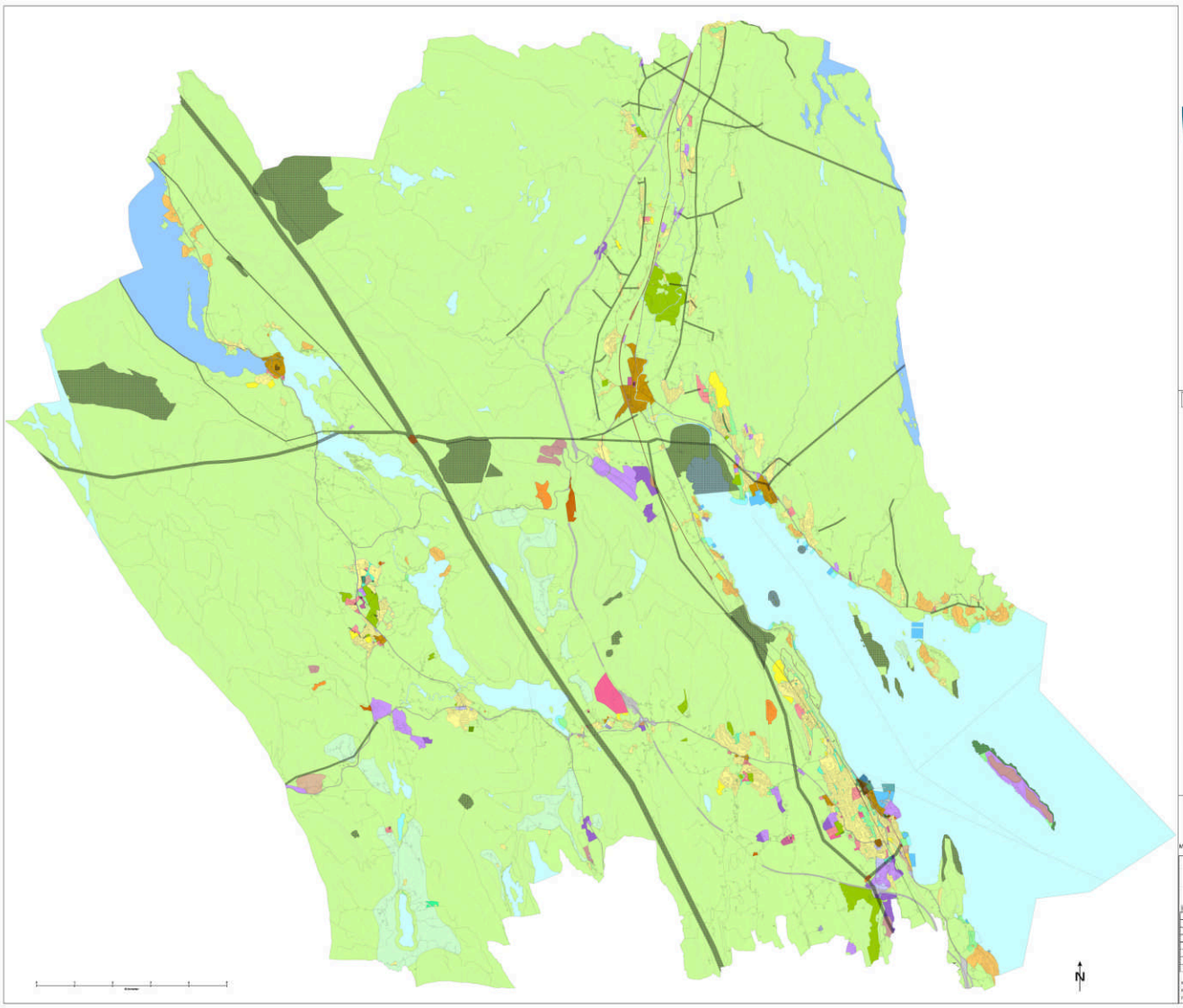
Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsbrev	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	23.05.2023	069/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	04.03.2024	009/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.05.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	14.06.2024	067/24
Kommunestyret, vedtak	03.09.2025	
Fylkesutvalget, vedtak	05.05.2026	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk 1:31500

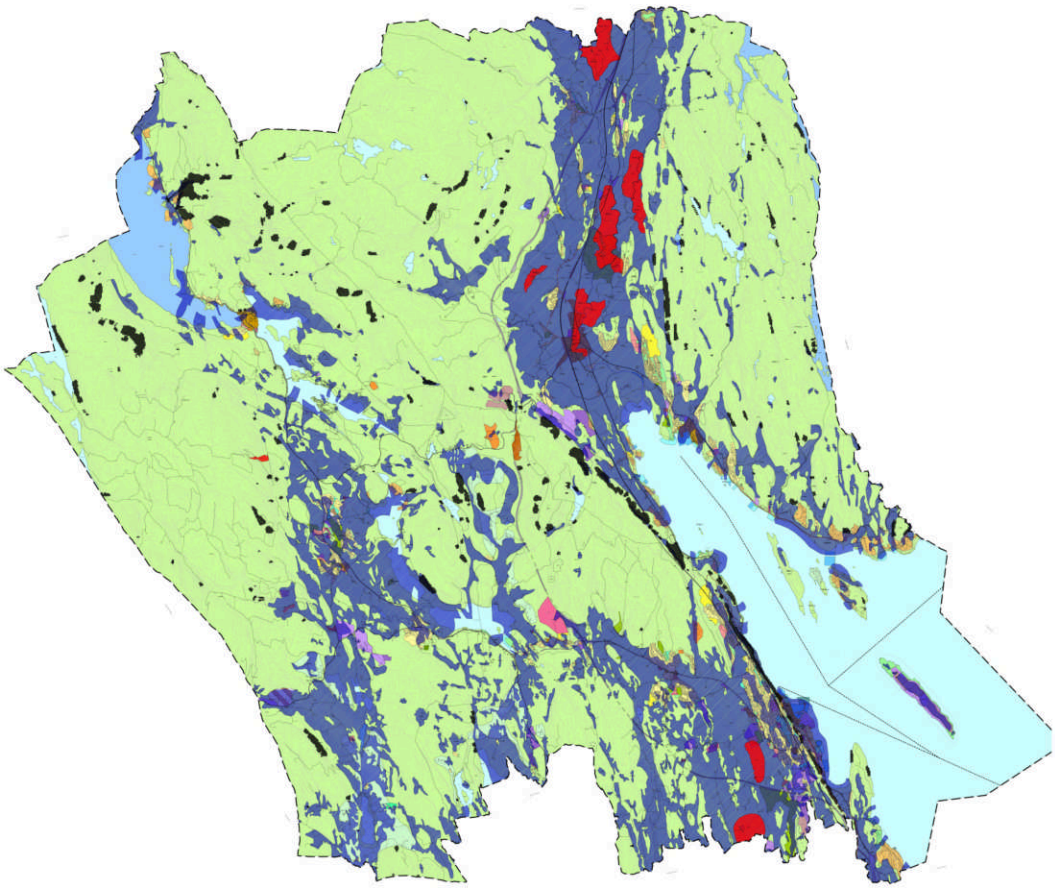
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rp 1. gangs behandling (Kommunestyret)	02.02.2023	006/23
2. gangs behandling (Formannskapet)	26.06.2024	069/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.09.2024	097/24
Kommunestyret, vedtak	04.09.2024	
Fylkesmannen, vedtak	24.09.2024	

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

Holmestrand kommune



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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
- JERNSKE LINJER
- Byggegrense
- Fortauxbygrense Sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for detaljreguleringer
- KpOmråde

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

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

SIKRINGSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

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

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

BÅNDLEGGINGSONER
- Båndlegging etter lov om kulturminner

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

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	068/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	003/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	033/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	13.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	13.06.2024	
Fornsenskapet, vedtak	29.05.2024	

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

N

Kilometer

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 krysssløsning 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 krysssløsning Gutugata fv3252-Gamle Sørlandske fv313 og sammenhengende fortausløsning mot Klevjerhagen.

Retningslinje:
Det forutsettes at handelsetableringen skal dimensjoneres til å dekke et lokalt behov for dagligvarehandel i nordbygdene i gamle Sande kommune. Det forutsettes at handelsetableringen ikke er et vesentlig konkurrerende tilbud uten vesentlige negative konsekvenser for allerede etablert handelstilbud i Sande sentrum. Det stilles derfor krav til utarbeiding av handelsanalyse som skal grundigere belyse forholdet og påvirkningskraften etablering av dagligvarehandel ved krysset Gutugata-Gamle Sørlandske har på handelstilbudet i Sande sentrum.

§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 2.5.1 Innenfor områder for fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. For alle områder, med unntak av Botne kirke (gnr/bnr 61/21 m.fl) og utvidet område tilknyttet barnehagetomt Knutseskogen (gnr/bnr 1/350, 1/2 m.fl.), er bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan videreført uendret. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Barnehagetomt Knutseskogen* (gnr/bnr 1/340, 1/2 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 8-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Barnehagetomt Ekeberg*
Retningslinje:
Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Gjøklep ungdomsskole* (gnr/bnr 2/1)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende Gjøklep ungdomsskole utvides.

