PRIVATMEGLEREN

LANGGATEN 1C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

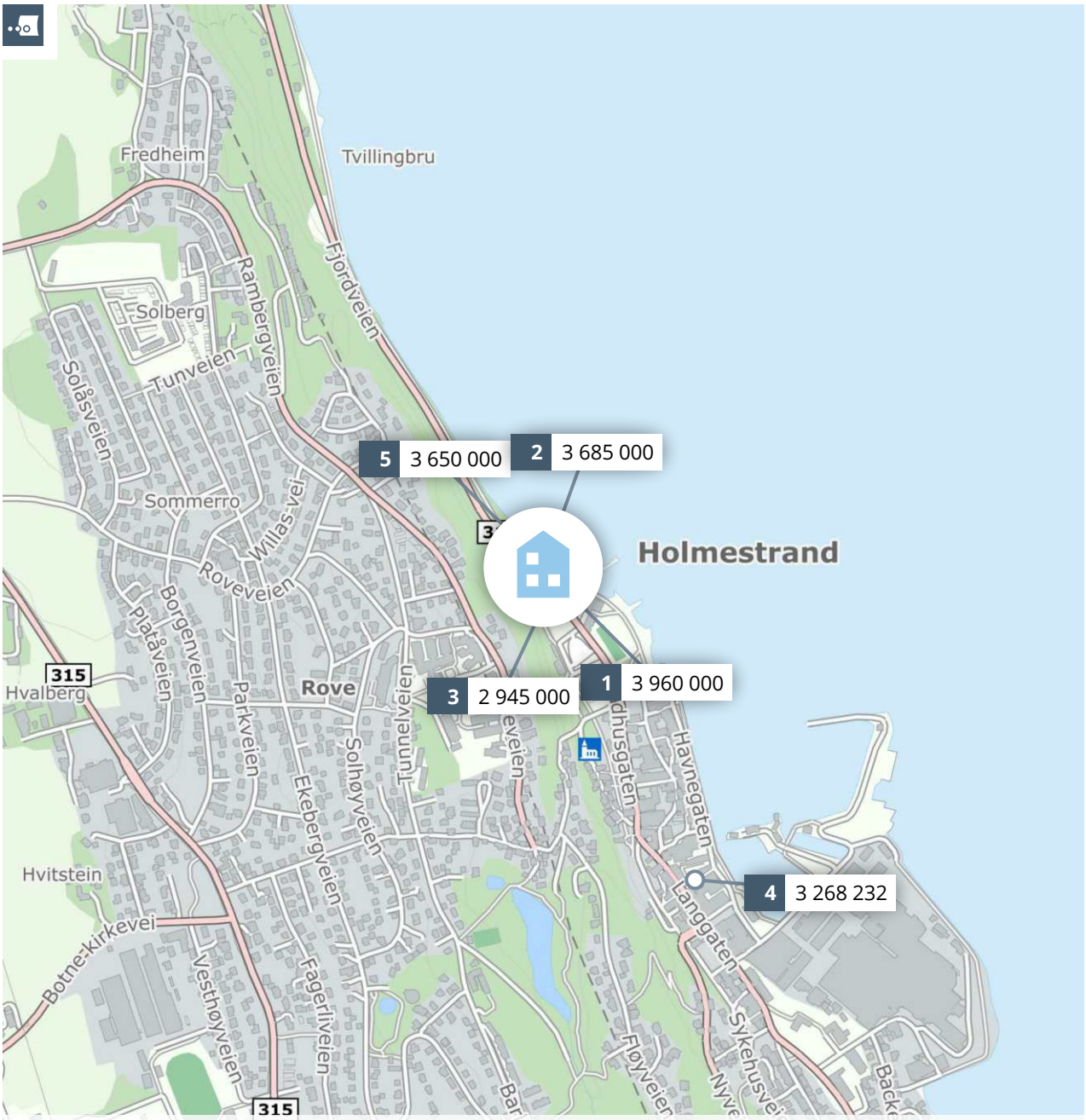
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LANGGATEN 1 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 25.07.2025

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

Langgaten 1 C, 3080 HOLMESTRAND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 127 BNR 147 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Holmestrand 4

Verdivurdert til

2 020 000

1 785 000	3 805 000	70 370
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	6 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	12 000
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandholmen 1				28.07.2023	4 090 000	**3 960 000**	0	3 960 000	**66 000**
	60 m²	2019	4. etg	2 sov						
2	Langgaten 1 C				06.11.2024	1 700 000	**1 600 000**	2 085 000	3 685 000	**60 410**
	61 m²	2023	1. etg	1 sov						
3	Strandholmen 3				13.10.2023	2 945 000	**2 945 000**	0	2 945 000	**64 022**
	46 m²	2020	3. etg	1 sov						
4	Tordenskjoldsgate 7				05.06.2024	3 290 000	**3 260 000**	8 232	3 268 232	**66 699**
	49 m²	2021	3. etg	1 sov						
5	Langgaten 1 A				06.01.2025	-	**3 650 000**	-	3 650 000	**-**
	0 m²	2024	2. etg	- sov						

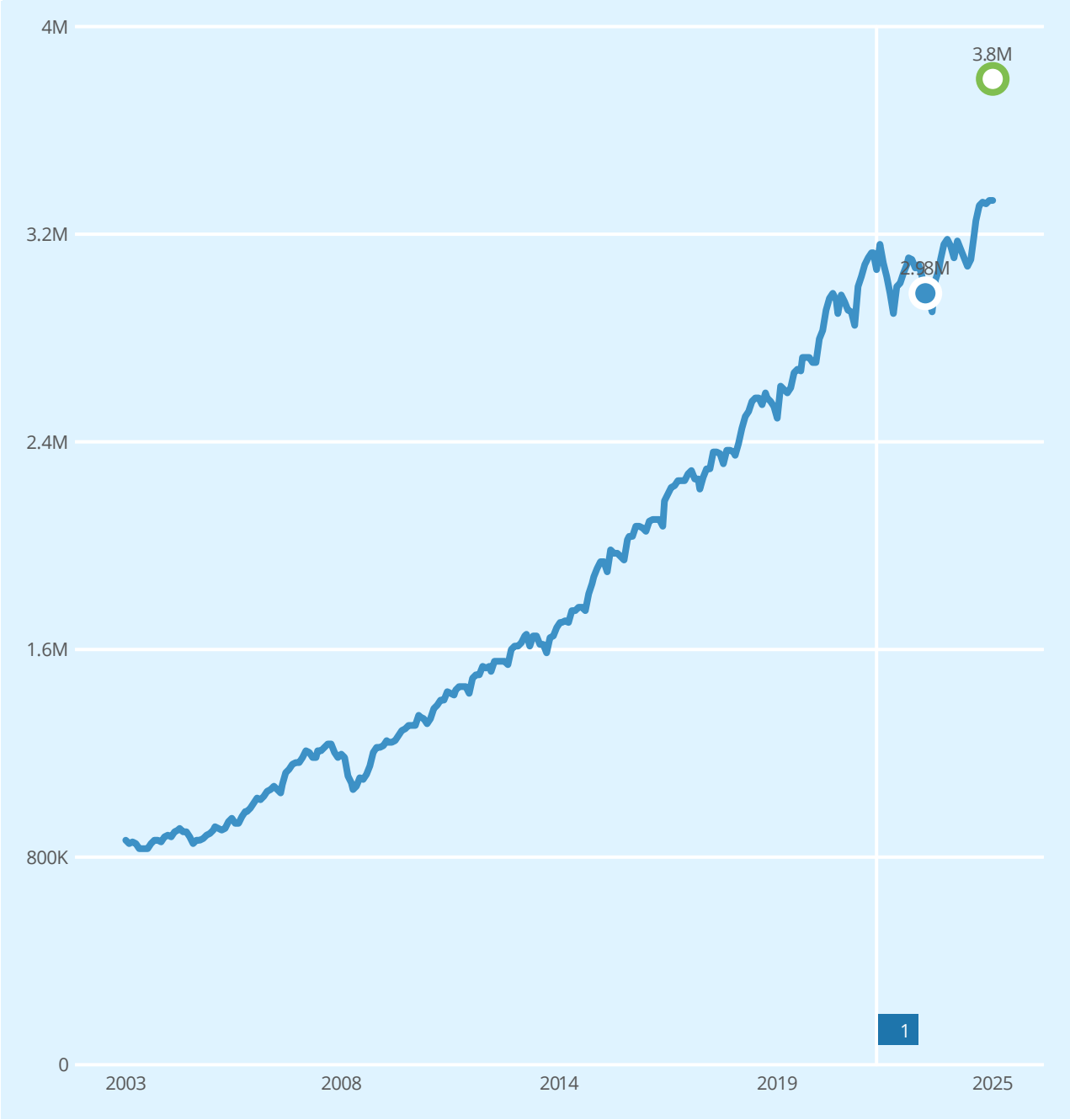
Flott påkostet leilighet i sentrum hvor man kan gå et par skritt ut å bade i sjøen. Innholdsrik leilighet med garderobe løsninger i soverom og gang, kjøkkenet har ekstra skap og det er store fliser på terrassen, elektroniske plissegardiner i soverom og stue. Takterrasse.Kort vei til sentrum og jernbanestasjon rett over gaten.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2023	02.10.2023	02.10.2023	-	1 190 000	1 785 000	2 975 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. prosjekt

Leiligheter til salgs i Holmestrand 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 621 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
135
dager

Leiligheter solgt i Holmestrand 4 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 335 000 Prisantydning i snitt
3 228 000 Salgspris i snitt
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 370 Langgaten 1 C Totalpris 3 800 000

59 561 Holmestrand 4 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

46 912 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Langgaten 1C , 3080 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 127, bnr. 147

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20931-2029 **Referansenummer:** KO2386

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten **Vår ref:**

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et borettslag og ble oppført og ferdigstilt i 2023. Utvendig fremstår bygningen som ved oppføring. Konstruksjonen består av en kombinasjon av betong, stål og treverk, og fasadene er forblendet med teglstein. Vinduene er originale og har 3-lags isolerglass.

Befaringen er i hovedsak gjennomført innvendig. Borettslaget/fellesskapet har hovedansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, vinduer, fellesarealer samt fuktsikring av kjeller og underetasje.

Utvendige forhold er likevel kommentert, da disse kan ha betydning for leilighetens fremtidige felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer som er aluminiumsbelagte utvendig, med 3-lags glass fra byggeåret.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er aluminiumsbelagt utvendig og har 3-lags glass.
Leiligheten har en innglasset terrasse ut fra stue på ca. 10 m².

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt betongdekke i himlingen. På gulvet i den innglassede balkongen er det lagt fliser.
Det er registrert noe bom under fliser, men dette anses å være innenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er oppført etter TEK17 og har, på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
Det er malte 3-speils tredører og en 3-speils glassdør i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er utført etter TEK17 med FDV som dokumentasjon.

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.
Støpt, flislagt gulv med varme; gulvet er til dels flatt utenfor en nedsenket dusjnisje.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er ikke synlig membran ved terskel.
Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt, da badet har dokumentert utførelse og er under 5 år gammelt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og laminat benkeplate.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Nilan. Dette er et multifunksjonelt aggregat, designet som en kompakt installasjon og optimalisert for mindre boliger med et ventilasjonsbehov på inntil 275 m³/t. Aggregatet ventilerer ikke bare boligen, men produserer også varmtvann.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

Boligen er utstyrt med røykvarslere, pulverapparat og sprinkelanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

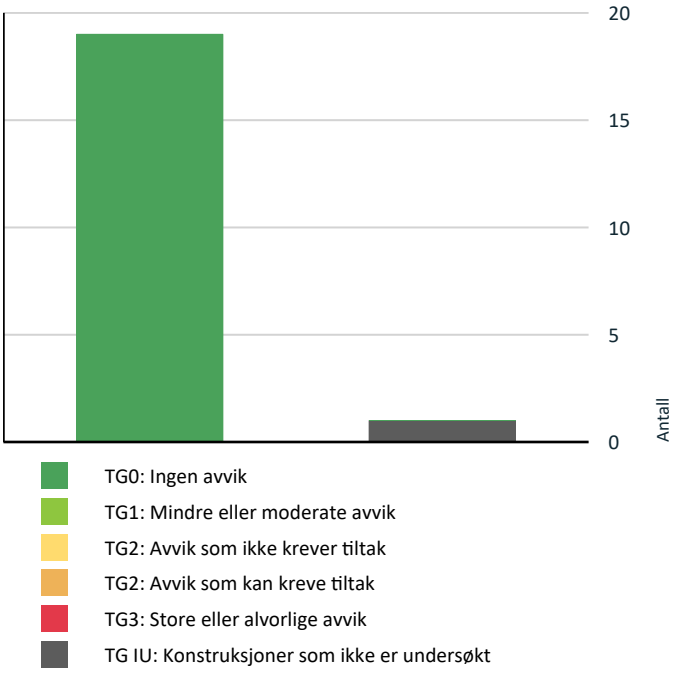
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Hentet fra midlertidig brukstillatelse

Anvendelse
Leilighet, bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon – jf. beskrivelse under «Konstruksjoner».

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer som er aluminiumsbelagte utvendig, med 3-lags glass fra byggeåret.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør som er aluminiumsbelagt utvendig og har 3-lags glass.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en innglasset terrasse ut fra stue på ca. 10 m².

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Det er parkett på gulv, malte plater på vegger og malt betongdekke i himlingen. På gulvet i den innglassede balkongen er det lagt fliser.
Det er registrert noe bom under fliser, men dette anses å være innenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er oppført etter TEK17 og har, på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 0 Innvendige dører

Det er malte 3-speils tredører og en 3-speils glassdør i leiligheten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Badet er utført etter TEK17 med FDV som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Støpt, flislagt gulv med varme; gulvet er til dels flatt utenfor en nedsenket dusjnisje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er ikke synlig membran ved terskel.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet har dokumentert utførelse og er under 5 år gammelt.

Tilstandsrapport



Overflate fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og laminat benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning fra Nilan. Dette er et multifunksjonelt aggregat, designet som en kompakt installasjon og optimalisert for mindre boliger med et ventilasjonsbehov på inntil 275 m³/t. Aggregatet ventilerer ikke bare boligen, men produserer også varmtvann.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere, pulverapparat og sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

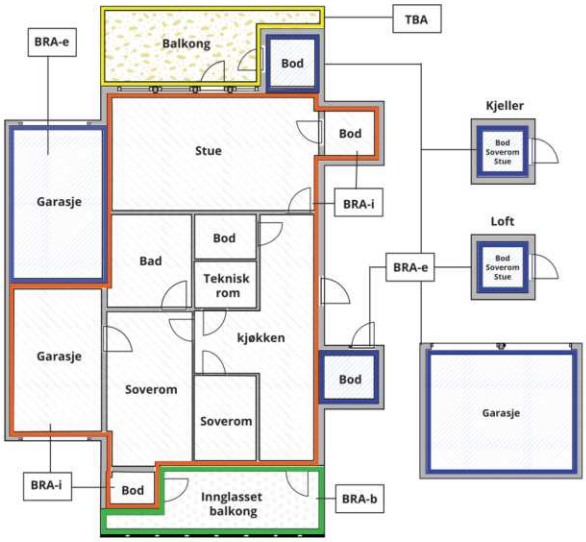
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57		10	67	
Kjeller		6		6	
SUM	**57**	**6**	**10**		
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	3

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Hanne Müller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	127	147		0	490.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langgaten 1C

Hjemmelshaver
Strandholmen Borettslag 1

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRANDHOLMEN BORETTSLAG 1	929860926			Müller Hanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Strandholmen/Dulpen, med både brygge og badeplass like i nærheten. Rett over gaten ligger jernbanestasjonen, noe som gir enkel tilgang til offentlig transport.

Det er gangavstand til det meste av servicetilbud, inkludert dagligvareforretninger, bank, restauranter, kafeer og båthavn. Tvers over gaten finner du også den moderne jernbanehallen, som blant annet har heisforbindelse opp til fjellet i Holmestrand. Herfra har du tilgang til flotte friarealer og gode turmuligheter.

Togforbindelsene er gode: ca. 50 minutter til Oslo, 20 minutter til Drammen og kun 17 minutter til Tønsberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert under reguleringsplan Strandholmen nord, plan nr. 2012022.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget, opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Bod

Leiligheten har en bod i kjelleren på 5,5 m².

Varme generelt

Det er varmekabel på bad og varmefolie i stue/kjøkken og gang. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.06.2025	Har kun gjennomgått dokumentene som er listet opp i rapporten.	Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.07.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2021		Gjennomgått		Nei

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	
2	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KO2386

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250033

Selger 1 navn
Hanne Müller

Gateadresse
Langgaten 1C

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3080

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

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: 234250033

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

Beskrivelse: På veranda/terasse var ikke betonggulvet 100 prosent i vater. Liten feil som ble oppdaget da flisene skulle legges.Det skal naturlig være en sært liten helning mot gresset for at vannet renner riktig vei og det har blitt gjort ordentlig.

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: 234250033

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: 234250033

Tilleggskommentar

Vedrørende veranda og terasse har det kommet inn litt regn fra de inn glassete hjørnene. Dette gjelder for de fleste i sameiet. Faglært snekker har gjort litt arbeid her. Utenom terassen har hverken jeg eller sivilingeniør i byggeteknikk funnet mangler.

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: 234250033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

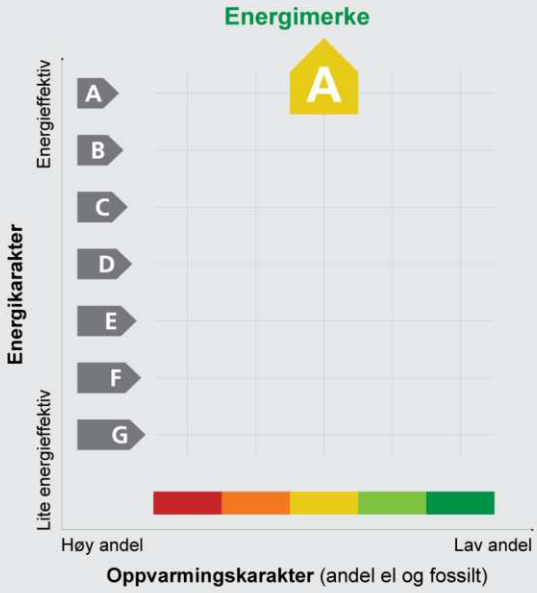
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Müll	45307874373b5a7472d29 29938cc1f0f5add20d4	26.06.2025 09:51:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234250033

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1C
Postnr	3080
Sted	Holmestrand
Leilighetsnr.	
Gnr.	127
Bnr.	147
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300935806
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2023-1488939
Dato	07.09.2023



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/BECO

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	60,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	29.06.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1C
Postnr/Sted: 3080 Holmestrand
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 07.09.2023 10:56:19
Energimerkenummer: A2023-1488939
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/BECO

Gnr: 127
Bnr: 147
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300935806

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3802
Gnr.	127
Bnr.	147
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Langgaten 1C
Postnummer	3080
Poststed	Holmestrand
Bygningsnr.	300935806
Bolignr.	H0104
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	06.09.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	60 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.06.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,01 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,58
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,42
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.9.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/BECO

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	27,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,6
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	0,3
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	98,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4573 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	76,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2394 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	71,89 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4285 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4573 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4573 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,3 %

Langgaten 1C

Nabolaget Holmestrand sentrum - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	5 min 2.8 km
Holmestrand Internasjonale Montess... 106 elever, 8 klasser	7 min 3.2 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	9 min 5.1 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	9 min 4.8 km
Sande videregående skole 500 elever	16 min 14.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	3 min 0.3 km
Holmestrand sentrum Linje 02, 021, 42, 45, 46, 47	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	15 min 1.1 km
Gausetangen barnehage (1-5 år) 88 barn	17 min 1.4 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	22 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Kullboden	10 min
Coop Extra Holmestrand	12 min

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

VARER/TJENESTER

Kullboden/Passasjen	10 min
Boots apotek Holmestrand	10 min
Holmestrand Vinmonopol	10 min

SPORT

Dulpen ballbane	4 min
Nedre Gausen kompetansesenter	16 min
HT-Club	10 min
MOVA Holmestrand	23 min

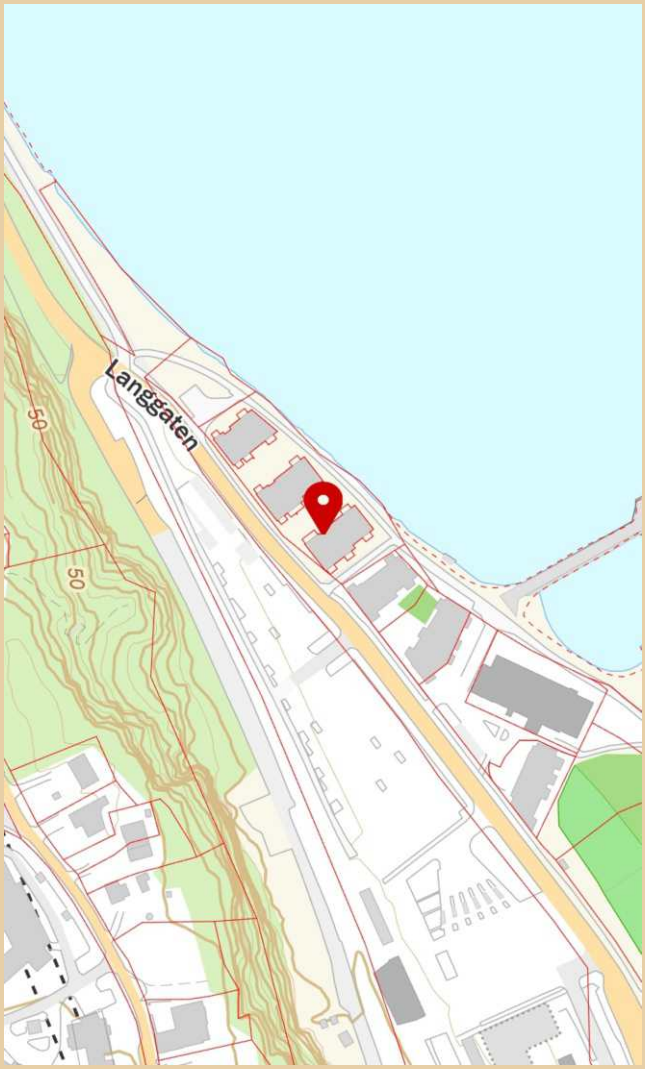
Trafikk
Lite trafikk 76/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

Kulturtilbud
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

Organisasjonsnr 929 860 926 Andelsnr 4

Eiendommens adresse:

Langgaten 1C, 3080 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 618 854
Som sekundærbolig:	kr 2 475 414

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:133,333

Ark
JO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
3D Illustasjon_01 (bygning)

Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
A200 70 001

Rev
01 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:133,333

Ark
JO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
3D Illustasjon_02 (bygning)

Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
A200 70 002

Rev
01 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:133,333

Ark
JO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
3D Illustasjon_03 (bygning)

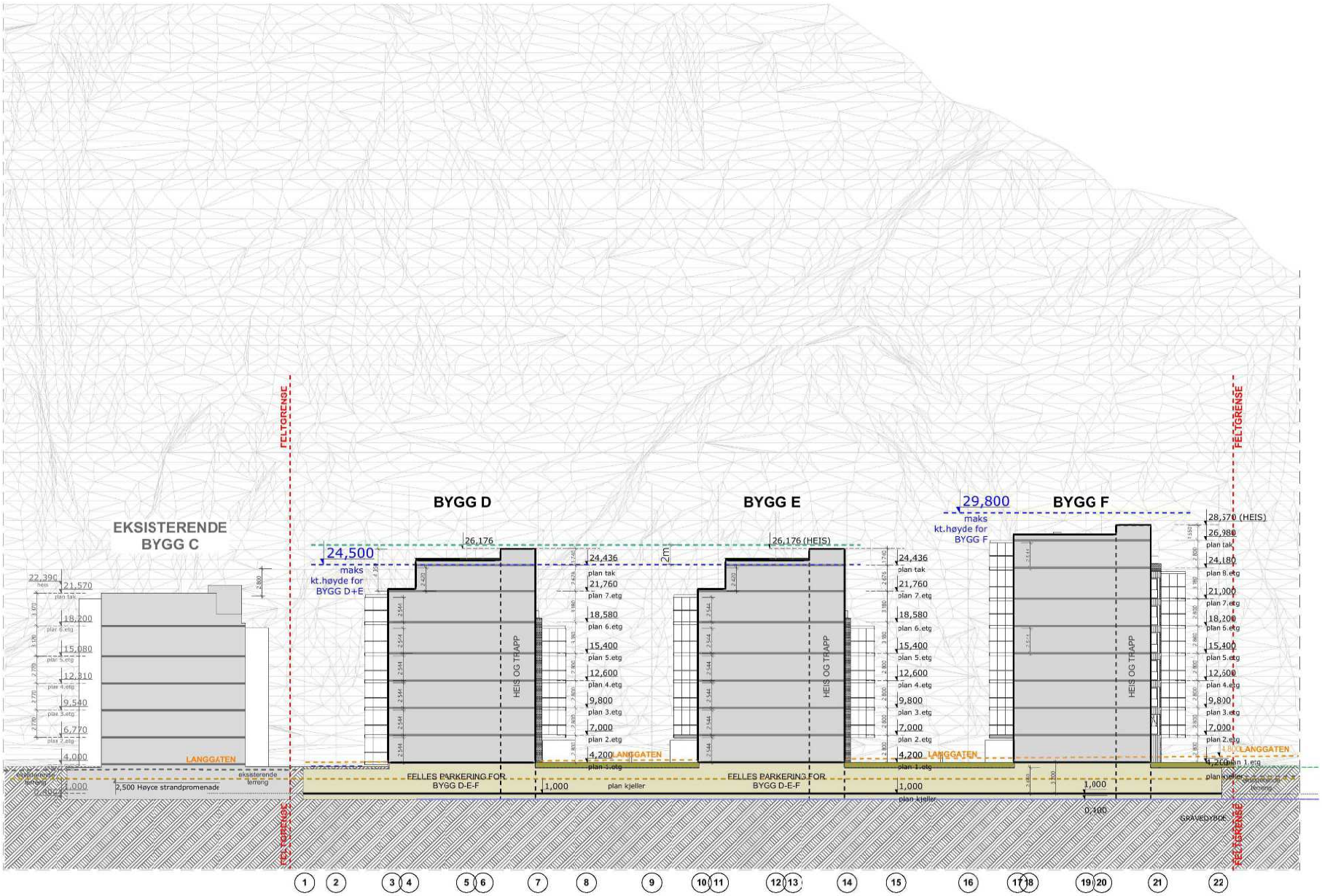
Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
A200 70 003

Rev
01 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver: BNE Holmestrand Bolig AS Prosjekt: Strandholmen. BT1	Dato: 11.03.2021	Mål: A3 1:400	Ark: UO/MS	Kontroll: MS/RS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no	
Fase: Søknad	Gnr./Bnr.: 127/132	Innhold: Felles Snitt		Prosjektnr.: 2032	Tegningsnr.: A200 30 100	Rev: 0 - UA



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021
Mål: A3 1:100
Ark UO/MS
Kontroll MS/RS
Innhold D_Fasade Nordvest
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: D_A200 40-001
Rev 2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: A3 1:100

Ark UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
D_Fasade Nordøst

Prosjektnr.: 2032

Tegningsnr.: D_A200 40-002

Rev 1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:100
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: D_Fasade Sørøst
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: D_A200 40-003
Rev: 2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:100
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: D_Fasade Sørvest
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: D_A200 40-004
Rev: 1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: A3 1:100

Ark UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
E_Fasade Sørøst

Prosjektnr.: 2032

Tegningsnr.: E_A200 40-001

Rev 1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: 1:100 (A3)

Ark UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
E_Fasade Sørvest

Prosjektnr.: 2032

Tegningsnr.: E_A200 40-002

Rev 2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:100

Ark
UO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
E_Fasade Nordvest

Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
E_A200 40-003

Rev
1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:100

Ark
UO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
E_Fasade Nordøst

Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
E_A200 40-004

Rev
1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:100

Ark
UO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
F_Fasade Sørøst

Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
F_A200_40-001

Rev
2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:100
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: F_Fasade Sørvest
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: F_A200_40-002
Rev: 1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:100
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: F_Fasade Nordvest
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: F_A200_40-003
Rev: 1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:100

Ark
UO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
F_Fasade Nordøst

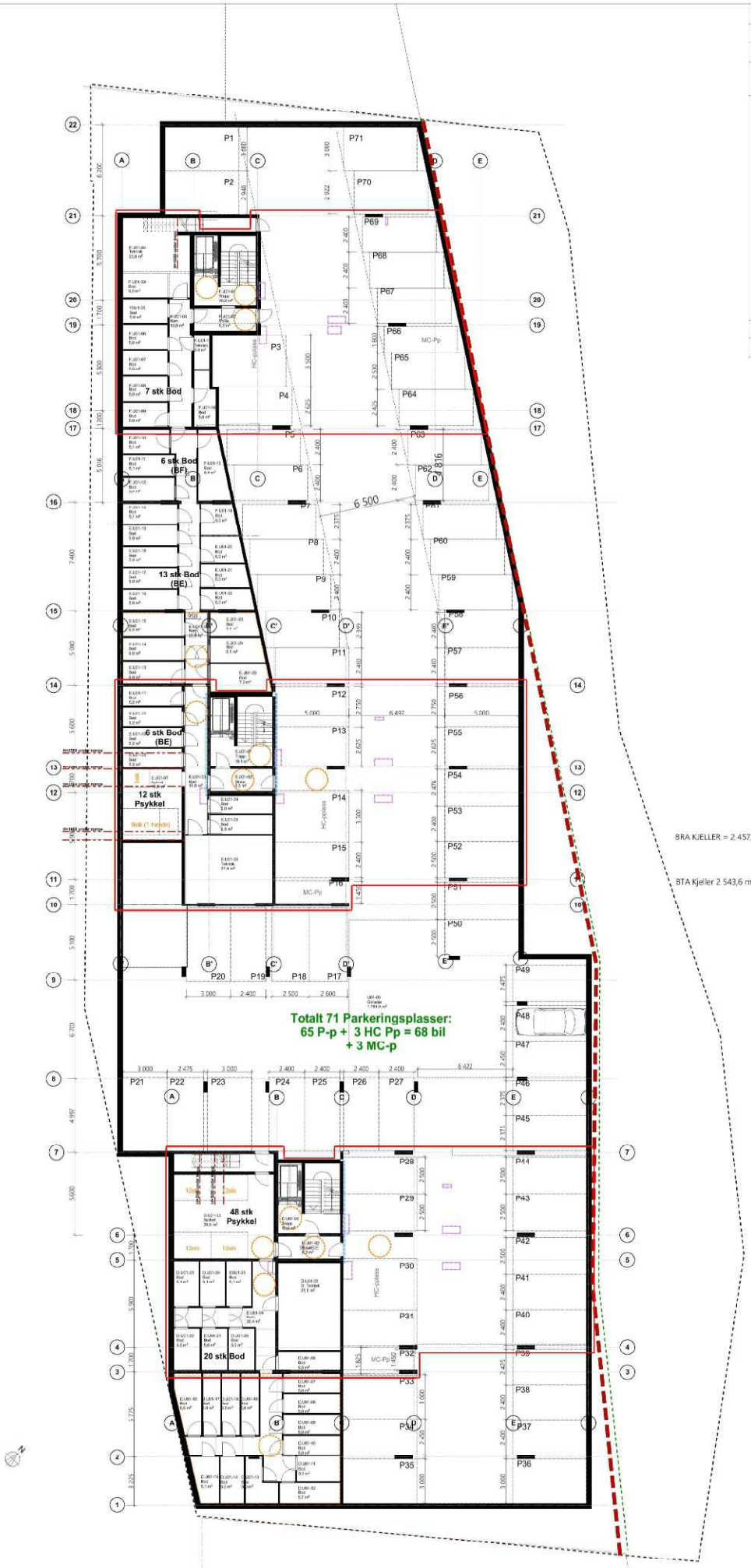
Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
F_A200_40-004

Rev
1

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godk
			11.03.2021			

Fase: Søknad

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

Tiltakshaver: BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt: STRANDHOLMEN. BT1