Botne kirke* (gnr/bnr 61/29 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan funksjoner knyttet til Botne kirke utvides. Det stilles krav til at arealet inngår i reguleringsplan før utbygging eller større endring i arealbruk finner sted.

Grelland-Hillestad/Grelland fengselstomt (gnr/bnr 124/1, 122/1 og 122/2)
Retningslinje:
Området kan benyttes til framtidig fengsel for «Kriminalomsorgen region sør», og skal tilbakeføres til LNF hvis dette ikke skulle bli noe av. Trasé for atkomst fra Hvittingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 2.6.1 Innenfor særskilte områder for nåværende fritids- og turistformål

Holm brygge (gnr/bnr 303/3), Holmåsen (gnr/bnr 303/1) og Holmsryggen camping (gnr/bnr 302/31)
På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

I 100-metersbeltet innenfor byggegrensen mot sjø kan det plasseres eller oppføres bruks- enheter som campingvogner, hytter etc. med en maksimal grunnflate på 45 m2 og maksimal høyde 3,4 meter. Andre mindre tiltak i tråd med formålet kan også tillates. Serviceanlegg skal etableres lengst vekk fra strandlinjen og om mulig utenfor 100-metersbeltet.

§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 2.7.1 Byggeområder for fremtidig næringsbebyggelse

For alle områder for fremtidig næringsbebyggelse skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte byggeområde opplistet i § 2.7.1. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Områder for næringsbebbygelse markert med stjerne*, er videreført med bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva «BN6» (gnr/bnr 305/1 m.fl.

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Hanekleiva (gnr/bnr 304/4, 5 m.fl.)

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Tollerud-Salmakerhagen Vest (gnr/bnr 340/9 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Tollerud-Salmakerhagen Øst (gnr/bnr 341/6 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Rønningen (gnr/bnr 250/2)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Etablering av teknisk infrastruktur, spesielt for løsninger vei og vann, er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Barkost* (gnr/bnr 86/1 m.fl)

Retningslinje:
Innenfor arealet kan det etableres (videreføring fra KDP Hillestad):

- *Småbedrifter og arealkrevende virksomhet.*
- *Middels til høy bil- eller vegtransportskapende virksomhet.*
- *Virksomhet med lav og middels arbeidsplassintensitet og besøksintensitet.*

- *Lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lagervirksomhet, engros- og transportfirma.*

Avkjøring fra "Barkost næringsareal" forutsettes nord i området til Rv 35. Ved detaljplanlegging av næringsareal på Barkostmyra, må gang-/sykkelvei langs fylkesvei 35 utredes.

Barstad-Myhre* (gnr/bnr 58/1 og 2
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

Guran-Bekk* (59/6 m.fl.)
Retningslinje:
Ved regulering av området avsatt til fremtidig næringsbebyggelse ved Guran – Bekk, skal planområdet også omfatte~~t~~ eksisterende tilgrensende næringsareal. Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

Bentsrud (gnr/bnr 11/1, 12/3 m.fl.)
Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Bentsrud (markert med 2 i kommuneplankart, gnr/bnr 11/1, 12/1-m.fl.)
Ved regulering av område Bentsrud syd, jf. pbl § 11-9, nr. 6, skal følgende etableres og ivaretas:

- 100 m byggegrense målt fra senter av sørgående felt
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- støyskjerming mot E18

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re-delen av Tønsberg kommune. Etablering av handel er ikke tillatt, jfr. RPBA Vestfold. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

Gjøklep-Speira/Industriområde på Vesthøy* (gnr/bnr 64/3)
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

Island-Hillestad (gnr/bnr 44/1)
Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. Arealet kan bare utvikles dersom den nye kollektivterminalen etableres. Nye tiltak innenfor områder kan ikke tas i bruk før ny kollektivterminal ved Islandkrysset er etablert.

På arealet tillates det etablering av tilleggsfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett, kiosk og kafé. Det kan også etableres parkering med mulighet for lading på arealet. Det tillates også etablering av næring i form av lager og logistikkvirksomhet. Etablering av handel/detaljhandel/forretning, kontor eller annen virksomhet som konkurrerer med eksisterende senter i kommunen, skal ikke etableres på arealet, jf. regional planbestemmelse 2 og retningslinjer 2 og 5 i RPBA.

Retningslinje:
I reguleringsplanprosessen skal en ta særskilt hensyn til landskapspåvirkning- og tilpasning.
Endelig avgrensing mellom næringsarealet og kollektivterminalen fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

§ 2.8.1 Innenfor byggeområder for idrettsanlegg fremtidig

Områder for idrettsanlegg markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. Utbygging eller tiltak kan ikke finne sted før arealet inngår i reguleringsplan, samt forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Sundbyfoss* (gnr/bnr 255/12)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg for ski- og langrennsarena etableres.

Hvitstein stadion* (gnr/bnr 1/3)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg knyttet til Hvitstein stadion utvides.

§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

For alle områder med formål fremtidig andre typer bebyggelse, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.9. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva-Seteråsen (gnr/bnr 113/2, del av 312/1 m.fl.)

På arealet kan det etableres mottak for gjenvinning, gjenbruk og deponering rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold og skredfare, forholdet til tunneltraséen for Hanekleivtunnelen E18, forholdet til gamle kongevei, påvirkning og avrenning til Løken bekkefelt samt etterbruk er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Haslestad (gnr/bnr 246/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser, med den hensikt å opparbeide arealet til dyrka mark og produktivt jordbruksland. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold, skredfare og flomfare samt påvirkning og avrenning til Rønnebergelva/Sundbyelva og Hillestadvannet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Knattåsen-Greaker (gnr/bnr 30/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Næskildsgate (gnr/bnr 129/140 og 130/1470)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

Solli (gnr/bnr 54/1, 3, 5 og 54/39)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av høydebasseng.

Hillestad (gnr/bnr 122/2)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av pumpestasjon/trykkpumpestasjon.

Vike (gnr/bnr 203/8 og 241/112)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

For alle områder for fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.10. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Område for fremtidig kombinert bebyggelse markert med stjerne*, er videreført med retningslinje fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hof/Tidligere Hof fengsel (gnr/bnr 241/1, 17 og 19)

Det tillates etablering av både funksjoner under formål offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse i form av industri, - håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke etablering av virksomhet innen forretning/handel på arealet. Etablering av næringsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse/funksjoner, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Klevjerhagen (gnr/bnr 366/50, 366/126, 366/132 og 366/139 deler av 372/10)

Innenfor arealet tillates det kombinasjon av underformål boligbebyggelse og idrett. Utvikling av området som helhet skal fortsatt sikre ivaretakelse av idrettsformål og grønnstruktur mot Gryteelva. Det tillates boligbebyggelse på arealet (vestre del av gnr/bnr 366/50, vist med kombinert utbyggingsformål) som i dag består av parkeringsplass og klubbhus for Nordre Sande idrettslag, samt areal på eiendommen (gnr/bnr 366/139, vist med kombinert utbyggingsformål) mellom parkeringsplass ved kunstgressbane (gnr/bnr 366/126 og østre del av 366/139) og konsentrert boligbebyggelse (gnr/bnr 366/146).

Parkering og trafikksikkerhet/fortausløsning er sentrale avklarings- og utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Melkefabrikken*, Felleskjøpets anlegg og Blekvollen (gamle melkefabrikken gbnr 4/186, Felleskjøpets anlegg gbnr 4/52 og Blekvollen gbnr. 4/9, 185):

Retningslinje:
Området benyttes til kombinert bebyggelse næring/bolig. Det forutsettes høy utnyttelse (blokkbebyggelse) for den del av området som bebygges med boliger. All utbygging må ta hensyn til

Hagemannsparken bl.a. gjennom landskapsmessig tilpasning. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.

Sørbyen-Blekvollen (gnr/bnr 134/1)

Innenfor arealet tillates det en kombinasjon av underformål boligbebyggelse og næringsbebyggelse. På arealet kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Løsninger for teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp er tema som må særskilt avklares i reguleringsplanprosessen.

Retningslinje:
Sørbyen er et fremtidig transformasjons- og byfornyingsområde i søndre del av Holmestrand. Utviklingen av området bør ikke skje i form av mindre fragmenterte detaljreguleringsplaner, men en felles plan der man ser området i sammenheng med det tilstøtende transformasjons- og havneområde ved Blekvollen. Innenfor arealet er det særlig viktig at det etableres en egnet funksjonsdeling mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Mossåsen (gnr/bnr 274/1)

Innenfor området kan dagens virksomhet i form av råstoffutvinning/uttak av masser videreføres. Innenfor området kan det i tillegg etableres deponi i form av mottak av rene masser. Mottak av forurensede masser tillates ikke. Næringsbebyggelse- og virksomhet tilknyttet råstoffutvinning og/eller deponidriften tillates etablert innenfor området.

Det tillates ikke deponidrift på arealet før det er utarbeidet reguleringsplan for området, og det foreligger tillatelse til virksomhet fra miljømyndighetene.