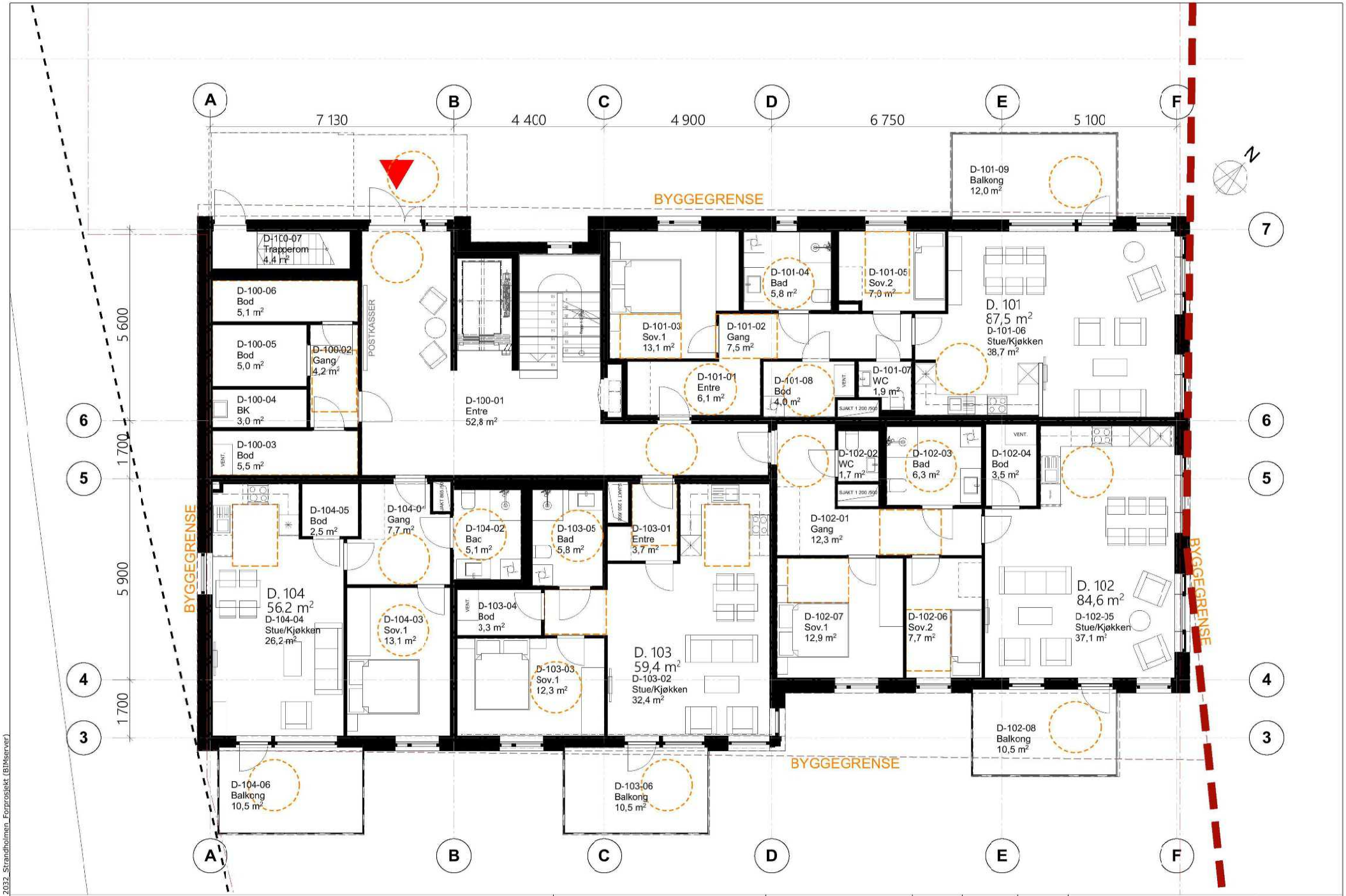
Plan P-Kjeller

Prosjektnummer: 2032
Prosjektleder: RS/MS
Tegnet av: UO/MS
Dato: 12.02.2021
Revidert dato:
Målestokk: 1:200
Format: A2

Kontrollert: Rolig
Etapje: Fag: Dokument: Type: Lokasjon:
Filnavn: 2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

A200 20-001

BIMcloud: aar-app-01 - BIMcloud Basic for ARCHICAD 23/2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver) 07.06.2021 20:37



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

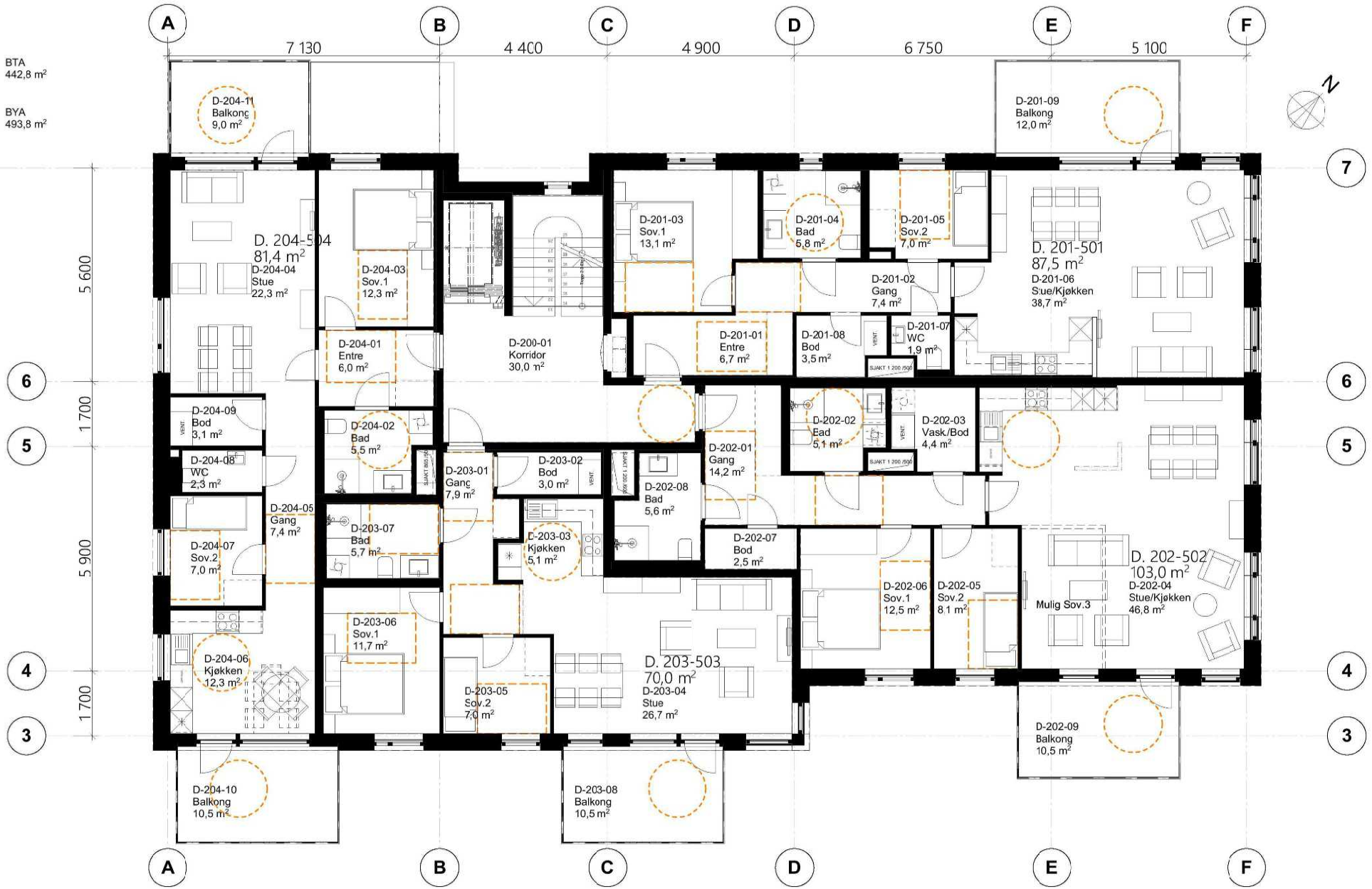
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021
Mål: A3
1:100
Ark
UO/MS
Kontroll
MS/RS
Innhold
Plan 1. Etasje
Prosjektnr.:
2032
Tegningsnr.:
BD_A200 20 101
Rev
2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021

Mål: A3
1:100

Ark
UO/MS

Kontroll
MS/RS

Innhold
Plan 2-5. Etasje

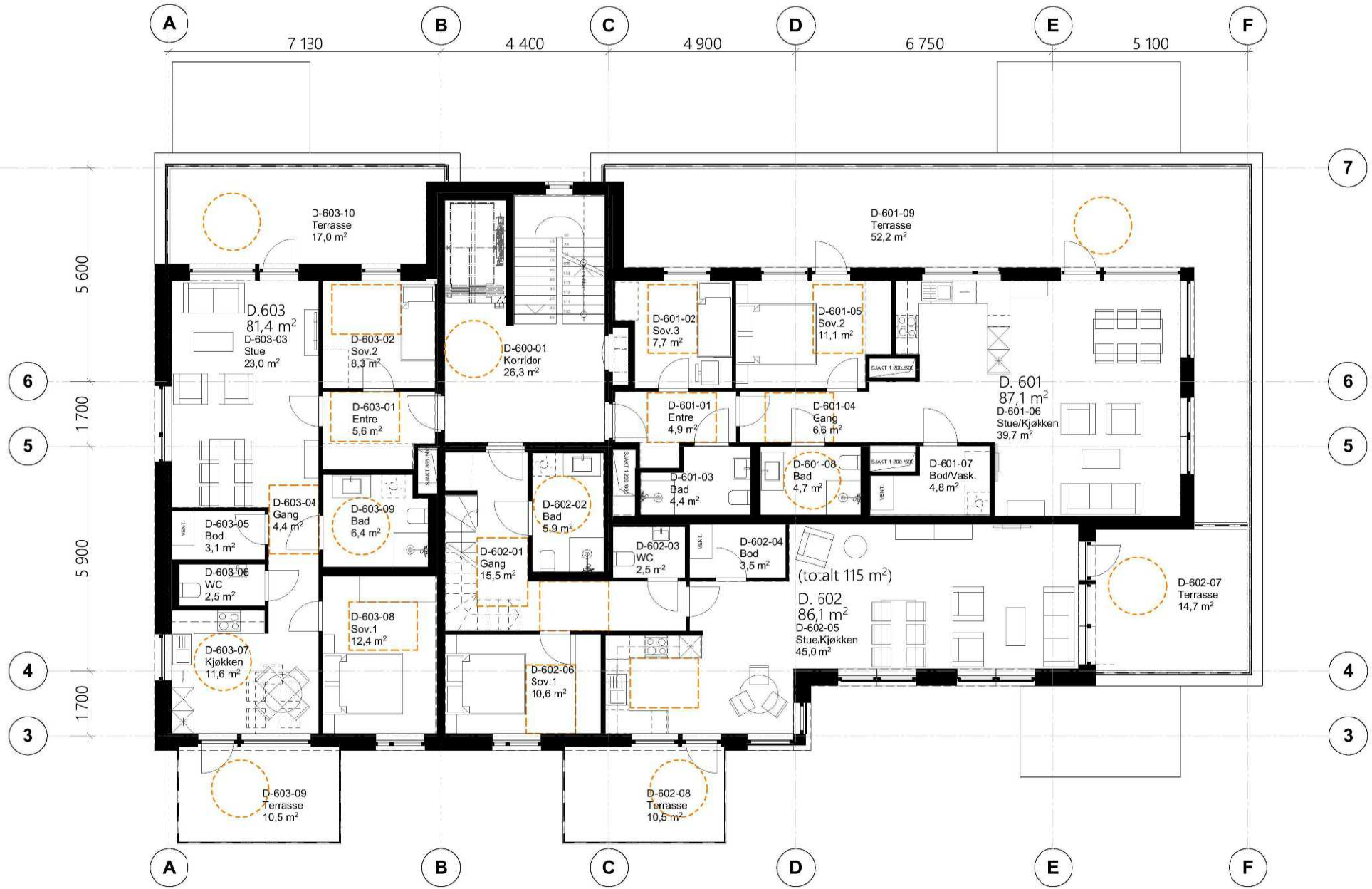
Prosjektnr.:
2032

Tegningsnr.:
BD_A200 20 201

Rev
0 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver: BNE Holmestrand Bolig AS Prosjekt: Strandholmen. BT1	Dato: 11.03.2021	Mål: A3 1:100	Ark: UO/MS	Kontroll: MS/RS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no	ADAPT arkitekter AS
Fase: Søknad	Gnr./Bnr.: 127/132	Innhold: Plan 6. Etasje		Prosjektnr.: 2032	Tegningsnr.: BD_A200 20 601	Rev: 0 - UA



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: A3 1:100

Ark UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
Plan 7.Etasje (terrasse)

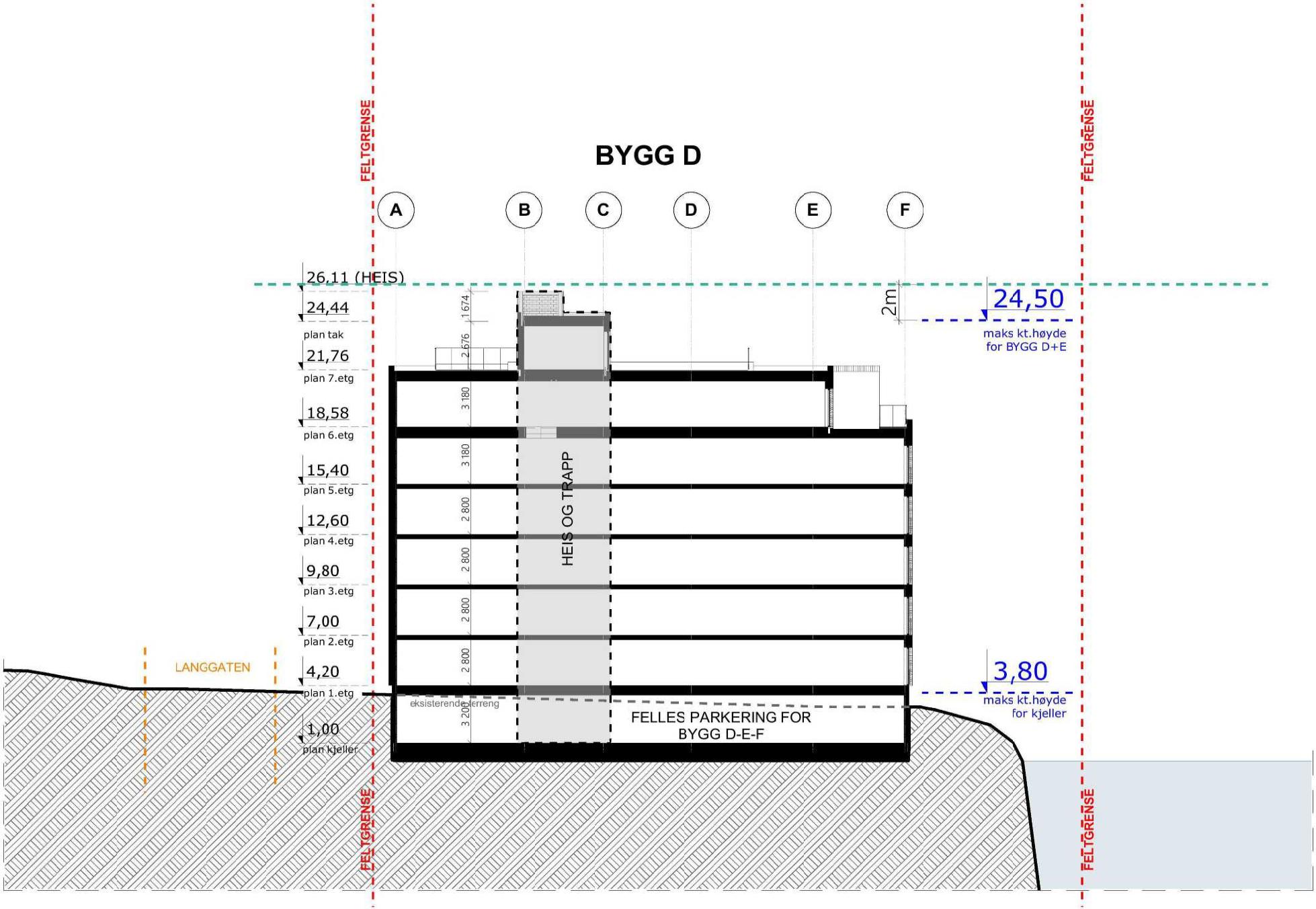
Prosjektnr.: 2032

Tegningsnr.: BD_A200 20 701

Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

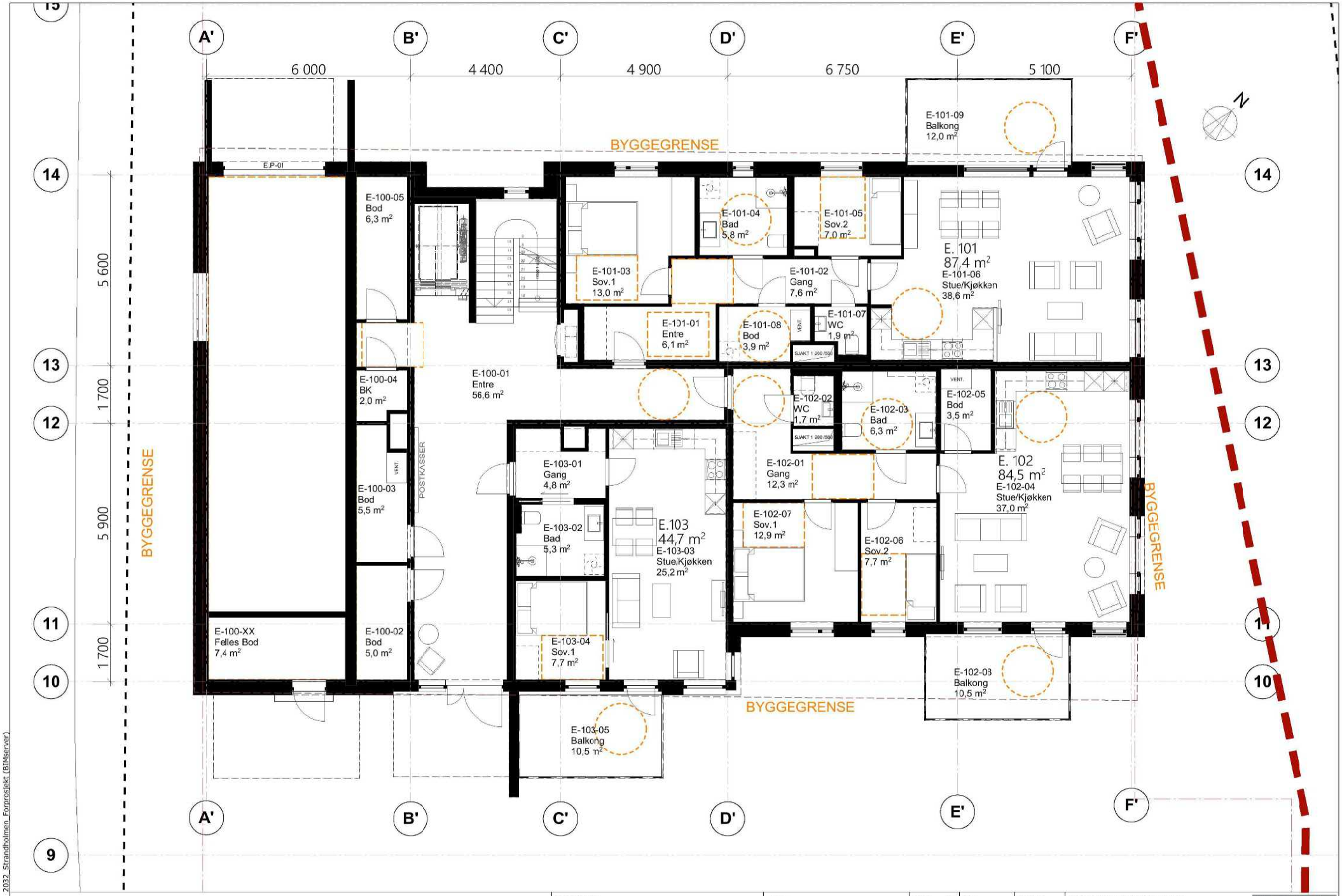
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:200
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: Snitt 2
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: BD_A200 30 102
Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