Naturmangfold, veistandard- og struktur/trafikkavvikling, påvirkning og avrenning til grunnvann, nedslagsfelt samt bekk- og elvesystem er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 11-7, NR. 3)

§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Retningslinje:
Anlegg for gående og syklende/gang- og sykkelveier er vist i plankartet med formål samferdselslinje (1130). Kommunen har til hensikt å sikre sammenhengende og overordnede strukturer for gående og syklende. Traseer vist i plankartet er ikke uttømmende. Gående og syklende skal tas hensyn til i fremtidig utvikling og arealplanlegging. Detaljerte avklaringer om utforming og plassering av veianlegg foretas i reguleringsplan. Som hovedregel skal gang- og sykkelvei ligge på den siden av veien som brukerne er. Dette av hensyn til blant annet trafikksikkerhet, universell utforming og jordvern. Inntegnet trasé for gang- og sykkelvei i plankartet avklarer ikke nødvendigvis sidevalg, eller om det er behov for tosidig løsning for gående og syklende. I tettbygde områder/områder hvor det fortettes/planlegges for utvikling må det påregnes behov for gang- og sykkelveier også der dette ikke er vist i kommuneplanen.

§ 3.2 HAVN

Havneområdet i Holmestrand sentrum*

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, samt at forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert

Retningslinje:
Området for fremtidig havn markert med stjerne, er videreført fra tidiligere kommuneplan.*

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5)

§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2)

Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finne sted uten at området inngår i reguleringsplan. I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1)

For nye landbrukstiltak skal bygningenes størrelse og volum dimensjoneres i forhold til driftsenhetens/brukets behov og ressursgrunnlag. Maksimal mønehøyde for driftsbygning er 12 meter.

§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1)

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN

Retningslinje:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1–3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt. 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: Dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområdet. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1. Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

1) *Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging, - utearealet, - tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).*
2) *Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:*
    - *Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter*
    - *Kommuneplanens utbyggingsstrategi/arealstrategi*
    - *Trafikksikker adkomst, kfr. «Rammeplan for avkjørsler» pkt. 1.3*
    - *Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier*
3) *Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.*

§ 4.7 FORBUD MOT BESTEMTE ANGITTE TILTAK LANGS VANN OG VASSDRAG (PBL § 11-11, PKT. 5, JF. § 1-8 SISTE LEDD)

I LNF-områder og områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag gjelder følgende tiltaksgrenser mot vassdrag: vann, elv og bekk.

<u>Vann</u>
I en avstand på 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom vann og vei er mindre enn 100 meter, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt.

<u>Elver</u>
I en avstand på 50 meter fra strandlinjen til Lianelva, Kopstadelva, Sandeelva/Bremsa, Vesleelva (opp til Bonden), Selvikelva, Hillestadelva, Bringakerbekken, Mofjellbekken, Løvaldbekken samt Bergantjern og Holtantjern eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv og vei er mindre enn 50 meter, er det ikke tillatt å;

- arealoverføre/fradele areal til byggetomt
- oppføre bygninger
- eller utføre andre tiltak som kan;
    - øke faren for erosjon og uønsket avrenning
    - redusere naturmangfoldet
    - eller vanskeliggjøre for allment friluftsliv

For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring gjelder det samme i en avstand på 20 meter eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv/bekk og vei er mindre enn 20 meter. Innenfor byggegrensen langs vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

Kantsone
Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på minimum 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

§ 4.8 I 100-METERSBELTET LANGS SJØEN (PBL § 1-8 og 11-11 PKT. 4)

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom de særlige hensynene ivaretas kan nødvendige bygninger, infrastruktur og mindre anlegg samt opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor planområdet er tillatt og unntatt plankrav, jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 4.

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

§ 4.9 BOLIG- OG FRITIDSBEBYGGELSE I 100-METERSBELTET

Retningslinje:
Ved behandling av søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, jf. plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, for tiltak på eksisterende bolig- eller fritidsbebyggelse vil det bli lagt avgjørende vekt på at:

- *Tiltaket holder seg innenfor rammen av begrensninger gitt i bestemmelsen for tilsvarende bebyggelse i byggeområde for fritidsbebyggelse med tydelig margin. Maks. begrensning på 90 m² samlet BYA på eiendommen er absolutt.*
- *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene ved at tiltak skal vende bort fra sjøen, og allmennhetens ferdselsrett etter Friluftsloven vurdert sikret ved skilting eller utbedret ved fysiske tiltak.*
- *Ved tillatelse til oppføring av erstatningshytte eller bolig etter riving skal ny bygning fortrinnsvis trekkes lenger vekk fra sjøen og søkes plassert lavere i terrenget eller med lavere byggehøyde enn opprinnelig bygning.*

§ 4.10 LNF SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (PBL § 11-11, NR. 2 OG § 11-9, PKT. 1)

§ 4.10.1 Eksisterende spredt boligbebyggelse i LNF

Eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder utenfor 100-metersbeltet er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt boligbebyggelse i LNF). I tilknytning til boligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg på bestående godkjent boligbebyggelse til maks. 300 m² BRA.
- Riving og oppføring etter brann eller annen skade.
- Frittliggende bod, uthus, garasje og lignende mindre tiltak som ikke skal benyttes til beboelse.
- Arealoverføring som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.10.2 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse nåværende

Hulebak (gnr/bnr 248/9 m.fl.), Hostvedt (gnr/bnr 272/2 m.fl.) og Vassås (gnr/bnr 289/10 m.fl),
I områdene avsatt til LNF spredt boligbebyggelse skal søknadspliktig anlegg/utbedring av adkomstvei eller fradeling til slikt formål ikke tillates før anlegget med tilhørende tomteinndeling inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder også fradeling av tomterekke eller klynge når det dreier seg om flere enn to eneboligtomter tilknyttet eksisterende adkomstvei.

For spredt utbygging gjelder:

1. En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelser pr. bolig fra 1 til 2,5 daa.
2. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.
3. Arealet skal være egnet til boligformål (VA-løsning, støy, risiko og sårbarhet, soleksponering, lokalklima, terrengforhold). Området skal lokaliseres i tilknytning til trafikksikker avkjørsel, og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Avkjøring skal ikke skje fra fylkesvei, men hhv.30/50 meter fra fylkesvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 30/50 meter.
4. Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
5. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum og form.
6. Bygninger og adkomstvei skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap.
7. Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100 metersonen langs vann og elver.
8. Det tillates ikke å bygge på dyrket mark. Utenfor tomteområdet skal det være en buffersone på minst 10 meter mot dyrket mark og 10 meter mot skog i sør og vest.
9. Driftsveier i landbruket må ligge utenom tomtearealet. Avstand til eksisterende gårdstun og frittstående driftsbygninger skal som hovedregel være minst 200 meter. Lokale terrengforhold, framherskende vindretning og lignende skal inngå i vurderingen.
10. Utslipp av avløpsvann fra ny bebyggelse må være renset i henhold til forurensningsloven.
11. Sperring av turveier tillates ikke. Viktige lekeområder for barn tillates ikke nedbygd.

Omfang: Omfanget av spredt utbygging i hvert enkelt av områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås fram til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 8 boliger, totalt 24 boliger for nevnte områder samlet.

A - Eplerød-Auerød (del av gnr/bnr 111/1, 112/1, 108/1 m.fl.), B - Løken (gnr/bnr 117/1, 117/3 m.fl.), C – Bergan-Hillestad (gnr/bnr 120/5, 120/3 m.fl.), D - Soa (del av gnr/bnr 91/3, 91/4 m.fl.) E - Gjøgri (gnr/bnr 95/1, 96/41 m.fl.), F - Hallingsrud (del av gnr/bnr 85/1, 86/6 m.fl.)

Spredt utbygging av boliger er tillatt innenfor avmerkede soner/områder A-F vist på plankartet, totalt inntil 40 boliger i planperioden (12 år). Innenfor Hillestad nord (1) og Hillestad sør (2) tillates det planlagt inntil 10 boliger i hver fireårsperiode regnet fra vedtak av kommuneplanen. Nye boliger lokaliseres til områder der det allerede er bebyggelse, men må ikke forstyrre opplevelse og

drift av nærliggende gårdstun og jordbrukslandskap. Dersom det etableres flere nye boliger i samme område, skal de organiseres i klynge. Innenfor avmerket sone A, D, E, F kan det tillates etablert inntil 5 boliger i samme klynge, supplering av eksisterende husklynge (3) med inntil 3 nye boliger, og frittliggende enkelthus.

Innenfor avmerket sone B og C tillates henholdsvis 2 og 3 nye boliger (enkeltstående hus) i planperioden. Det stilles strenge krav til landskapstilpasning.

Ny spredt utbygging og fradeling til formålet krever reguleringsplan. Planlegging skal omfatte felles vann- og avløpsanlegg.

En bolig omfatter en boenhet. I tillegg kan det gis mulighet for innredning av en sekundærleilighet på inntil 75m2 BRA. Tomtestørrelse pr. bolig fra 1 inntil 2,5 daa.

For spredt utbygging gjelder:

- Området skal være egnet til boligformål (soleksponering, terrengforhold, støy m.v). Området skal lokaliseres i tilknytting til trafikksikker avkjørsel og fortrinnsvis til eksisterende avkjørsel fra hovedvei. Byggegrense mot fylkesvei er minst 50 meter
- Det kan stilles krav til opparbeidet nærlekeplass.
- Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene med hensyn til plassering i terrenget, volum, form og farge.
- Bygningene skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvernhensyn og kulturlandskap. Særlig innen sone B og C må bebyggelsen ikke plasseres i eller eksponeres mot det åpne jordbrukslandskapet (dyrket mark/innmarksbeite). Dokumentasjon kan kreves.
- Bygningene skal ikke lokaliseres innenfor 100m-sonen langs vann eller 50m-sonen for andre vassdrag.

Innenfor soner med mulighet for spredt utbygging, kan det på dette grunnlag gis anledning til fradeling av inntil 5 nye boliger fra samme gårds- og bruksnummer i planperioden. Boligene skal primært planlegges under ett.

Retningslinje:
Bestemmelsen er videreført fra kommunedelplan for Hillestad. Til områdebetegnelsene Hillestad nord (1), Hillestad sør (2) og begrepet husklynge (3) siktes det til:

- *Hillestad nord (1) = avmerket sone for spredt utbygging i området Hillestad – Eplerød (sone/område A, B og C).*
- *Hillestad sør (2) = avmerket sone for spredt utbygging i området sør for Kronlia (sone/område D, E og F).*
- *Husklynge (3) = gruppe med 3 eller flere bolighus, utenom stedbunden næring.*

§ 4.10.3 Innenfor særskilte områder for LNF spredt boligbebyggelse fremtidig

Sjue (del av gnr/bnr 288/1 og 288/4)
For utbygging av området skal de samme krav som for områdene Hulebak, Hostvedt og Vassås, jf. § 4.10.2, legges til grunn. Omfanget av spredt utbygging i området Sjue frem til neste kommuneplanrevisjon, skal begrenses til maks 6 boliger.

§ 4.11 LNF SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (PBL 11-1, NR. 2)

§ 4.11.1 Spredt fritidsbebyggelse for innenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren

Eksisterende fritidsbebyggelse i tidligere områder for bebyggelse og anlegg i gamle Hof kommune er vist med ringer på kommuneplankartet (spredt fritidsbebyggelse i LNF). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tillates uten dispensasjon fra arealformålet:

- Bod/uthus og tilbygg til bestående godkjent fritidsbebyggelse innenfor en ramme på samlet maks. 120 m^2 BYA for hele eiendommen. Ny bebyggelse skal vende bort fra vann, elv eller bekk. Tilbygget kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Rivning og oppføring etter brann eller annen skade.

Tillatelse kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn eller kulturminner, viktige naturmangfoldverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller kommer i konflikt med etablerte stier eller løyper.

§ 4.11.2 Særskilte områder for LNF spredt fritidsbebyggelse nåværende

Killingholmen (gnr/bnr 444/22, 444/141 m.fl.)
Killingholmen er avsatt som LNF-område med bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse fordi man i hovedsak ønsker å bevare eksisterende bebyggelsesmønster slik det er. Området ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet mot sjø og skal oppleves som mer spredtbygd og bedre tilpasset terreng og natur i forhold til den øvrige bebyggelsen.

Ovenfor byggegrensen mot sjø kan nødvendig infrastruktur og andre mindre tiltak tillates uten krav om reguleringsplan.

Fritak fra plankravet forutsetter at tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål, at øvrige bestemmelser er overholdt og at det ikke kan medføre vesentlige negative konsekvenser for samfunn og miljø. Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen. Tiltak som medfører økt BYA på eiendommen tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tilbygg på inntil 6 m2 til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett.

Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter og mønehøyde 6 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal gesimshøyden ikke overstige 4 meter. Det tillates ikke vesentlige eller sjenerende terrenginngrep eller fjernvirkninger.

Retningslinje:
Ved vurdering av tilpasning og utforming settes følgende rammer:

- *Mindre tiltak kan blant annet være påbygg, tilbygg, fasadeendring, terrasse, riving, bruksendring i tråd med kommuneplanens formål, mindre nærmiljøanlegg, mindre endringer med mer. Begrepet mindre tiltak er benyttet i teknisk forskrift (TEK17) § 6-4.*
- *Som vesentlige negative konsekvenser kan relevante merknader, fagutredninger og lignende anføres.*
- *Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser mest mulig. Silhuettvirkning og vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Det forutsettes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger. Fjernvirkning fra sjøen skal hensyntas.*

- *Gesims- og mønehøyde skal beregnes i henhold til § 105 om høyde på s. 44 i veileder H-2300 om grad av utnytting.*
- *Tiltak som øker eiendommens privatiserte areal som for eksempel tunløsninger, frittstående tiltak eller innhegning tillates ikke.*
- *All motorferdsel utenfor godkjent bilvei krever tillatelse fra kommunen, også i forbindelse med oppføring av tiltak.*

§ 4.12 EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER LANGS EIKERENVASSDRAGET UTENFOR HENSYNSONE 110 FOR FRIKKEVANNSKILDEN EIKEREN (§ 11-11, NR.2 OG § 11-9, NR.3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

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

§ 5.1 FELLESBESTEMMSELSER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 OG 11-11, NR 5)

a) Det tillates ikke etablering av nye kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype, på land eller på bunn der slik tillatelse ikke tidligere er gitt.
b) Tiltak i sjøen som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
c) Førstegangsmudring tillates ikke. Vedlikeholdsmudring og mudring innenfor et område avsatt til havn eller småbåthavn kan tillates. Det må kunne dokumenteres at tiltaket ikke er en førstegangsmudring og konsekvensene av mudring skal belyses i søknad.
d) Sprengning under vann tillates ikke med mindre tiltaket tilrettelegger for allmennhetens bruk eller forbedrer området for slik bruk.
e) Flytende konstruksjoner, eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

Retningslinje:
Til punkt e): Flytende konstruksjoner, som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.

§ 5.2 BRYGGER

Retningslinje:
Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende godkjente brygger normalt erstattes med ny brygge av samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende godkjent brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon. Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slitedeler, som for eksempel toppdekke.

§ 5.3 FRILUFTSOMRÅDER I SJØ

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftsinteressene.

6. HOLMESTRAND BYSENTRUM
(PBL § 11-9, PKT. 5-7 OG § 11-7 NR.1, 2, 3)

§ 6.1 PARKERING I BYSENTRUM (§ PBL 11-9, NR. 5)

For bolig skal følgende krav for parkering oppfylles:

- minimum 0,3 bilparkeringsplass for leiligheter mindre enn 50 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 0,5 bilparkeringsplass for leiligheter fra 50-70 m², og 2 plasser for sykkel.
- minimum 1 bilparkeringsplass for leiligheter over 70 m², og 2 plasser for sykkel.

For forretning/kontor/tjenesteyting skal følgende krav til parkering oppfylles:

- minimum 1 bilparkeringsplass/ 150 m² BRA og 2 plasser for sykkel/ 100 m² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Etter avtale med kommunen kan bilparkeringsplasser frikjøpes eller etableres i felles parkeringsanlegg utenfor planområdet.

Utbyggingsprosjekter for bolig, - forretnings-/kontor- og næringsbygg skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal- og anlegg. For nye utbyggingsprosjekt bør parkering løses under bakkenivå.

§ 6.2 FELLES PARKERINGSANLEGG (PBL § 11-9, PKT. 5)

Retningslinje:
På sikt skal det etableres felles anlegg for parkering i bysentrum. Fellesanlegg for parkering gir fordeler ved reduserte etableringskostnader og mer effektiv arealbruk. Det anbefales ikke parkeringsløsninger som arbeides frem løsrevet i det enkelte utbyggingsprosjekt.

I videre utvikling av byen er det viktig å etablere felles parkeringsanlegg med god tilgjengelighet og kapasitet i kort avstand til kollektivterminal og sentrumsfunksjoner. Lokalitetene tett ved nordre og søndre stasjonsinnganger peker seg ut som egnede lokaliteter med kort avstand til togstasjon og bussterminal.

Aktuelle lokaliseringer for fremtidig anlegg er følgende:

- *Område S8 og S34: areal ved søndre stasjonsutgang vist med formål sentrum, veg og kollektivknutepunkt nåværende.*
- *Område S35: Innenfor transformasjonsområdet Nordbyen*

For utvikling av nevnte områder skal fellesareal- og anlegg for parkering være prioritert hovedfunksjon. Fellesareal- og anlegg for parkering kan kombineres med andre funksjoner som bolig, forretning, kontor og tjenesteyting.