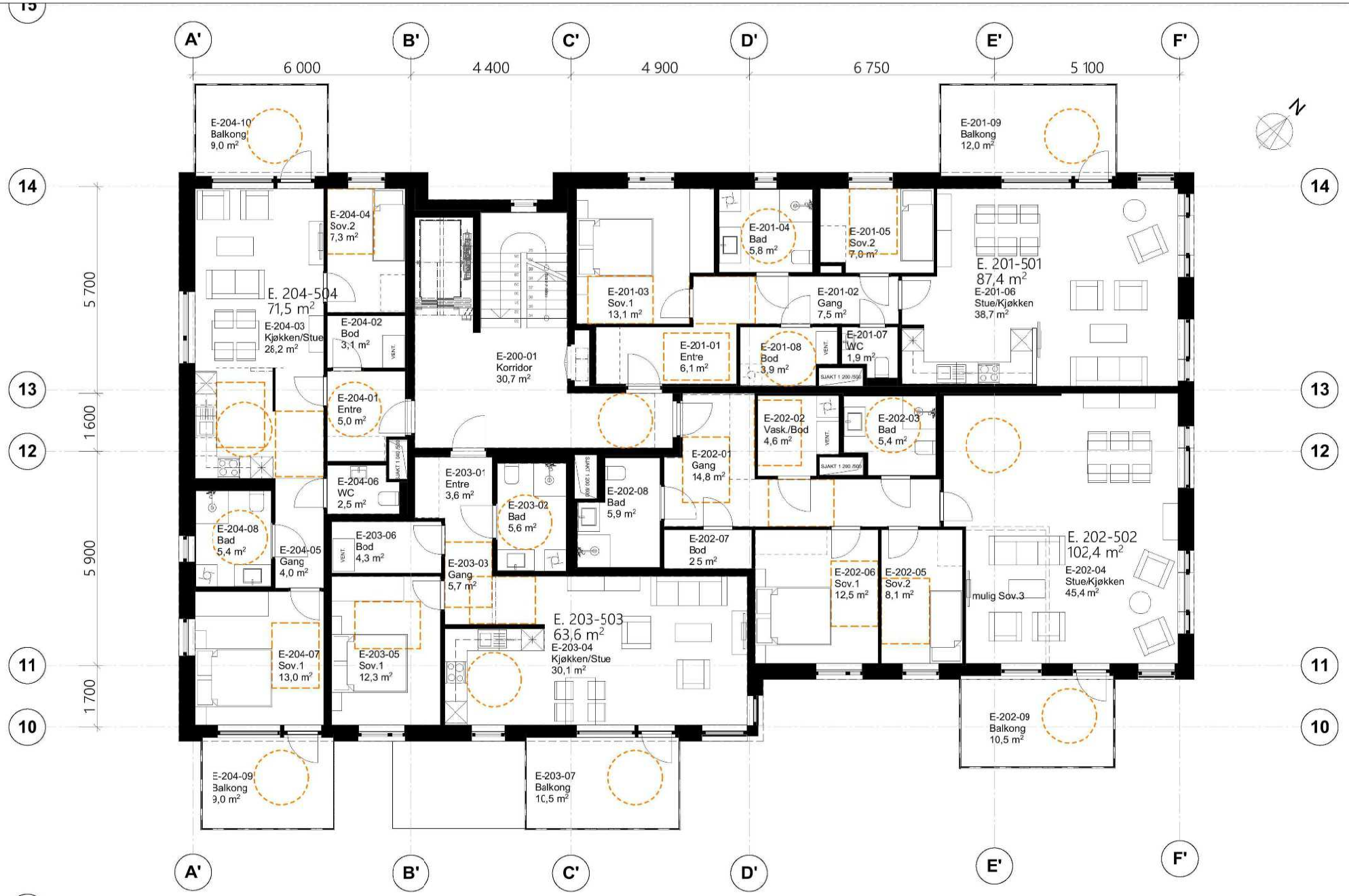
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021
Mål: A3
1:100
Ark
UO/MS
Kontroll
MS/RS
Innhold
Plan 1.Etasje
Prosjektnr.:
2032
Tegningsnr.:
BE_A200 20 101
Rev
2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



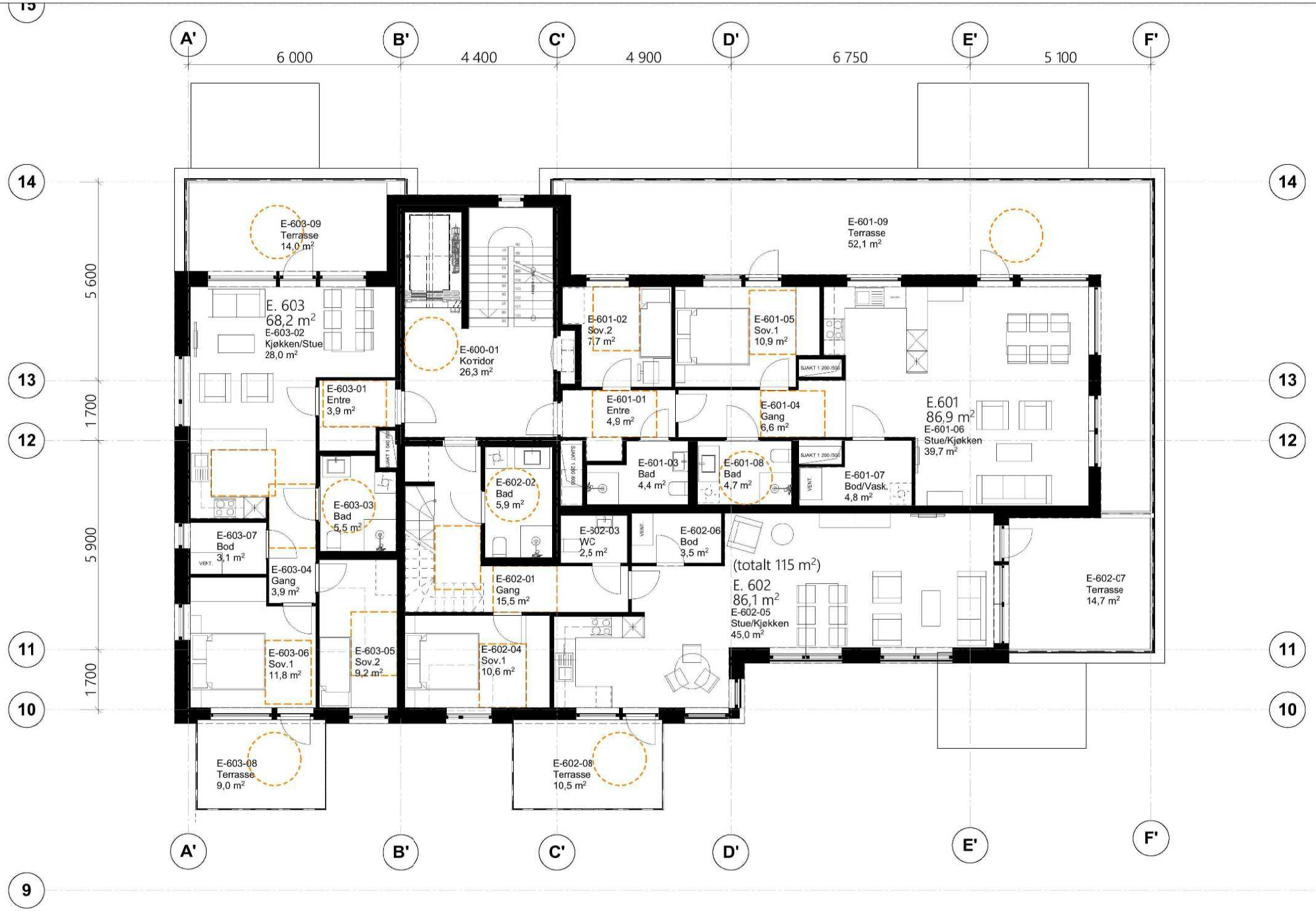
2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver: BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt: Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: 1:100
Ark: A3
UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: Plan 2-5. Etasje
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: BE_A200 20 201
Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: 1:100 **Ark** A3 UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
Plan 6. Etasje

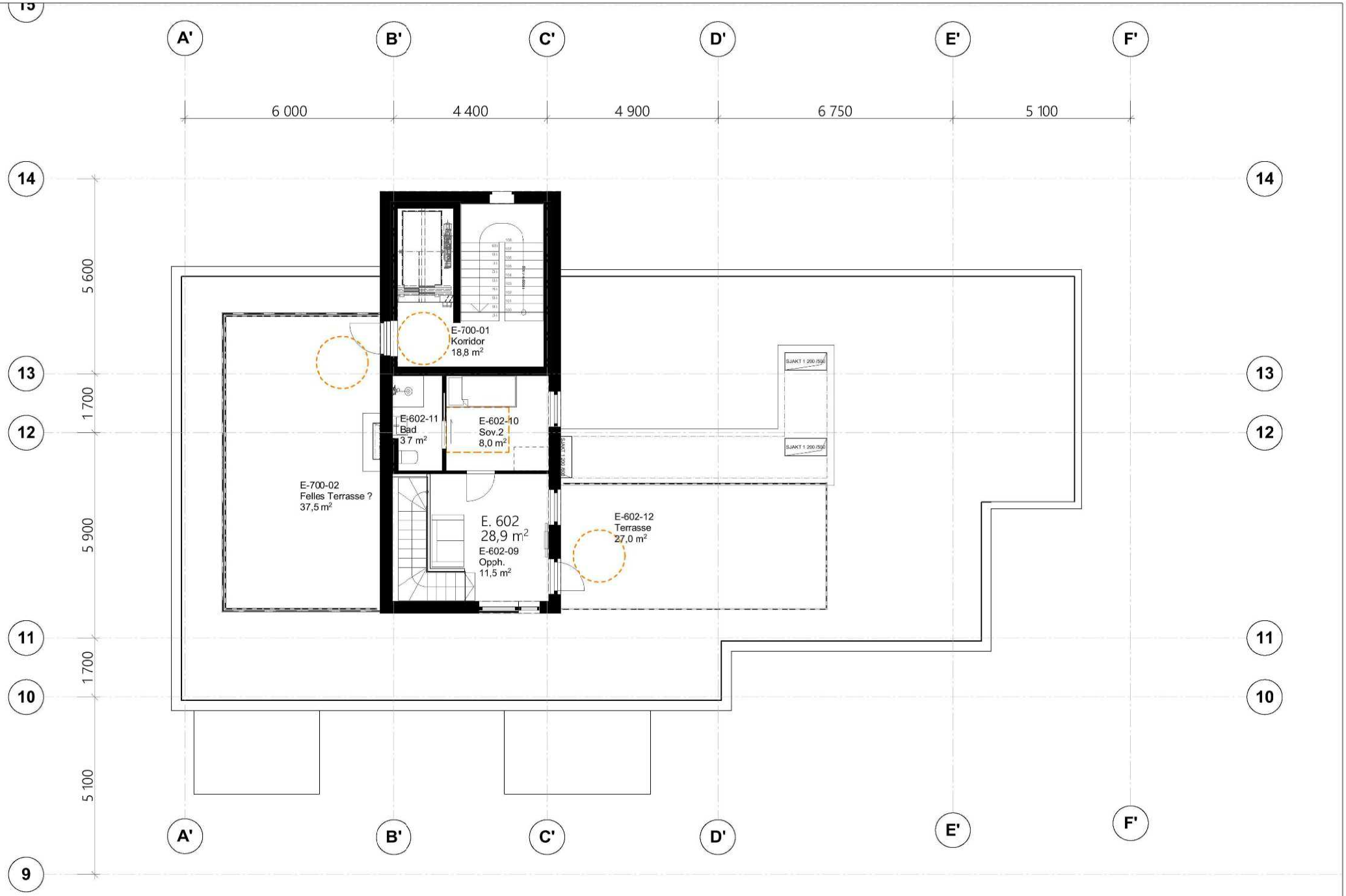
Prosjektnr.: 2032

Tegningsnr.: BE_A200 20 601

Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: A3 1:100

Ark UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
Plan 7.Etasje (terrasse)

Prosjektnr.: 2032

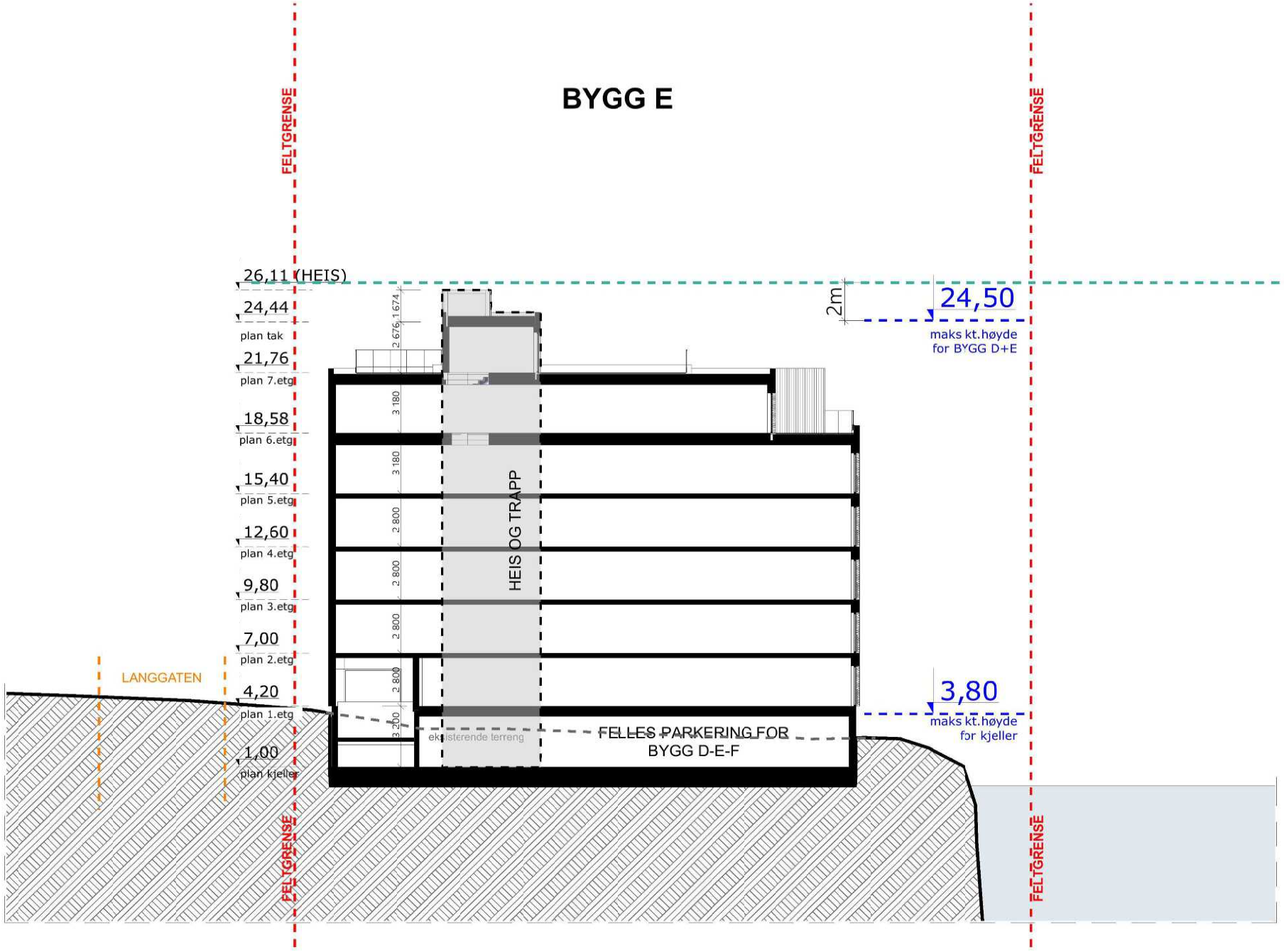
Tegningsnr.: BE_A200 20 701

Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS

BYGG E



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver: BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt: Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:200
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: Snitt 2
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: BE_A200 30 102
Rev:

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

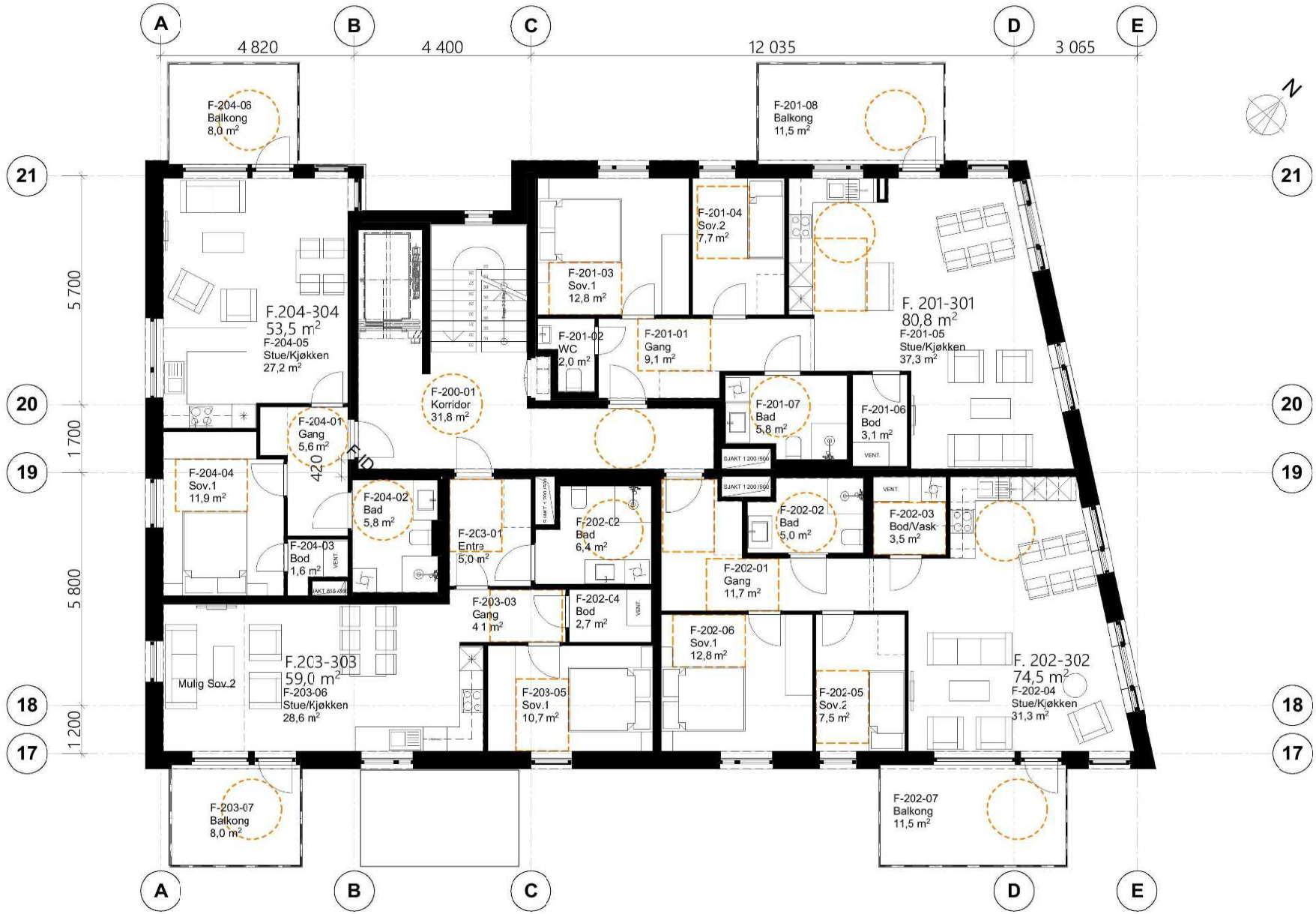
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021
Mål: A3
1:100
Ark
UO/MS
Kontroll
MS/RS
Innhold
Plan 1.Etasje
Prosjektnr.:
2032
Tegningsnr.:
BF_A200 20 101
Rev
2 - UA

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS

Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Søknad

Gnr./Bnr.: 127/132

Dato 11.03.2021

Mål: 1:100 (A3)

Ark UO/MS

Kontroll MS/RS

Innhold
Plan 2-3.Etasje

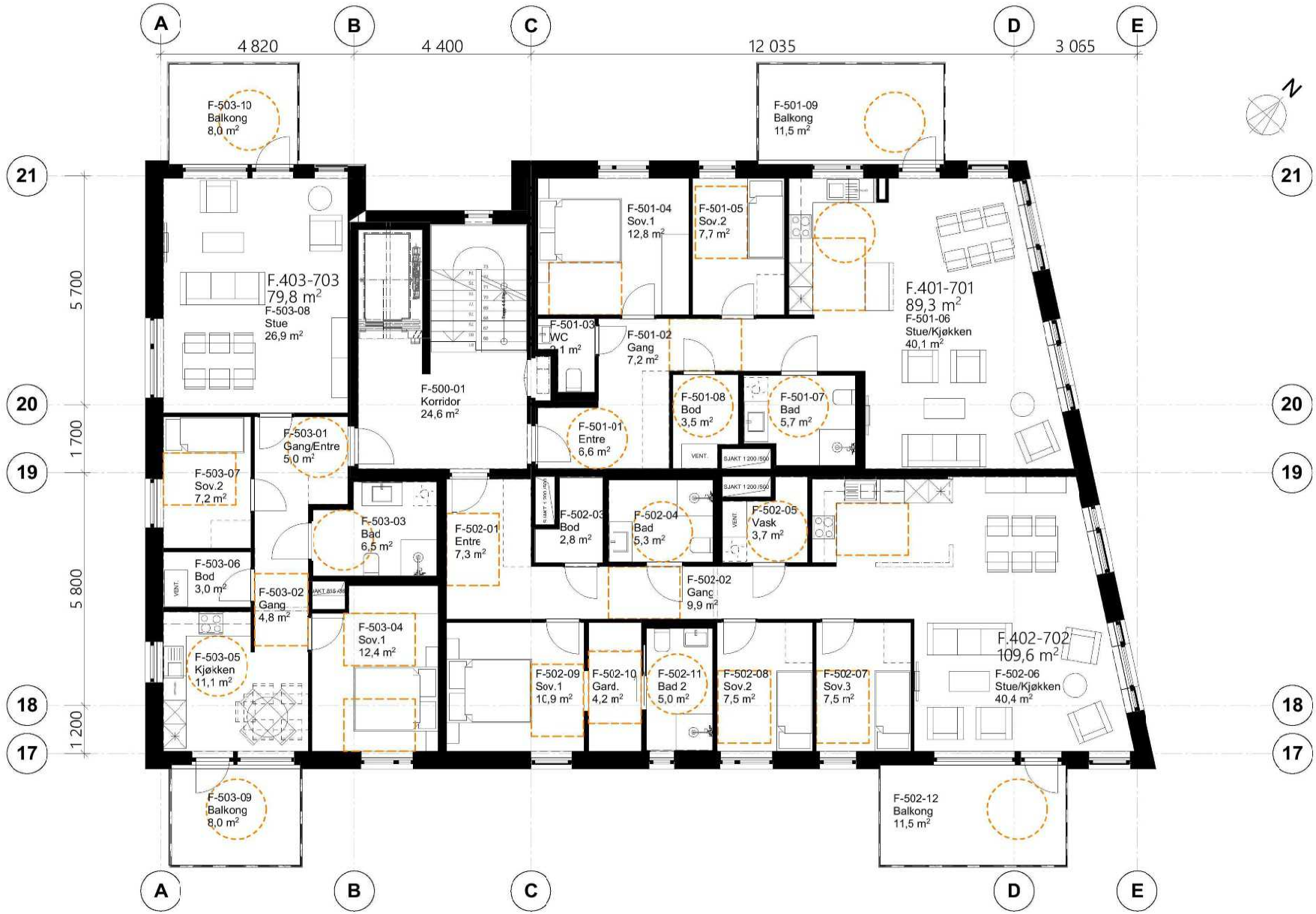
Prosjektnr.: 2032

Tegningsnr.: BF_A200 20 201

Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

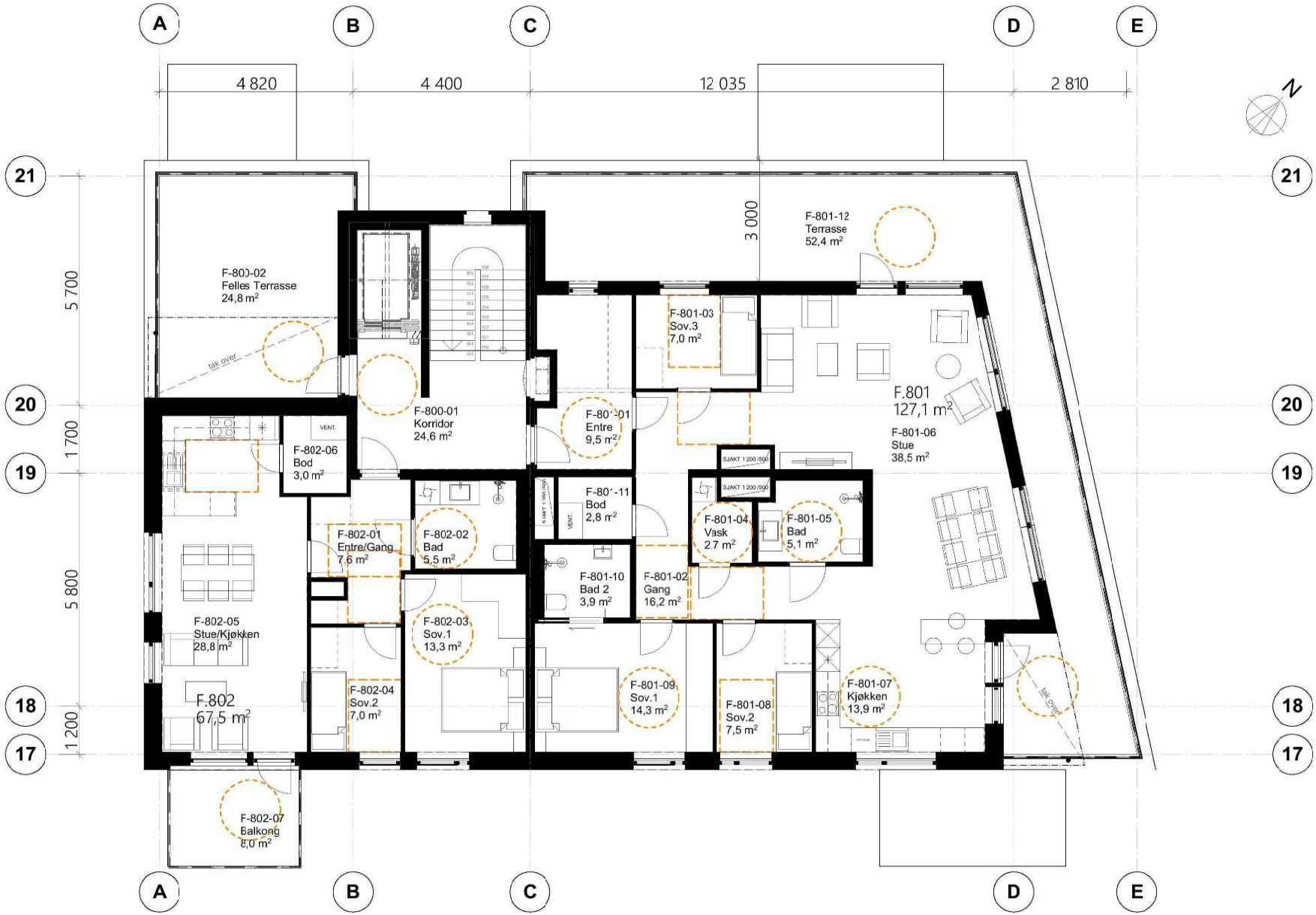
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato
11.03.2021
Mål: A3
1:100
Ark
UO/MS
Kontroll
MS/RS
Innhold
Plan 4-7.Etasje
Prosjektnr.:
2032
Tegningsnr.:
BF_A200 20 501
Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

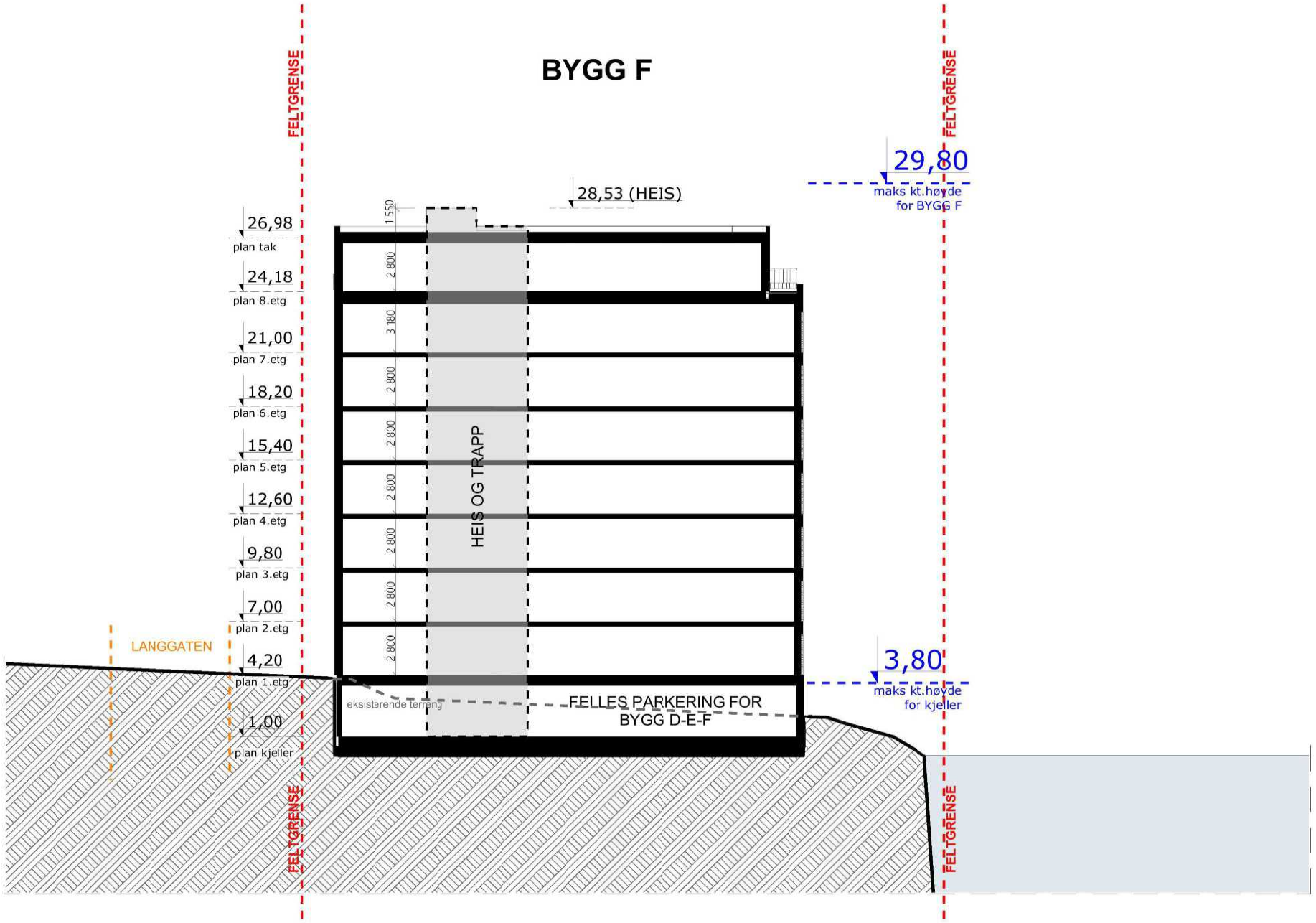
Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:100
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: Plan 8.Etasje
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: BF_A200 20 801
Rev

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS

BYGG F



2032_Strandholmen_Forprosjekt (BIMserver)

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
			11.03.2021			

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1
Fase: Søknad
Gnr./Bnr.: 127/132

Dato: 11.03.2021
Mål: A3 1:200
Ark: UO/MS
Kontroll: MS/RS
Innhold: Snitt 2
Prosjektnr.: 2032
Tegningsnr.: BF_A200 30 102
Rev:

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaparkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

ADAPT arkitekter AS

HUSORDENSREGLER
FOR
Strandholmen Borettslag 1

SIST ENDRET VED 15.05.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0800. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- det er ikke tillat å henge tepper, duner osv til lufting ut av vinduer eller balkonger.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i sykkel rommet på innsiden av parkeringen.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Parkering skjer på hver enkelts plass i garasjen. Det er ikke gjeste parkerings plasser hverken i garasje eller utendørs.
Parkering på gårdsplassen (utenfor inngangs dør) er ikke tillat, bortsett nødvendig nyttekjøring og da skal kjøretøy flyttes umiddalbart når nådvendig ærend er utført!
Hjemme hjelp og lignende har tillatelse til å bruke området til parkering ved utførelse av tjenester for beboere.