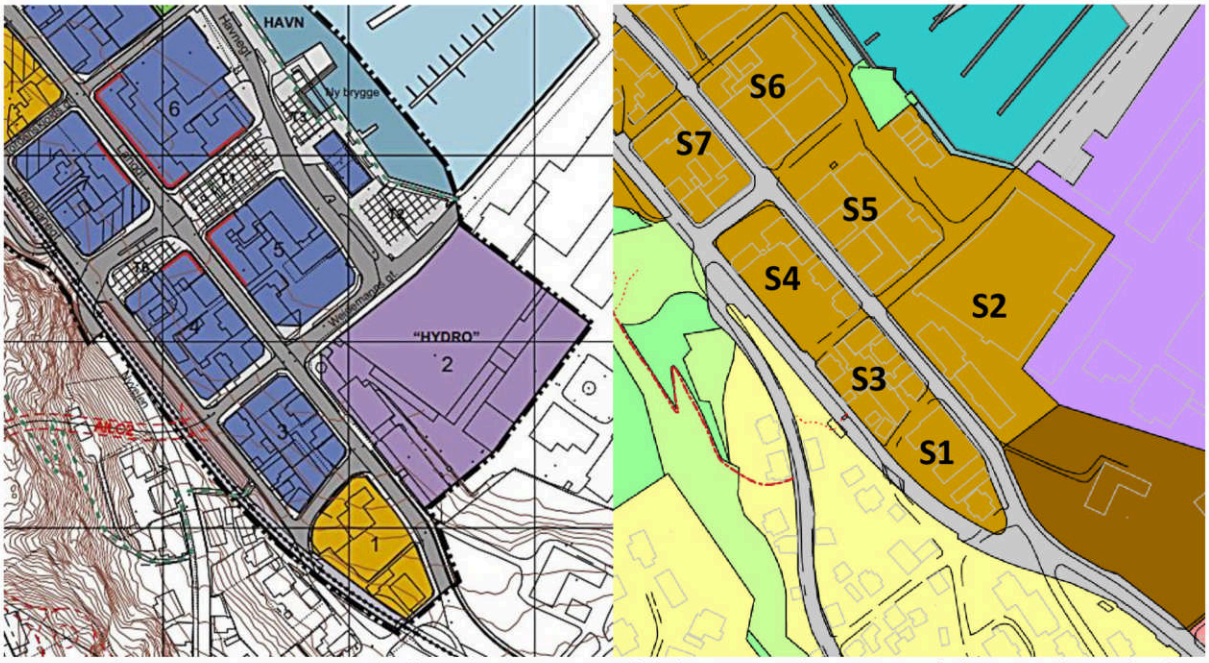
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

Byggehøyder skal vurderes ut fra landskapshensyn og tilpasses eksisterende bebyggelse. Det skal etterstrebes variasjon i høyder, for å best mulig utnytte tomtenes egnethet og egenskaper. Byggehøyder, oppgitt i påfølgende paragrafer, er retningsgivende. Endelige byggehøyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 6.3.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, S3, S4 og S7: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Mot langgaten kan etasjehøyde være opp til 5. etasjer. Mot fjellet kan etasjehøyde være opp til 6. etasjer.
- Del av område S2, Langgaten 45: Det kan tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S5: Det kan tillates byggehøyder høyere enn 7. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S6: Det kan tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.



Figur 1: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

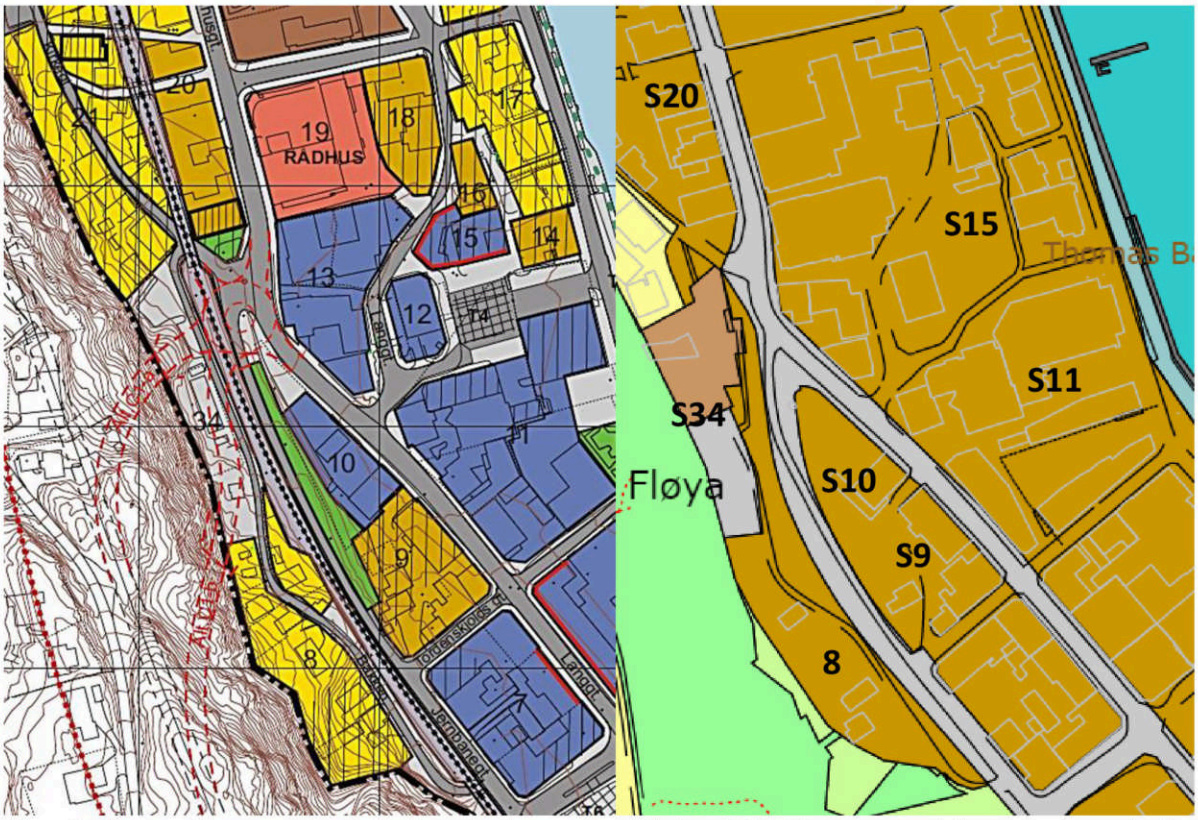
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

Backergården og Bakgaten i område 9, søndre stasjonsinngang i område 34 samt den gamle politistasjonen i område 20, Kirkegaten.

- Område S11, nord-Bachekvartalet: For område 11 i nordre del av kvartalet, gnr/bnr 127/34 og 17, kan det tillates byggehøyder opp til 5-6. etasjer. I søndre del av kvartalet, gnr/bnr 127/55, videreføres dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.
- Område S15: For område 15 kan det tillates byggehøyder opp til 3-4. etasjer. Dagens byggehøyder i reguleringsplan videreføres uendret.

Følgende byggehøyder kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område S8 og S34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7. etasjer. Bebyggelse på områdene skal kombineres med parkeringsanlegg for byen.



Figur 2: Illustrasjon som viser plankart for kommunedelplan 90001 bysentrum (til venstre) og plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 (til høyre).

§ 6.3.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

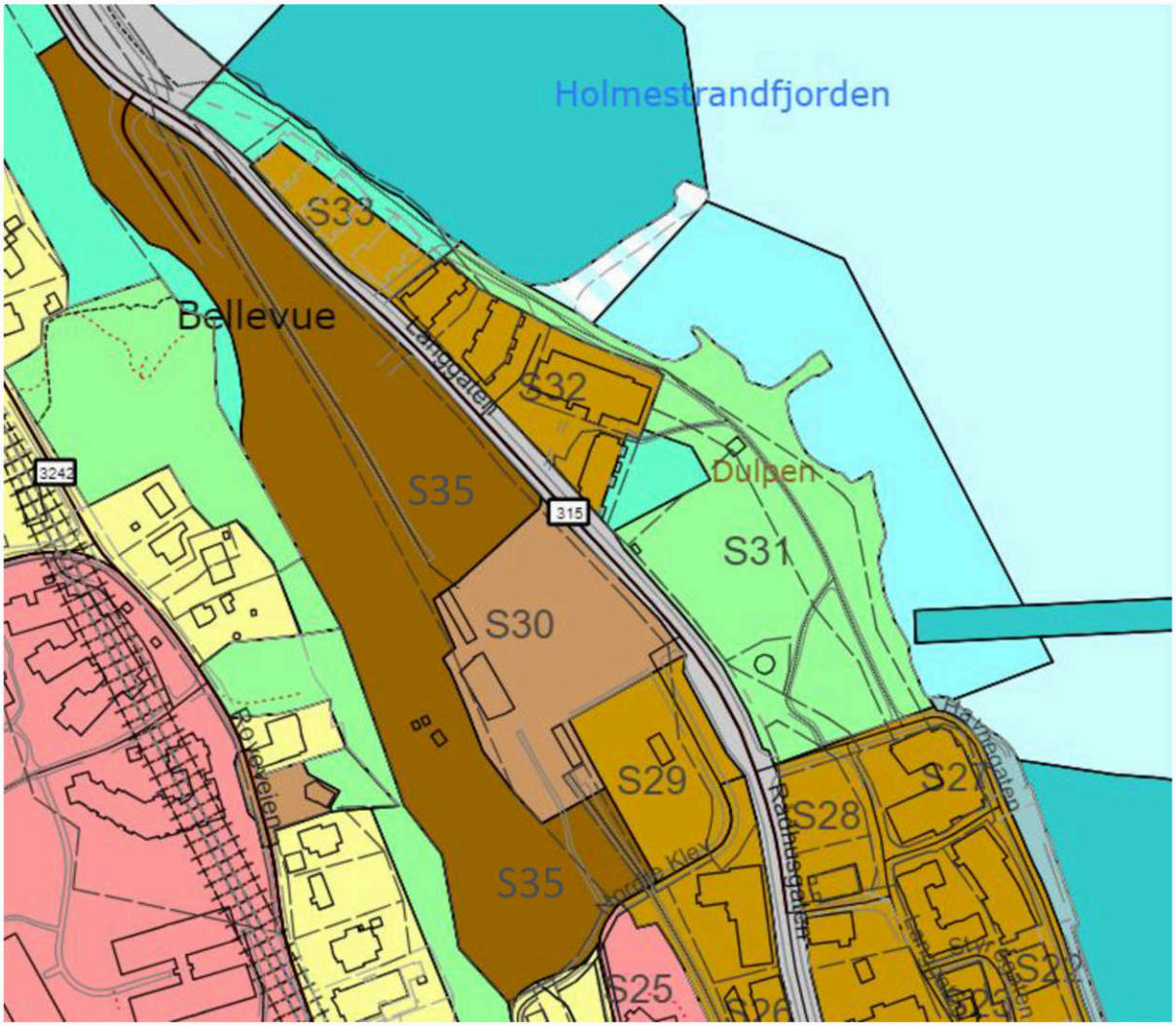
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: På eiendommen kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet knyttet til gamle festiviteten (gnr/bnr 127/84) samt park- og rekreasjonsområdet på Dulpen i område 31 (gnr/bnr 127/71 m.fl.).

§ 6.3.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende byggehøyder i kan tillates:

- Område S29: På verkstedtomta kan byggehøyder opp til 5-6. etasjer tillates. Bebyggelsen skal ta hensyn til kirken (gnr/bnr 126/81), Nordre klev og nordre stasjonsområde.
- Område S35 (inkludert vegareal for gamle E18 gnr/bnr 126/87 og eiendommene gnr/bnr 80/1, 30, 37 og 38 på fjellskrenten): Mot fjellet kan etasjehøyde være høyere enn 7 etasjer. Bebyggelse på området skal kombineres med parkeringsanlegg for byen og stasjonen. Området skal planlegges helhetlig under ett.
- Område 30: Arealet skal nyttes til funksjoner tilknyttet kollektivknutepunktet Holmestrand stasjon i form av beredskapsplass, stasjonsinngang, kollektivterminal og drosjeholdeplass.



Figur 3: Illustrasjon som viser plankart for kommuneplanens arealdel 2023-2035 med nummerering av områder.

§ 6.4 FUNKSJONER

§ 6.4.1 Sentrumskvartalene langs Langgaten

Følgende funksjoner i sentrumskvartalene skal prioteres innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Innenfor områdene S1, del av område S2 (Langgaten 45), S3, S4, S5, S6 og S7: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

§ 6.4.2 Bakken og Rådhusgaten

Følgende funksjoner innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S9, S10, S11 og S15: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet innenfor handel og offentlig eller privat tjenesteyting.

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende, kollektivknutepunkt nåværende og veg nåværende:

- Område 8 og 34, sør for stasjonsinngangen gnr/bnr 126/34: Prioritert hovedfunksjon for området skal være parkeringsanlegg, jf, kommuneplanens bestemmelse og retningslinje om parkering §§ 6.1 og 6.2.

§ 6.4.3 Langgaten 4 (gnr/bnr 127/136, 127/84 m.fl.)

Følgende funksjoner kan tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område S28, gnr/bnr 127/136: Prioritert hovedfunksjon i 1. etasje skal være publikumsrettet og aktitetsskapende virksomhet offentlig eller privat tjenesteyting eller boligbebyggelse.

§ 6.4.4 Transformasjonsområdet Nordbyen

Følgende funksjoner tillates innenfor byggeområder vist som sentrumsformål nåværende:

- Område 29: På verkstedtomta skal hovedfunksjonen være publikumsrettet virksomhet innen offentlig/privat tjenesteyting. Det tillates ikke etablering av boligbebyggelse på området.

§ 6.5 ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE (PBL 11-9, NR. 6)

Ny bebyggelse skal bygge opp under kvartalsstrukturen, og gjennom utforming og plassering bidra til at det skapes gateløp og byrom og plasser med klare adkomst- og trafikkforhold. Viktige byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Kulturminner og bygningsmiljø med kulturhistorisk verdi skal tas hensyn til. Ny bebyggelse skal ta hensyn til målestokk, struktur og arkitektur i omgivelsene. Hjørnene på kvartalenes fasader kan markeres spesielt, i tråd med tradisjonen i Holmestrand (brutte hjørner).

Bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon, kan tillates å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Retningslinje:
Med bygning eller anlegg med særskilt offentlig funksjon siktes det blant annet til rådhus, politistasjon, skole, kollektivterminal/stasjonsanlegg, helseinstitusjon og kulturhus.

§ 6.6 LANDSKAPSELEMENTET HOLMESTRANDSFJELLET-FJELLSKRENTEN (PBL 11-9, NR. 6)

Det er et overordnet prinsipp for utviklingen av byen at Holmestrandfjellet-fjellskrenten skal tas hensyn til og ivaretas som landskapselement.

Stykkevis nedbygging av terrenget, vegetasjonen og det sammenhengende grøntbeltet på Holmestrandsfjellet-fjellskrenten skal unngås.

Retningslinje:
Holmestrandsfjellet-fjellskrenten er et tydelig identifiserende landskapselement og en kvalitet i Holmestrand bysentrum- og område. Arealene som det er særlig viktig å ta hensyn til, er vekselvis vist med formål blå/grønn struktur, LNF og friområde i kommuneplan samt hensynsoner for landskap.

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter og siktlinjer. Dette gjelder både bygninger og anlegg på fjellskrenten og i bysentrum. Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten og styrker kommunikasjonen mellom fjellskrenten og byen, så fremt tiltaket tilpasses landskapet, kan tillates.

Tiltak som bedrer allmennhetens tilgang til fjellskrenten kan eksempelvis være etablering av park, stier, turvei og utsiktspunkt. Et element i denne sammenheng er utvikling «heis-tomta» som en attraksjon. Med kommunikasjon mellom fjellskrenten og byen siktes det til utvikling av eksisterende, herunder Nordre sikksakk, Søndre sikksakk og Nordre Klev, samt fremtidige forbindelser og ferdselsårer i form av eksempelvis stier, veier og heis.

§ 6.7 ALLMENT TILGJENGELIG SJØFRONT OG STRANDLINJE – HAVNEPROMENADEN OG KYSTSTIEN (PBL 11-9, NR. 6)

Sjøfronten og strandlinjen skal holdes åpen og være tilgjengelig for allmennheten. Nedbygging av sjøfronten og strandlinjen, med havne- og strandpromenade samt kyststien, skal unngås.

Retningslinje:
Havne- og strandpromenaden, kyststien og parkområder utgjør en sammenhengende tverrforbindelse fra sør til nord i gjennom hele byen. I kommuneplankartet er tverrforbindelsen hovedsakelig vist som gangveg og gang- og sykkelvei, noen steder med formål friområde eller LNF. Den samme tverrforbindelsen utgjør også et viktig byrom i alle delene av byen som både sikrer og kobler sammen allmenn ferdsel, opphold og aktiviteter tilknyttet sjøen. Dette er en kvalitet som både skal tas hensyn til og aktivt brukes i byutviklingen, og skal sikres i byggesakssammenheng og reguleringsplanarbeid. Det vises til byggegrense til sjø markert i kommuneplankart.

Tiltak som fremmer allmennhetens tilgjengelighet til sjøfront og strandlinje samt trivsel, kan tillates. Slike tiltak kan eksempelvis være knyttet til utvikling av nye eller eksisterende parkområder og ferdselsårer, samt aktiviteter som ferdsel, opphold, fiske, bading m.m

§ 6.8 VIKTIGE BYROM OG FELLESAREALER (PBL § 11-9, NR. 6)

Byrom og fellesarealer skal ikke bygges ned. Viktige byrom og fellesarealer skal tas hensyn til i fremtidig utbygging ved at de holdes åpen, tilpasset og tilgjengelig for allmennheten. Særlig viktige områder innenfor bysentrum er:

- Park og friområdet Dulpen (område S31)
- Dr. Graaruds plass (område T1)
- Fiskebrygga med kaiområde langs Havnegaten (område T2)
- Havne- og strandpromenaden
- Holmestrandsfjellet og fjellskrenten
- Tverrforbindelsene mellom sentrum og Holmestrandfjellet:
  - Nordre sikksakk og Bellevue (ved område S30)
  - Søndre Sikksakk og utsiktspunktet Lallahompen (ved område S3)
  - Nordre Klev (ved område S25 og S30)