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

- Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
- Det er ikke tillat med reptiler i borettslaget, heller ikke smågnagere eller andre lignende dyr som det ikke er normalt å holde i ett borettslag.

7. Andre bestemmelser

- Grilling
    - Grilling er tillat på balkonger, men kun med gass eller elektrisk grill
    - Gass flasker skal oppbevares ute på balkong.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Marius Torgersen, styreleder.

VEDTEKTER

For Strandholmen Borettslag 1 organisasjonsnummer 929 860 926 vedtatt på generalforsamling den 24.06.2022. Endret på generalforsamling 02.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Organisering

(1) Strandholmen borettslag 1 (heretter også «borettslaget») er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 127, bnr. 147.

(2) Strandholmen borettslag 1 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellessameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også borettslaget blir del av. Felleseiendommene omfatter gnr. 127 bnr. 132 med fellesarealer ute, samt anleggseiendommen gnr. 127 bnr. 149 som er garasjekjelleren under alle boligselskapene på Strandholen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellessameiets vedtekter. Andelseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 11.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000, -.

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

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

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan. Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette samt forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andre boliger i borettslaget eller andres eiendeler.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende anleggseiendom, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert

eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget har drift og vedlikeholdsansvaret for heis/heissjakt som borettslaget har ned i anleggseiendommen (parkeringskjeller).

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet Strandholmen. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på

generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Parkering, boder og felles uteområder

11-1 Organisering av felles områdene
Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127, bnr. 149. Utearealene utenfor/mellom boligselskapene på Strandholmen er også en egen eiendom gnr. 127, bnr. 132. Borettslaget blir tinglyst som eier av en ideell andel i disse felleseiendommene. Disse felleseiendommene inngår i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter Fellessameiet Strandholmen (heretter «Fellessameiet») som regulerer borettslagets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets sameieandel i Fellessameiet på vegne av andelseierne, men andelseiere må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

11-2 Andelseierens bruksrett til bod og parkeringsplass
(1) Iht. vedtektene i Fellessameiet har *borettslaget* rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser beskrevet i en bruksrettsplan. Styret i borettslaget har en egen intern oversikt over hvordan disse bodene og parkeringsplassene disponeres av bestemte andeler i borettslaget alene. Den interne oversikten er en avtale mellom borettslaget og den enkelte andelseier og kan derfor ikke endres uten samtykke fra de andelseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten og kan gjøres uten samtykke fra berørte.

(2) En *andelseier* kan også ha fått rett til å disponere parkeringsplass direkte av Fellessameiet, utenom borettslaget og det som er beskrevet i første ledd ovenfor. Det vises til reguleringer i Fellessameiet vedtekter for slike parkeringsplasser. De videre reguleringer i punkt 11-3 følgende gjelder de ikke slike parkeringsplasser.

11-3 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass
(1) Bruksretten til parkeringsplassen og boden beskrevet i punkt 11-2 (1) er knyttet til andelen og følger andelen ved salg.

(2) Så lenge andelseier er andelseier i borettslaget, kan bruksretten til en bod kan byttes mellom andelseiere, men hver andel må alltid ha en bod. Dersom to andelseiere ønsker å bytte bod plikter styret i borettslaget å oppdatere oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1).

(1) Så lenge andelseier er andelseier, kan bruksretten til parkeringsplasser kan overdras/«selges», men kun til følgende:

- *Andre andelseiere internt i borettslaget*. Dersom salg er avtalt mellom andelseiere i borettslaget, meldes salget styret i borettslaget som oppdaterer intern oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1). En slik intern overdragelse av bruksrett, ender ikke bruksrettsplanen i Fellessameiet og kan gjennomføres uten samtykke fra Fellessameiet.
- *Andre hjemmelshavere av andeler i Strandholmen Borettslag 2 og til hjemmelshavere av seksjoner Strandholmen Boligsameie 3*. Et slikt salg vil innebærer at oversikten over bruksrett til parkeringsplasser i Fellessameiet (bruksrettsplan) endres for boligselskapene. Et slikt salg forutsetter derfor samtykke fra både styret i borettslaget for disse vedtekter, styret i boligselskapet til seksjonseier eller andelseier som får overdratt bruksretten, samt styret i Fellessameiet. Styrene kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Gis samtykker, plikter de aktuelle boligselskapene å oppdatere sin interne oversikt over bruksrett til parkeringsplasser. Fellessameiet plikter å oppdater sin bruksrettsplan.

(2) Bod og parkeringsplass kan kun leies ut til boligselskap, beboer eller andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som er del av Fellessameiet. Utleie endrer ingen oversikter over bruksrett, og reduserer heller ikke andelseier plikter overfor borettslaget som innehaver av bruksrett.

11-4 Parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne (bytte ved HC-plass)
(1) En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at en parkeringsplass som etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), skal gjøres tilgjengelig for vedkommende mot at vedkommende midlertidig bytter fra seg parkeringsplassen vedkommende disponerer i medhold av oversikten. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

(2) Dersom byttet kan gjennomføres internt mellom de parkeringsplasser borettslagets disponerer i Fellessameiet, administrerer borettslaget byttet mellom sine andelseiere. Dersom byttet må involvere parkeringsplasser borettslaget ikke disponerer i Fellessameiet, skal borettslagets styre fremmet kravet til styret i Fellessameiet, som administrerer byttet. Byttet er midlertidig og endrer hverken ikke borettslagets interne oversikt over bruk av parkeringsplasser og heller ikke Fellessameiet bruksrettsplan.

(3) Dersom andelseier har etablert ladepunkt på parkeringsplassen og byttet innebærer et bytte til en plass uten ladepunkt, skal andelseier få lov å flytte eller etablere ladepunkt på parkeringsplassen andelseier må bytte til. Arbeidene utføres av fagkyndig og bestilles av borettslaget eller Fellessameiet etter nærmere avtale. Kostnaden ved arbeidene dekkes av andelseier som krever å bytte til seg en parkeringsplass.

11-5 Ladepunkt
(1) Andelseier av andel som disponerer parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at styret i borettslaget søker styret i Fellessameiet om opprettelse av ladepunkt på parkeringsplassen i tråd med bestemmelsene om dette i vedtektene til Fellessameiet

(2) Eventuelle kostnader borettslaget blir pålagt for det konkrete ladepunktet eksempelvis etablering og/eller strømforbruk skal dekkes som en felleskostnad av andelseier alene.

11-6 Særskilt felleskostnad
Andeler med bruksrett til parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, betaler i felleskostnader et likt beløp pr. parkeringsplass andelen disponerer. Styret i borettslaget skal etterstrebe at beløpet som innkreves er likt det beløpet borettslaget betaler for en parkeringsplass i Fellessameiet.

11-7 Mislighold
Mislighold knyttet til bruk av felles eiendommen ute, bod, parkeringsplass, eller garasjeanlegget for øvrig, anses som et mislighold av bruk av andelen.

12. Særlig om borettslagets rettigheter og plikter knyttet til omkringliggende eiendommer

Borettslaget har rettigheter og plikter overfor naboeiendommene på Strandholmen gjennom tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler. Borettslaget og andelseierne må overholde det som fremgår av disse erklæringer og avtaler, jfr. Fellessameiets vedtekter.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

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

20.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 127/147 Adresse: Langgaten 1 C, 3080 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	Langgaten er en fylkesvei, øvrig adkomst til eiendommen er privat.
Kommentar:			Ja. Vannmåleren måler alt forbruk til 1A, 1B, og 1C.

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



INNKALLING 2025

Strandholmen Borettslag 1

Onsdag 02.04.2025 kl. 17:00
d47, Holmestrand

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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Strandholmen Borettslag 1

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - d47, 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendringer
- 5.2 Forslag til vurdering på generalforsamlingen

6 Valg

- 6.1 Valg av 1 styremedlem
- 6.2 Valg av 1 varamedlem
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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: Styre honorar på kr. 40.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

Etter at alle 3 boligselskaper nå er i drift og det er opprettet et fellessameie for uteområder og garasjekjeller er det behov for å justere vedtektene slik at de samsvarer med vedtektene for de 2 andre boligselskapene

Vedlagt ligger det et dokument som beskriver endringene og et utkast til fullstendige vedtekter forutsatt at endringene godkjennes på generalforsamlingen

Vedtaket krever 2/3 flertall for og godkjennes.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene vedtas.

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2(1) vedtas.

5.2 Forslag til vurdering på generalforsamlingen

1. Styret henvender seg til øvrige lag og sameier for Langgaten 1 slik at vi samlet kan søke, til rette sted, om flytting av skilt 50 sone til etter siste blokk, Langgaten 1A. Det vil si at vi får 40 sone utenfor våre blokker.

2. Styret henvender seg til garasjelaget om å kjøpe inn/montere et speil i taket før oppkjøringen fra kjelleren. Et speil vil kunne varsle om noen kommer i møte ved ut-/innkjøring.

3. Styret henvender seg til øvrige lag/sameie om felles å undersøke hva som er årsaken til at Langgaten 1 ikke finnes på GPS. Ved flere anledninger er vi oppringt av leverandører som ikke finner Langgaten 1. Hva er årsaken?

Styrets innstilling: Styret stille seg postive til alle 3 forslag og har følgende kommentarer:

1. Dette vet vi har vært jobbet med av nærliggende bygg, og anser dette som en jobb for det felles sameiet som nå er opprettet for vårt ute areal og garasje/kjeller. Vi melder det videre dit.

2. Dette er også noe som det nye sameiet som nevnt over må ta stilling til. Vi melder det videre dit.

3. Dette er ikke noe som ligger under å drifte og legge til rette for vårt borettslag. Men vi vet at prosjektet ikke er ferdig stilt, da utbygger fortsatt jobber med å få skjøtet over gård og bruks nummer til riktig hjemmelshaver og vil anta at når det er gjort så vil kartverket osv oppdatere adresse registeret sitt. Inntil videre så avventer styret med å gjøre noe med dette.

6. Valg

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

o - Styreleder - Marius Torgersen
o - Styremedlem - Tore Mønster Nielsen
o - Styremedlem - Sonja Irene Andersen
x - Varamedlem - Solveig Kjeldås

Sonja har flyttet og meldt at hun ønsker seg ut av styret. Noe vi har full forståelse for og godtar. Derfor blir det nå valg av 1 styre medlem og 1 vara medlem.

6.1 Valg av 1 styremedlem

Solveig Kjeldås stiller til valg som styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Solveig Kjeldås velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslag til vedtak.

6.2 Valg av 1 varamedlem

Eva Bjune stiller til valg som varamedlem

Forslag til vedtak: Eva Bjune velges som varamedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styret er positive til forslag til vedtak.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**331 427**	**-20 214 169**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	524 177	215 701
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-111 785 105
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-27 625 000	79 200 000
Endringer i andre langsiktige poster	27 625 000	52 915 000
B. Årets endring disponible midler	**524 177**	**20 545 596**
C. Disponible midler	**855 604**	**331 427**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 015 579	440 078
Kortsiktig gjeld	-159 975	-108 651
C. Disponible midler	**855 604**	**331 427**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Strandholmen Borettslag 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 720 136	1 493 863	5 585 608	4 253 108
Sum leieinntekt		**4 720 136**	**1 493 863**	**5 585 608**	**4 253 108**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	20 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	2 100	6 104	0	0
Sum annen inntekt		**22 100**	**6 104**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 742 236**	**1 499 967**	**5 585 608**	**4 253 108**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	5 640	0	2 820	5 640
Styrehonorar	4	40 000	0	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		57 795	40 329	35 000	80 000
Kostnad eiendom/lokale	6	216 674	21 715	163 000	274 500
Kommunale avgifter/renovasjon		287 847	59 931	422 289	350 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	8 830	0	4 500	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	62 133	4 227	6 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	110 867	10 190	284 700	245 000
Revisjonshonorar		5 435	5 190	4 632	6 000
Forretningsførerhonorar		52 700	16 667	50 000	55 000
Andre honorar	10	10 025	0	5 894	15 000
Kontorkostnad		0	827	1 500	1 500
TV/bredbånd		0	0	27 323	0
Kontingent og gaver		7 260	0	6 900	6 900
Forsikring		74 466	21 278	89 200	86 000
Eiendomsskatt		4 171	1 013	242 150	240 000
Andre kostnader	11	5 093	9 512	1 200	1 200
Sum kostnad		**948 936**	**190 878**	**1 387 608**	**1 421 740**
Driftsresultat		**3 793 300**	**1 309 089**	**4 198 000**	**2 831 368**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 894	8 661	0	0
Rentekostnad		3 310 017	1 102 049	4 198 000	2 863 000
Netto finansposter		**3 269 123**	**1 093 388**	**4 198 000**	**2 863 000**
Årsresultat		**524 177**	**215 701**	**0**	**-31 632**
Overført til/fra annen egenkapital		524 177	215 701	0	0
SUM OVERFØRINGER		**524 177**	**215 701**	**0**	**0**

Balanse 2024 Strandholmen Borettslag 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	20 329 895	20 329 895
Bygninger	5	111 785 105	111 785 105
Sum anleggsmidler		**132 115 000**	**132 115 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 383	0
Andre kortsiktige fordringer		37 527	0
Forskuddsbetalte kostnader		18 752	17 220
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		941 917	422 858
Sum omløpsmidler		**1 015 579**	**440 078**
SUM EIENDELER		**133 130 579**	**132 555 078**

Balanse 2024 Strandholmen Borettslag 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		**115 000**	**115 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		855 604	331 427
Sum opptjent egenkapital		**855 604**	**331 427**
Sum egenkapital	**12**	**970 604**	**446 427**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	51 575 000	79 200 000
Borettsinnskudd		52 800 000	52 800 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	27 625 000	0
Sum langsiktig gjeld		**132 000 000**	**132 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 573	0
Leverandørgjeld		76 435	68 960
Påløpne renter		15 642	34 501
Annen kortsiktig gjeld		51 325	5 190
Sum kortsiktig gjeld		**159 975**	**108 651**
Sum gjeld		**132 159 975**	**132 108 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**133 130 579**	**132 555 078**
Pantstillelser	14	132 000 000	132 000 000

Sted:_____ Dato:_____

Marius Torgersen Styreleder	Sonja Irene Andersen Styremedlem	Tore Mønster Nielsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 337 352	405 561
3609 Leie parkering	52 800	13 200
3618 Leietillegg strøm	21 899	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 308 085	1 075 102
Sum	**4 720 136**	**1 493 863**

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har i 2024 mottatt kr 20 000 i tilskudd fra Usbl Bomiljøfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 100	6 104
Sum	**2 100**	**6 104**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	0
Sum	**45 640**	**0**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	111 785 105	20 329 895
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	111 785 105	20 329 895
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	111 785 105	20 329 895
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

Borettslaget bestå av 23 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 490,1 kvm. G.nr 127, b.nr 147. Borettslagets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, Polisenr SP5240427.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	110 792	7 706
6341 Brannalarm	23 423	2 909
6361 Fast renhold	46 353	11 100
6364 Matteleie	2 713	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	32 656	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	738	0
Sum	**216 674**	**21 715**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Usbl Lisenser	8 830	0
Sum	**8 830**	**0**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	47 938	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 512	2 878
6552 Driftsmateriell	8 683	1 349
Sum	**62 133**	**4 227**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6611 Vedlikehold heiser	25 563	5 843
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	18 456	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 451	4 346
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	45 900	0
6648 Vedlikehold dører og porter	3 497	0
Sum	**110 867**	**10 190**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 025	0
Sum	**10 025**	**0**

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	0	7 193
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	953	920
7772 Omkostninger inkasso	0	-129
7773 Omkostninger innkreving	2 140	0
7790 Andre kostnader	0	1 526
7792 Øredifferanse	0	2
Sum	**5 093**	**9 512**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	115 000	0	115 000
Sum innskutt egenkapital	**115 000**	**0**	**115 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	331 427	524 177	855 604
Sum opptjent egenkapital	**331 427**	**524 177**	**855 604**
Sum egenkapital	**446 427**	**524 177**	**970 604**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367619647**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2073
Opprinnelig lånebeløp:	79 200 000
Lånesaldo 01.01:	79 200 000
Avdrag i perioden:	27 625 000
Lånesaldo 31.12:	**51 575 000**
Saldo 5 år frem i tid:	51 575 000
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	27 625 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**27 625 000**
Sum pantegjeld for lån:	**79 200 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367619647	1	4 470 000	4 470 000
	1	3 990 000	3 990 000
	1	3 405 000	3 405 000
	1	3 390 000	3 390 000
	2	3 255 000	6 510 000
	1	3 210 000	3 210 000
	1	2 985 000	2 985 000
	2	2 835 000	5 670 000
	1	2 785 000	2 785 000
	1	2 660 000	2 660 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 085 000	2 085 000
	1	1 985 000	1 985 000
	1	1 810 000	1 810 000
	1	1 785 000	1 785 000
	2	1 000 000	2 000 000
	1	185 000	185 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16367619647 har første avdrag 30.09.2043 med kr 169 353	1	4 470 000	4 893
	1	3 990 000	4 367
	1	3 405 000	3 727
	1	3 390 000	3 710
	2	3 255 000	3 563
	1	3 210 000	3 513
	1	2 985 000	3 267
	2	2 835 000	3 103
	1	2 785 000	3 048

Langsiktig gjeld

1	2 660 000	2 911
1	2 650 000	2 901
1	2 085 000	2 282
1	1 985 000	2 173
1	1 810 000	1 981
1	1 785 000	1 954
2	1 000 000	1 095
1	185 000	202

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	79 200 000
Innskuddskapital	52 800 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**132 000 000**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**132 115 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Strandholmen Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandholmen Borettslag 1

Styreleder	Marius Torgersen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tore Mønster Nielsen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Sonja Irene Andersen (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Strandholmen Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandholmen Borettslag 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 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 borettslagets 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.