<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

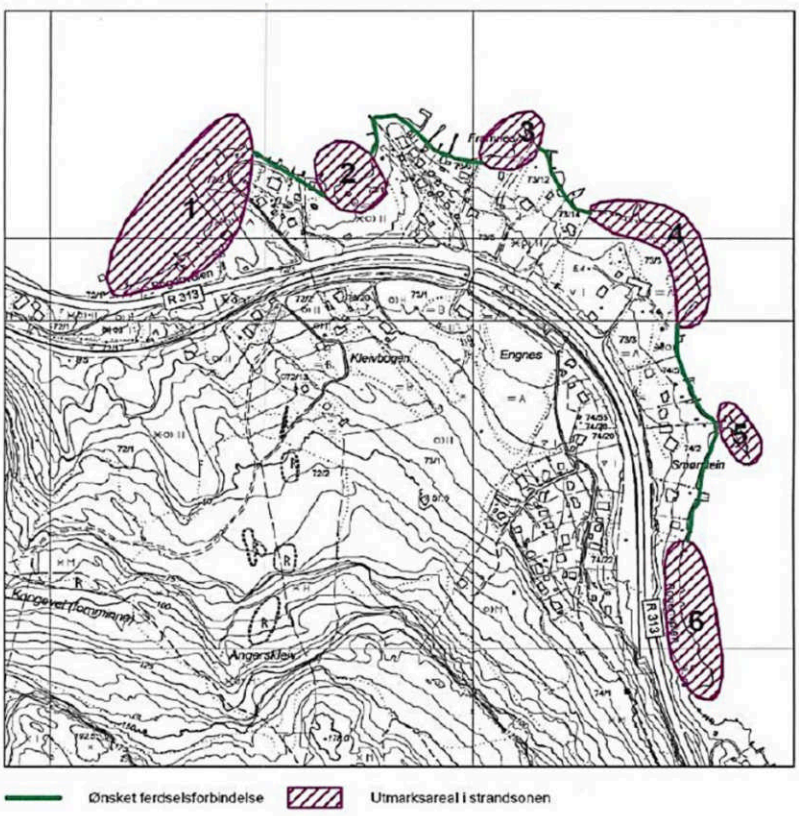
Retningslinje:

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.

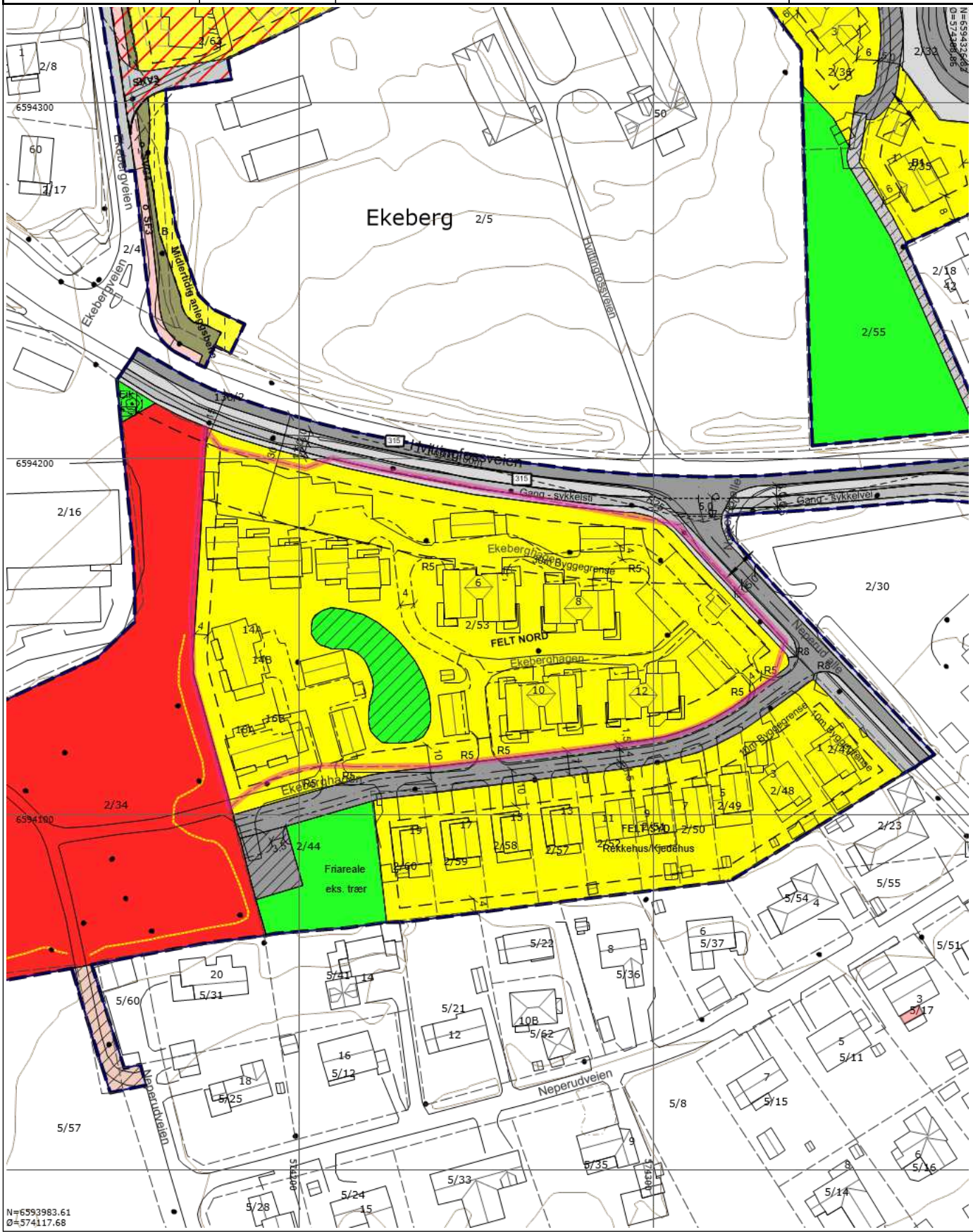
Holmestrand kommune

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ekeberghagen 2E 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:	Ekebergsfeltet			

Målestokk 1:1500



Tegnforklaring

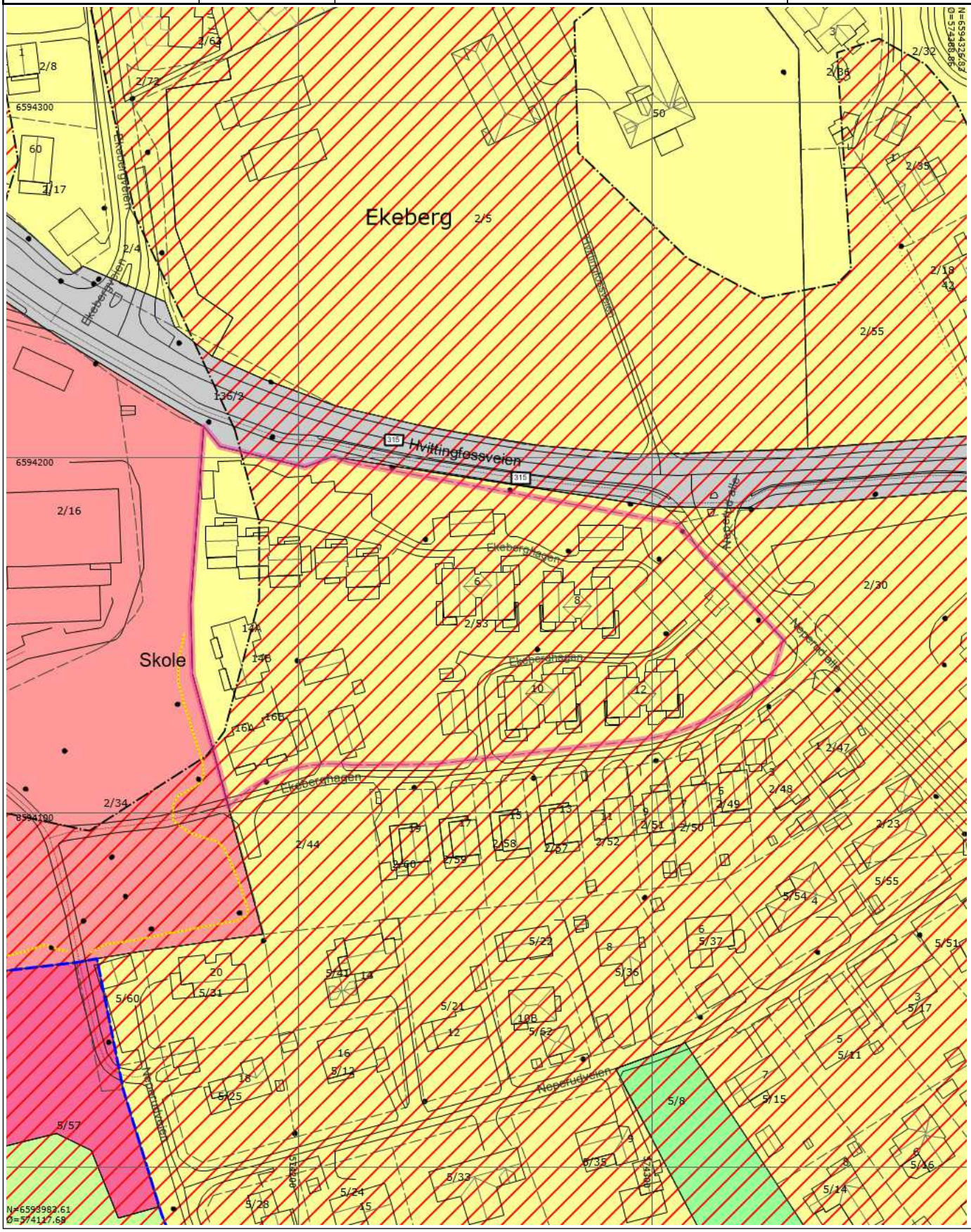
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- A Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning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

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Ekeberghagen 2E 3083 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1500


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

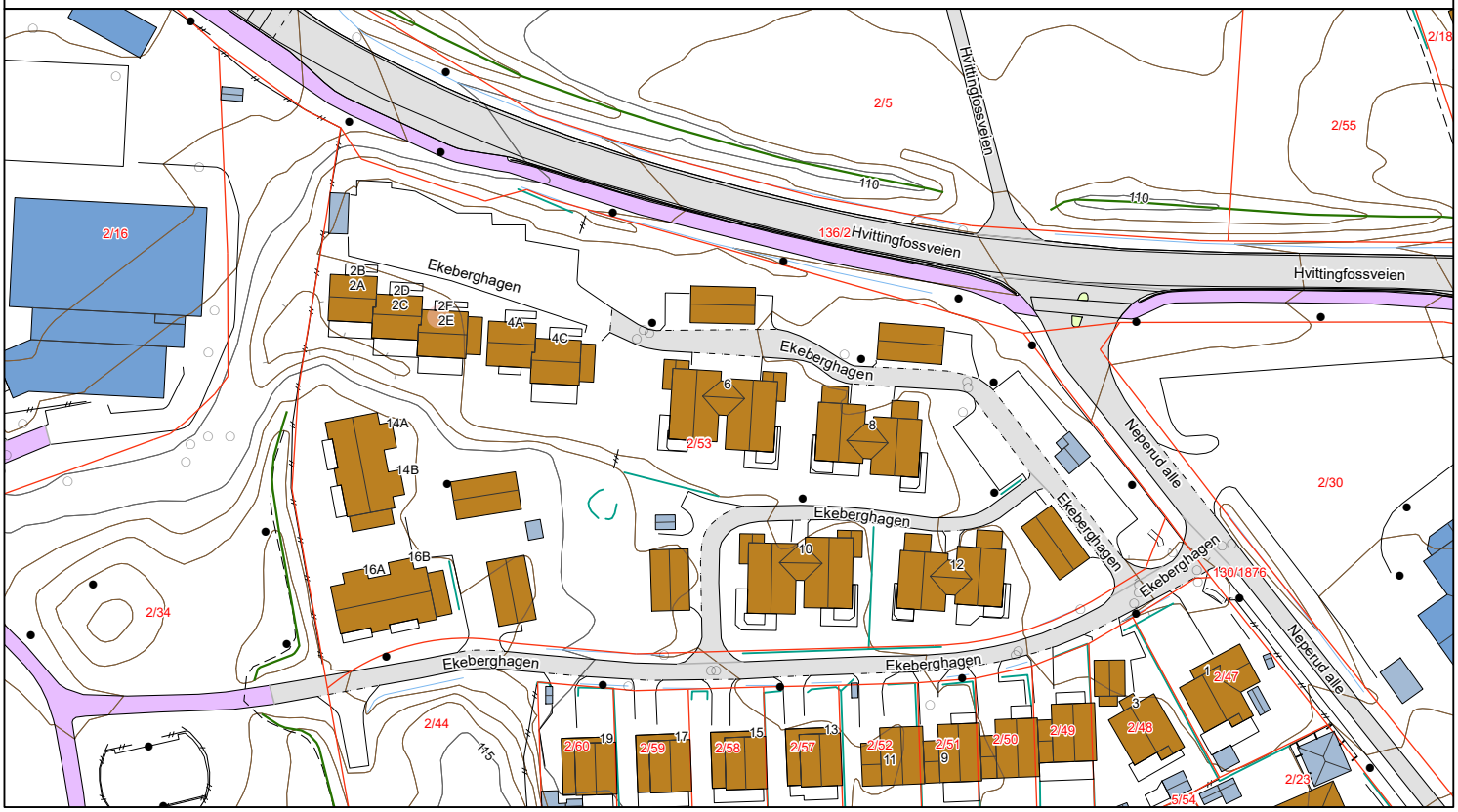
Tegnforklaring

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

Oversiktskart

Adresse: **Ekeberghagen 4A, 3083 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/2/53/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11656 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.06.2025



Matrikkelkart

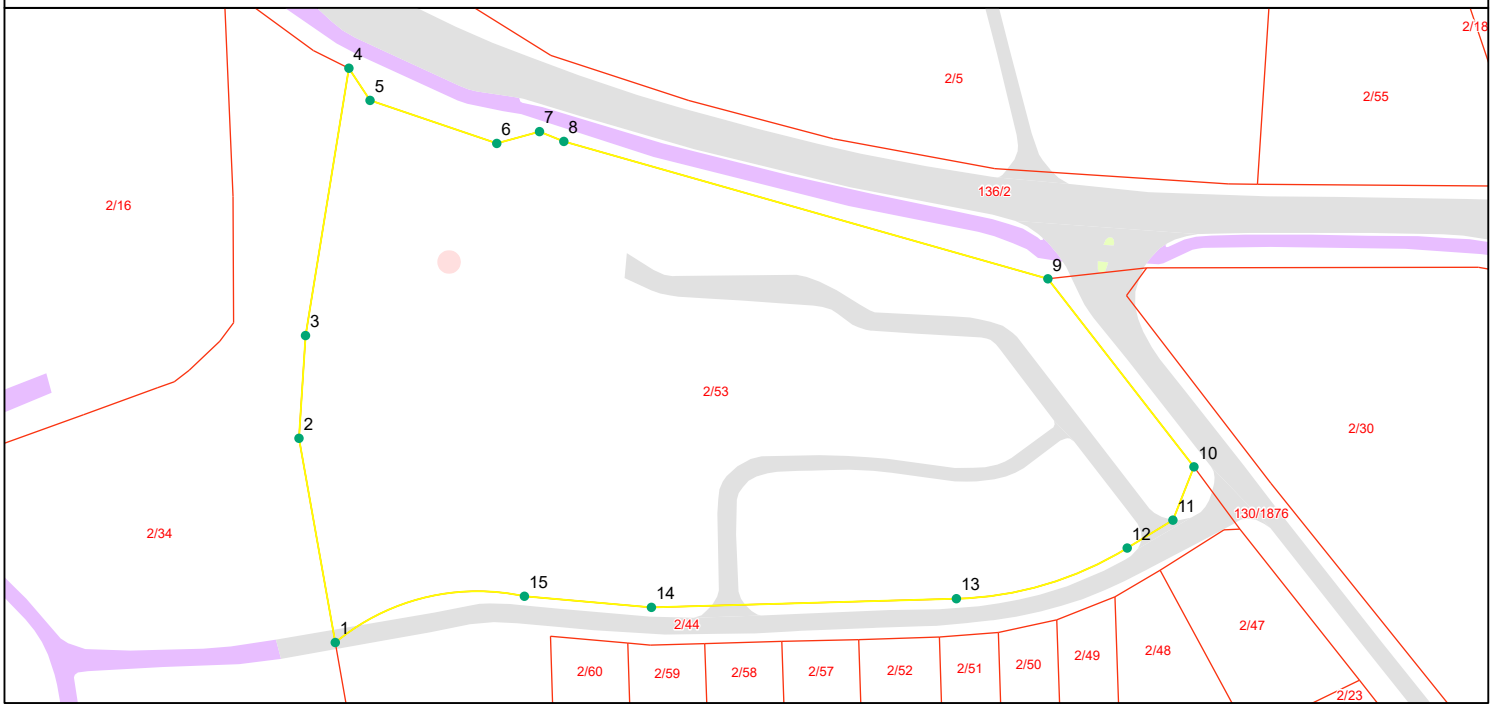
Adresse: **Ekeberghagen 4A, 3083 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/2/53/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 11656 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.06.2025

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: 11656 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6602744.34	234411.48	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	38.79	0
2	6602782.53	234404.7	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.25	0
3	6602801.75	234405.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	50.65	0
4	6602851.74	234414.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.19	0
5	6602845.72	234417.97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	24.99	0
6	6602837.68	234441.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	8.28	0
7	6602839.89	234449.6	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	4.9	0
8	6602838.05	234454.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	93.95	0
9	6602812.36	234544.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	44.5	0
10	6602777.19	234571.77	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	10.71	0
11	6602767.23	234567.85	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	10	0
12	6602762.01	234559.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	33.65	0
13	6602752.54	234527.43	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	56.96	0
14	6602750.92	234470.5	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	23.8	0
15	6602752.99	234446.79	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	13	37.63	41.481

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekeberghagen 2E, 3083 Holmestrand
Gnr. 2, Bnr. 53, Snr. 5, Holmestrand kommune

Oppdragsnummer:
234250031

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Hege Svebakk Nøstdahl

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 952 81 962

E-post: hege.svebakk@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