Penneo document key: 1J0K6-WO3PW-4AO4X-2EQJE-7SED8-X5BO4

© 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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: 1J0K6-WO3PW-4AO4X-2EQJE-7SED8-X5BO4

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 09:27:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1J0K6-WO3PW-4AO4X-2EQJE-7SED8-X5BO4

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 - Strandholmen Borettslag 1

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marius Torgersen
Styremedlem, Tore Mønster Nielsen
Styremedlem, Sonja Irene Andersen
Varamedlem, Solveig Kjeldås

Styret i Strandholmen Borettslag 1 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Strandholmen Borettslag 1 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. Strandholmen Borettslag 1 ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 929860926

Strandholmen Borettslag 1 består av 23 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Strandholmen Borettslag 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5240427. 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.

Strandholmen Borettslag 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret er pr i dag ajour med HMS systemet vi bruker i Bevar HMS.

Eneste vi ikke har oppfylt i 2024 er å gjennomføre en brannøvelse, men vi har hatt noen ufrivillige alarm utløsninger som vi anser som gode øvelser.

Det er planlagt en felles øvelse med vaktmester(vår brannvern leder) med A og B blokken ila våren/ sommeren.

Styrets arbeid

Styret har i 2024 hatt ett litt annerledes år enn i starten av vår eksistens i borettslaget vårt. Vi har fått konsentrert oss om litt annet enn det som har gått mot utbygger/ entreprenør selv om det har vært saker å holde tak i der også.

Vi ønsker å informere om følgende:

UTBEDRINGER/INVESTERINGER

1
Vi fikk støtte av USBL bomiljø til å investere i benker og bord til takterrasse, som vi fikk på plass etter sommeren og håper det bidrar til å øke gleden ved takterrassen vår.

2
Vi har også investert i nytt ringe tablå, noe som gjør driften av bygget blir lettere for oss da vi kan endre navn på beboere osv selv.

Ikke måtte betale leverandør for å komme og gjøre dette for å bevare garanti på apparatet. Vi fikk også da muligheten til å bruke kode for å komme inn, noe vi har fått positive tilbakemeldinger på allerede fra flere.

Vi har søkt Miljøfondet til USBL om midler til dette, pr idag ikke fått svar.

3
Siste lille investeringen vi har gjort er en kompressor med utstyr for å kunne fylle luft i dekk på både sykkel og bil. Den har vi i "teknisk rom" sammen med alt annet felles verktøy osv. Vi håper det rommet er noe som settes pris på og brukes da det er ment som ett tilbud til beboere for å øke kvaliteten ved å bo her.

NYE AVTALER

1
Vi har i 2024 inngått avtale om service på ventilasjons anlegg i alle leiligheter, og felles områder.

2
Vi har for 2025 inngått avtale om utvendig vask av vinduer og balkonger med Nell Renhold, dette utføres 2 ganger i året. Vår og høst.

ØKONOMI

Vi får innimellom spørsmål om økonomien vår av beboere, og det korte svaret er at vi har god økonomi slik det fremstår nå.

Etter gjennomgang av regnskap og budsjetter forstår vi at noen har spørsmål.

Vi i styret har helt ifra oppstart forholdt oss til ett budsjett satt av USBL basert på forholds tall på lignende borettslag, og ikke hatt noe annet å sammenligne med.

Ila 2024 så har vi blitt oppmerksomme på at vi f.eks har hatt en unormal lav eiendoms skatt som vi har vært helt sikre på at er feil. Den er en stor grunn til det høye resultatet på 2024 regnskapet. Nå på nyåret kom skatte beregningen ifra kommunen og reell skatt dundrer nå inn hver måned, så det vil endre resultatet helt i 2025.

Samtidig så er det opprettet ett eget sameie for kjeller og uteanlegg som blir styrt at eget

styre og har egen økonomi, der kommer det til å komme en del kostnader som tilfaller oss i fremtiden, så det første ordentlige året vi kan se alle kostnader og få full oversikt blir i løpet av 2025. Derfor har vi ikke ønsket å gjøre store endringer i budsjettet.

Men på bakgrunn av det positive resultatet i 2024 så har vi budsjettert med ett underskudd på ca 30`i 2025, det betyr at vi ikke har hatt noen økning på felles kostnadene i år. Og vi håper at vi styrer dette riktig og kan unngå det neste år også.

FELLES SAMEIET

I vedtektene står det at styret her skal bestå av 1 medlem av hvert styre, fortrinnsvis styreledere samt 1 vara medlem. Pr idag så er det Marius Torgersen som styreleder som sitter i styret der, og Tore M Nielsen er vara medlem. Det styret ble opprettet i Desember 2024, men er ikke kommet skikkelig i gang enda. Vi håper dette er i orden snarest, og senest ila April/Mai.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

For Strandholmen Borettslag 1 organisasjonsnummer 929 860 926 vedtatt på generalforsamling den 24.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

1-3 Organisering

(1) Strandholmen borettslag 1 (heretter også «borettslaget») er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 127, bnr. 147.

(2) Strandholmen borettslag 1 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellessameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også borettslaget blir del av. Felleseiendommene omfatter gnr. 127 bnr. 132 med fellesarealer ute, samt anleggseiendommen gnr. 127 bnr. 149 som er garasjekjelleren under alle boligselskapene på Strandholen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellessameiets vedtekter. Andelseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 11.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000, -.

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

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

(4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

(5) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan. Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette samt forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andre boliger i borettslaget eller andres eiendeler.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende anleggseiendom, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget har drift og vedlikeholdsansvaret for heis/heissjakt som borettslaget har ned i anleggseiendommen (parkeringskjeller).

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet Strandholmen. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere borettslaget.

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

forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Parkering, boder og felles uteområder

11-1 Organisering av felles områdene
Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127, bnr. 149. Utearealene utenfor/mellom boligselskapene på Strandholmen er også en egen eiendom gnr. 127, bnr. 132. Borettslaget blir tinglyst som eier av en ideell andel i disse felleseiendommene. Disse felleseiendommene inngår i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter Fellessameiet Strandholmen (heretter «Fellessameiet») som regulerer borettslagets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets sameieandel i Fellessameiet på vegne av andelseierne, men andelseiere må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

11-2 Andelseierens bruksrett til bod og parkeringsplass
(1) Iht. vedtektene i Fellessameiet har *borettslaget* rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser beskrevet i en bruksrettsplan. Styret i borettslaget har en egen intern oversikt over hvordan disse bodene og parkeringsplassene disponeres av bestemte andeler i borettslaget alene. Den interne oversikten er en avtale mellom borettslaget og den enkelte andelseier og kan derfor ikke endres uten samtykke fra de andelseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten og kan gjøres uten samtykke fra berørte.

(2) En *andelseier* kan også ha fått rett til å disponere parkeringsplass direkte av Fellessameiet, utenom borettslaget og det som er beskrevet i første ledd ovenfor. Det vises til reguleringer i Fellessameiet vedtekter for slike parkeringsplasser. De videre reguleringer i punkt 11-3 følgende gjelder de ikke slike parkeringsplasser.

11-3 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass
(1) Bruksretten til parkeringsplassen og boden beskrevet i punkt 11-2 (1) er knyttet til andelen og følger andelen ved salg.

(2) Så lenge andelseier er andelseier i borettslaget, kan bruksretten til en bod kan byttes mellom andelseiere, men hver andel må alltid ha en bod. Dersom to andelseiere ønsker å bytte bod plikter styret i borettslaget å oppdatere oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1).

(1) Så lenge andelseier er andelseier, kan bruksretten til parkeringsplasser kan

overdras/«selges», men kun til følgende:

- *Andre andelseiere internt i borettslaget*. Dersom salg er avtalt mellom andelseiere i borettslaget, meldes salget styret i borettslaget som oppdaterer intern oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1). En slik intern overdragelse av bruksrett, ender ikke bruksrettsplanen i Fellessameiet og kan gjennomføres uten samtykke fra Fellessameiet.
- *Andre hjemmelshavere av andeler i Strandholmen Borettslag 2 og til hjemmelshavere av seksjoner Strandholmen Boligsameie 3*. Et slikt salg vil innebærer at oversikten over bruksrett til parkeringsplasser i Fellessameiet (bruksrettsplan) endres for boligselskapene. Et slikt salg forutsetter derfor samtykke fra både styret i borettslaget for disse vedtekter, styret i boligselskapet til seksjonseier eller andelseier som får overdratt bruksretten, samt styret i Fellessameiet. Styrene kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Gis samtykker, plikter de aktuelle boligselskapene å oppdatere sin interne oversikt over bruksrett til parkeringsplasser. Fellessameiet plikter å oppdater sin bruksrettsplan.

(2) Bod og parkeringsplass kan kun leies ut til boligselskap, beboer eller andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som er del av Fellessameiet. Utleie endrer ingen oversikter over bruksrett, og reduserer heller ikke andelseier plikter overfor borettslaget som innehaver av bruksrett.

11-4 Parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne (bytte ved HC-plass)

(1) En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at en parkeringsplass som etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), skal gjøres tilgjengelig for vedkommende mot at vedkommende midlertidig bytter fra seg parkeringsplassen vedkommende disponerer i medhold av oversikten. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

(2) Dersom byttet kan gjennomføres internt mellom de parkeringsplasser borettslagets disponerer i Fellessameiet, administrerer borettslaget byttet mellom sine andelseiere. Dersom byttet må involvere parkeringsplasser borettslaget ikke disponerer i Fellessameiet, skal borettslagets styre fremmet kravet til styret i Fellessameiet, som administrerer byttet. Byttet er midlertidig og endrer hverken ikke borettslagets interne oversikt over bruk av parkeringsplasser og heller ikke Fellessameiet bruksrettsplan.

(3) Dersom andelseier har etablert ladepunkt på parkeringsplassen og byttet innebærer et bytte til en plass uten ladepunkt, skal andelseier få lov å flytte eller etablere ladepunkt på parkeringsplassen andelseier må bytte til. Arbeidene utføres av fagkyndig og bestilles av borettslaget eller Fellessameiet etter nærmere avtale. Kostnaden ved arbeidene dekkes av andelseier som krever å bytte til seg en parkeringsplass.

11-5 Ladepunkt

(1) Andelseier av andel som disponerer parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at styret i borettslaget søker styret i Fellessameiet om opprettelse av ladepunkt på parkeringsplassen i tråd med bestemmelsene om dette i vedtektene til Fellessameiet

(2) Eventuelle kostnader borettslaget blir pålagt for det konkrete ladepunktet eksempelvis

etablering og/eller strømforbruk skal dekkes som en felleskostnad av andelseier alene.

11-6 Særskilt felleskostnad
Andeler med bruksrett til parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, betaler i felleskostnader et likt beløp pr. parkeringsplass andelen disponerer. Styret i borettslaget skal etterstrebe at beløpet som innkreves er likt det beløpet borettslaget betaler for en parkeringsplass i Fellessameiet.

11-7 Mislighold
Mislighold knyttet til bruk av felles eiendommen ute, bod, parkeringsplass, eller garasjeanlegget for øvrig, anses som et mislighold av bruk av andelen.

12. Særlig om borettslagets rettigheter og plikter knyttet til omkringliggende eiendommer

Borettslaget har rettigheter og plikter overfor naboeiendommene på Strandholmen gjennom tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler. Borettslaget og andelseierne må overholde det som fremgår av disse erklæringer og avtaler, jfr. Fellessameiets vedtekter.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtektsendringer – generalforsamling

Strandholmen Borettslag 1

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Endres til:

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

1-3 Organisering

Hele punktet endres til (likelydende som Strandholmen Borettslag 2):

(1) Strandholmen borettslag 1 (heretter også «borettslaget») er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 127, bnr. 147.

(2) Strandholmen borettslag 1 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellessameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også borettslaget blir del av. Felleseiendommene omfatter gnr. 127 bnr. 132 med fellesarealer ute, samt anleggseiendommen gnr. 127 bnr. 149 som er garasjekjelleren under alle boligselskapene på Strandholen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellessameiets vedtekter. Andelseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 11.

4-1 Boretten

Nytt punkt 5 og 6 (likelydende som borettslag 2):

(5) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan. Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette samt forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andre boliger i borettslaget eller andres eiendeler.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende anleggseiendom, må

det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Nytt punkt (likelydende som borettslag 2):

(6) Borettslaget har drift og vedlikeholdsansvaret for heis/heissjakt som borettslaget har ned i anleggseiendommen (parkeringskjeller).

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Nytt punkt:

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

Pkt. 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

Dette punktet får nytt nummer – pkt. 13

Nytt punkt 11 (likt som Borettslag 2):

11. Parkering, boder og felles uteområder

11-1 Organisering av felles områdene

Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127, bnr. 149. Uteareale ne utenfor/mellom boligselskapene på Strandholmen er også en egen eiendom gnr. 127, bnr. 132. Borettslaget blir tinglyst som eier av en ideell andel i disse felleseiendommene. Disse felleseiendommene inngår i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter Fellessameiet Strandholmen (heretter «Fellessameiet») som regulerer borettslagets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i

borettslaget administrerer og forvalter borettslagets sameieandel i Fellessameiet på vegne av andelseierne, men andelseiere må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

11-2 Andelseierens bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Iht. vedtektene i Fellessameiet har *borettslaget* rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser beskrevet i en bruksrettsplan. Styret i borettslaget har en egen intern oversikt over hvordan disse bodene og parkeringsplassene disponeres av bestemte andeler i borettslaget alene. Den interne oversikten er en avtale mellom borettslaget og den enkelte andelseier og kan derfor ikke endres uten samtykke fra de andelseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten og kan gjøres uten samtykke fra berørte.

(2) En *andelseier* kan også ha fått rett til å disponere parkeringsplass direkte av Fellessameiet, utenom borettslaget og det som er beskrevet i første ledd ovenfor. Det vises til reguleringer i Fellessameiet vedtekter for slike parkeringsplasser. De videre reguleringer i punkt 11-3 følgende gjelder de ikke slike parkeringsplasser.

11-3 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Bruksretten til parkeringsplassen og boden beskrevet i punkt 11-2 (1) er knyttet til andelen og følger andelen ved salg.

(2) Så lenge andelseier er andelseier i borettslaget, kan bruksretten til en bod kan byttes mellom andelseiere, men hver andel må alltid ha en bod. Dersom to andelseiere ønsker å bytte bod plikter styret i borettslaget å oppdatere oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1).

(1) Så lenge andelseier er andelseier, kan bruksretten til parkeringsplasser kan overdras/«selges», men kun til følgende:
- *Andre andelseiere internt i borettslaget*. Dersom salg er avtalt mellom andelseiere i borettslaget, meldes salget styret i borettslaget som oppdaterer intern oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1). En slik intern overdragelse av bruksrett, ender ikke bruksrettsplanen i Fellessameiet og kan gjennomføres uten samtykke fra Fellessameiet.
- *Andre hjemmelshavere av andeler i Strandholmen Borettslag 2 og til hjemmelshavere av seksjoner Strandholmen Boligsameie 3*. Et slikt salg vil innebærer at oversikten over bruksrett til parkeringsplasser i Fellessameiet (bruksrettsplan) endres for boligselskapene. Et slikt salg forutsetter derfor samtykke fra både styret i borettslaget for disse vedtekter, styret i boligselskapet til seksjonseier eller andelseier som får overdratt bruksretten, samt styret i Fellessameiet. Styrene kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Gis samtykker, plikter de aktuelle boligselskapene å oppdatere sin interne oversikt over bruksrett til parkeringsplasser. Fellessameiet plikter å oppdater sin bruksrettsplan.

(2) Bod og parkeringsplass kan kun leies ut til boligselskap, beboer eller andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som er del av Fellessameiet. Utleie endrer ingen oversikter over bruksrett, og reduserer heller ikke andelseier plikter overfor borettslaget som innehaver av bruksrett.

11-4 Parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne (bytte ved HC-plass)

(1) En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at en parkeringsplass som etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), skal gjøres tilgjengelig for vedkommende mot at vedkommende midlertidig bytter fra seg parkeringsplassen vedkommende disponerer i medhold av oversikten. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

(2) Dersom byttet kan gjennomføres internt mellom de parkeringsplasser borettslagets disponerer i Fellessameiet, administrerer borettslaget byttet mellom sine andelseiere. Dersom byttet må involvere parkeringsplasser borettslaget ikke disponerer i Fellessameiet, skal borettslagets styre fremmet kravet til styret i Fellessameiet, som administrerer byttet. Byttet er midlertidig og endrer hverken ikke borettslagets interne oversikt over bruk av parkeringsplasser og heller ikke Fellessameiet bruksrettsplan.

(3) Dersom andelseier har etablert ladepunkt på parkeringsplassen og byttet innebærer et bytte til en plass uten ladepunkt, skal andelseier få lov å flytte eller etablere ladepunkt på parkeringsplassen andelseier må bytte til. Arbeidene utføres av fagkyndig og bestilles av borettslaget eller Fellessameiet etter nærmere avtale. Kostnaden ved arbeidene dekkes av andelseier som krever å bytte til seg en parkeringsplass.

11-5 Ladepunkt

(1) Andelseier av andel som disponerer parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at styret i borettslaget søker styret i Fellessameiet om opprettelse av ladepunkt på parkeringsplassen i tråd med bestemmelsene om dette i vedtektene til Fellessameiet

(2) Eventuelle kostnader borettslaget blir pålagt for det konkrete ladepunktet eksempelvis etablering og/eller strømforbruk skal dekkes som en felleskostnad av andelseier alene.

11-6 Særskilt felleskostnad

Andeler med bruksrett til parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, betaler i felleskostnader et likt beløp pr. parkeringsplass andelen disponerer. Styret i borettslaget skal

etterstrebe at beløpet som innkreves er likt det beløpet borettslaget betaler for en parkeringsplass i Fellessameiet.

11-7 Mislighold

Mislighold knyttet til bruk av felles eiendommen ute, bod, parkeringsplass, eller garasjeanlegget for øvrig, anses som et mislighold av bruk av andelen.

Pkt. 12 utgår og nytt punkt 12 (likt som Borettslag 2):

12. Særlig om borettslagets rettigheter og plikter knyttet til omkringliggende eiendommer

Borettslaget har rettigheter og plikter overfor naboeiendommene på Strandholmen gjennom tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler. Borettslaget og andelseierne må overholde det som fremgår av disse erklæringer og avtaler, jfr. Fellessameiets vedtekter.

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 02.04.2025.

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 ordinær generalforsamling i Strandholmen Borettslag 1 onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - d47, Holmestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: JAN-SVERRE KLOPHMANN

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: TRYGVE ERIKSEN

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

Tatt til orientering

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.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendringer

Vedtak:
ENSTEMMIG VEDTATT SOM FORESLÅTT.

5.2 Forslag til vurdering på generalforsamlingen

Vedtak:
TATT TIL ORIENTERING

6. Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: SOLVEIG KJELDÅS for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem

Vedtak:
Valgt ble: EVA BJUNE for 1 år.

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Marius Torgersen - ikke på valg

Styremedlem - Tore Mønster Nielsen - ikke på valg

Styremedlem - SOLVEIG KJELDÅS - valgt for 2 år

Varamedlem - EVA BJUNE - valgt for 1 år

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: STYRELEDER ELLER DEN HAN BEMYNDIGER

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: JAN MORGAN GREGERSEN ESPEN WANG

Møteleder

Protokollvitne

Boligopplysninger:

Strandholmen Borettslag 1	**Vår ref.:**	1794/4	**Fødselsdato eier:**	08.12.1956
Langgaten 1 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3080 HOLMESTRAND	**Eiere:**	Hanne Müller		
Organisasjonsnr: 929 860 926	**Andelsnr:**	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **12 175**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	8 279
	Felleskostnader	3 896

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 785 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 785 000
Klient ajourf. lån:	79 200 000	Klient gj. s. årsoppg.:	42 095 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367619647, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 23.06.2025: 44 505 000

Andel av saldo: 1 785 000

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.09.2043 (siste termin 30.06.2073)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra og med september 2043

IN-ordning. Det er anledning til å nedbetale på lånet 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 1 954,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Marius Torgersen
Adresse:	Langgaten 1 C
Postnr/-sted:	3080 HOLMESTRAND
Telefon:	Mob.: 48001980
E-post:	marius@mineralteknikk.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 785 000	Andre inntekter:	1 437
Annen formue:	28 816	Utgifter:	99 434		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 190 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Boligopplysninger:

Strandholmen Borettslag 1	**Vår ref.:**	1794/4	**Fødselsdato eier:**	08.12.1956
Langgaten 1 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3080 HOLMESTRAND	**Eiere:**	Hanne Müller		

Organisasjonsnr: 929 860 926

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 127/147

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	490.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5240427

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	04.09.2023	Første innflytting:	04.09.2023	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant.				
	2 - Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bc				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

23 leiligheter. 7. etg. Enkelte mindre leil. har ikke garasjeplass. Felles takterrasse. Felles garasjeanlegg for trinn I, II og III

Garasjeanlegget under byggetrinn I, II og III er registrert i en anleggseiendom gnr. 127, bnr. 149 i H.strand.

Tingsrettslig sameie (realsameie, gnr. 127, bnr. 132) vil bli opprettet for fellesareal rundt byggetrinn I, II og III. Det skal etableres et styre for realsameiet som fortrinnsvis skal bestå av styremedlemmer fra hvert boligselskap.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-127/147/0 Andel 4 H0104 Adresse Langgaten 1C 3080 Holmestrand H0104

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.06.2025 13:59

Eiendom 3903-127/147

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	04.11.2022	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	127	Beregnet areal	490,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	147	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Langgaten 1C	3080 Holmestrand	Holmestrand 4	Holmestrand	Botne

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.09.2022	Oppmålingsforretning	3903-127/132	Avgiver	-490,1
		3903-136/1	Berørt	0
		3903-127/147	Mottaker	490,1
02.11.2022	Oppmålingsforretning	3903-127/145	Berørt	0
		3903-127/132	Avgiver	0
		3903-127/149	Mottaker	0
		3903-127/147	Berørt	0
		3903-127/146	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-127/147	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300935806			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.07.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	2864/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	23	Areal, totalt (bruk/brutto)	2864/0	Energikilde	
Etasjer	8	Areal, (bebygd/ubebygd)	891/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	65	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	61	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	108	3	2	2	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	108	3	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken

H0401		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	108	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0404		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	108	3	2	2	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	75	3	1	1	Kjøkken
H0504		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	93	3	1	1	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	120	3	2	2	Kjøkken
H0603		Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

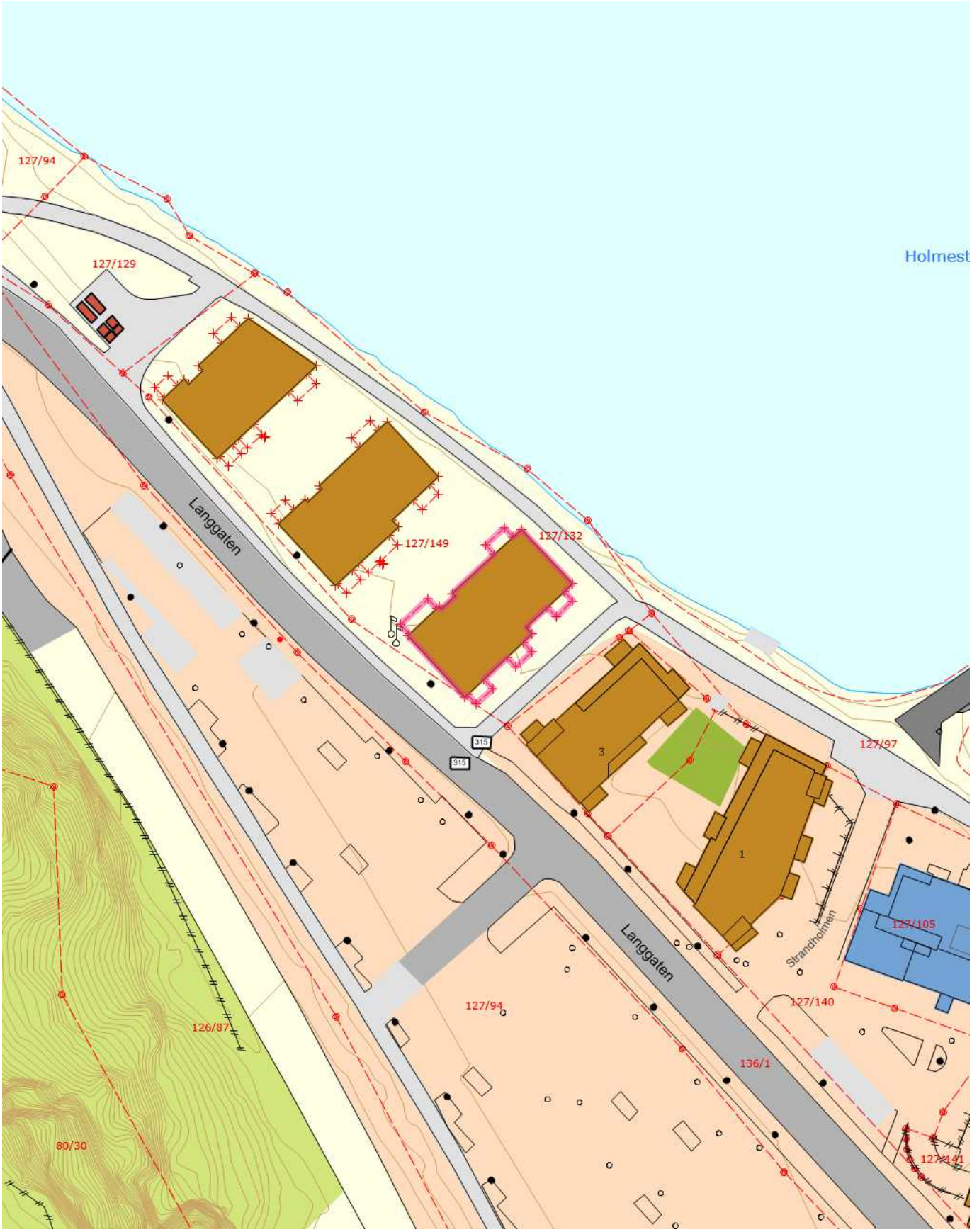
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	309/0	0/0	309/0
H02	Hovedetasje	4	363/0	0/0	363/0
H03	Hovedetasje	4	363/0	0/0	363/0
H04	Hovedetasje	4	363/0	0/0	363/0
H05	Hovedetasje	4	363/0	0/0	363/0
H06	Hovedetasje	3	256/0	0/0	256/0
H07	Hovedetasje	0	29/0	0/0	29/0
K01	Kjelleretasje	0	818/0	0/0	818/0

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgaten 1C 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

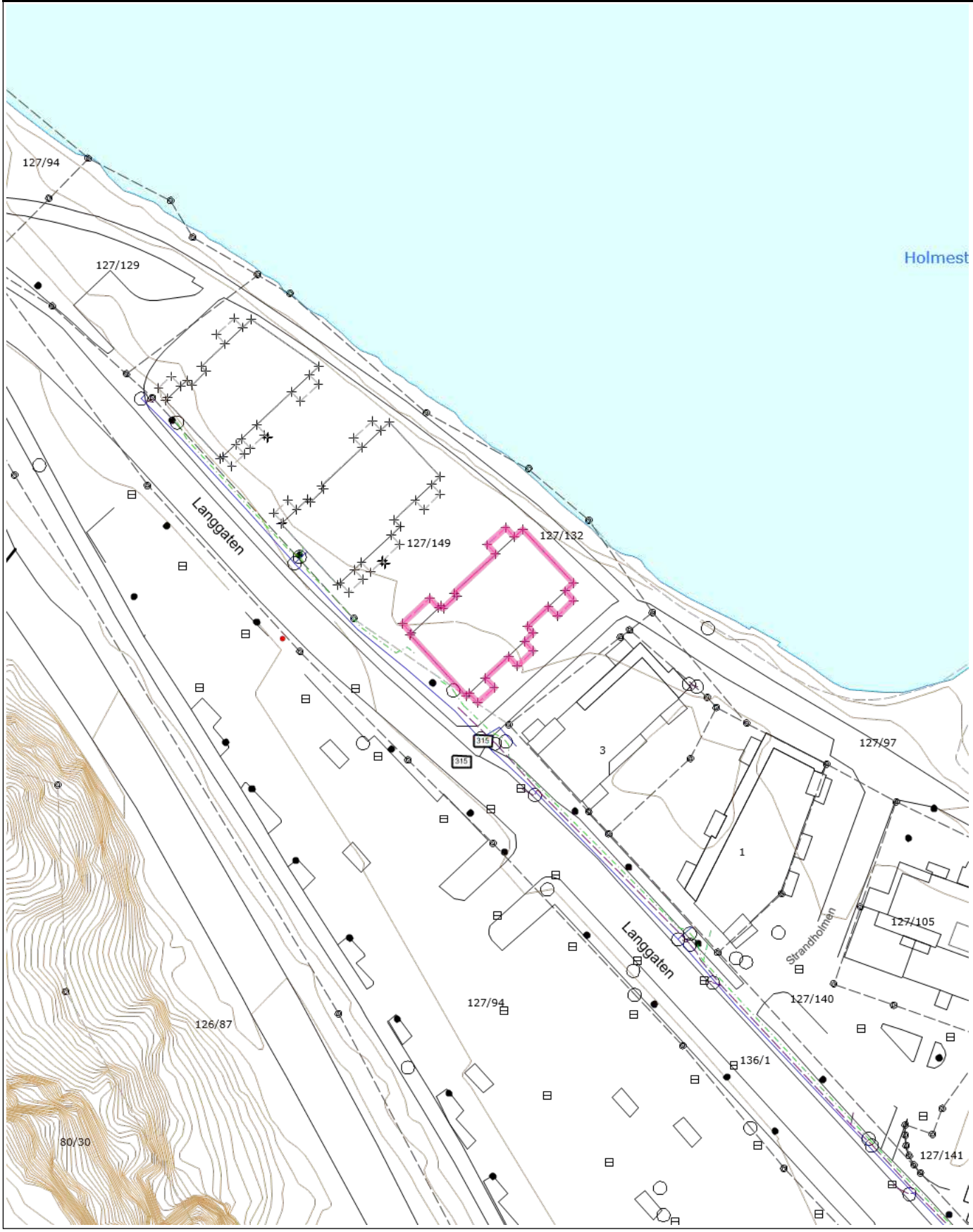
Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Vann	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Flaggstang	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Takkant	Taksprang
Veranda	Bolig	Annen næring
Annet gjerde	Kai- og bryggekant	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Avfallsbeholder	Kai og brygge	Trapp
Molo	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve	Lekeplass	Havflate
Bebygd område	Skog	Annet

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgaten 1C 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Kum - annen eier


Overvannsledning


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått grensepunkt

Gatelys (belysningspunkt)


Bygningslinje


Taksprang


Vegbom

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .


Kystkontur


Sandfangskum


Spillvannsledning


Anslått eiendomsgrense

Matrikkelnummer.


Mast


Bygningsavgrensning tiltak


Veranda


Vegdekkekant

Fylkesvegboks

Privatveg gatenavn .


Høydekurve


Sluk


Vannledning - annen eier


Nøyaktig grensepunkt

A
Vann

Skap


Takkant


Annet vegareal avgrensning

Husnummer

Fylkesveg gatenavn .


Kystkontur tekniske anlegg

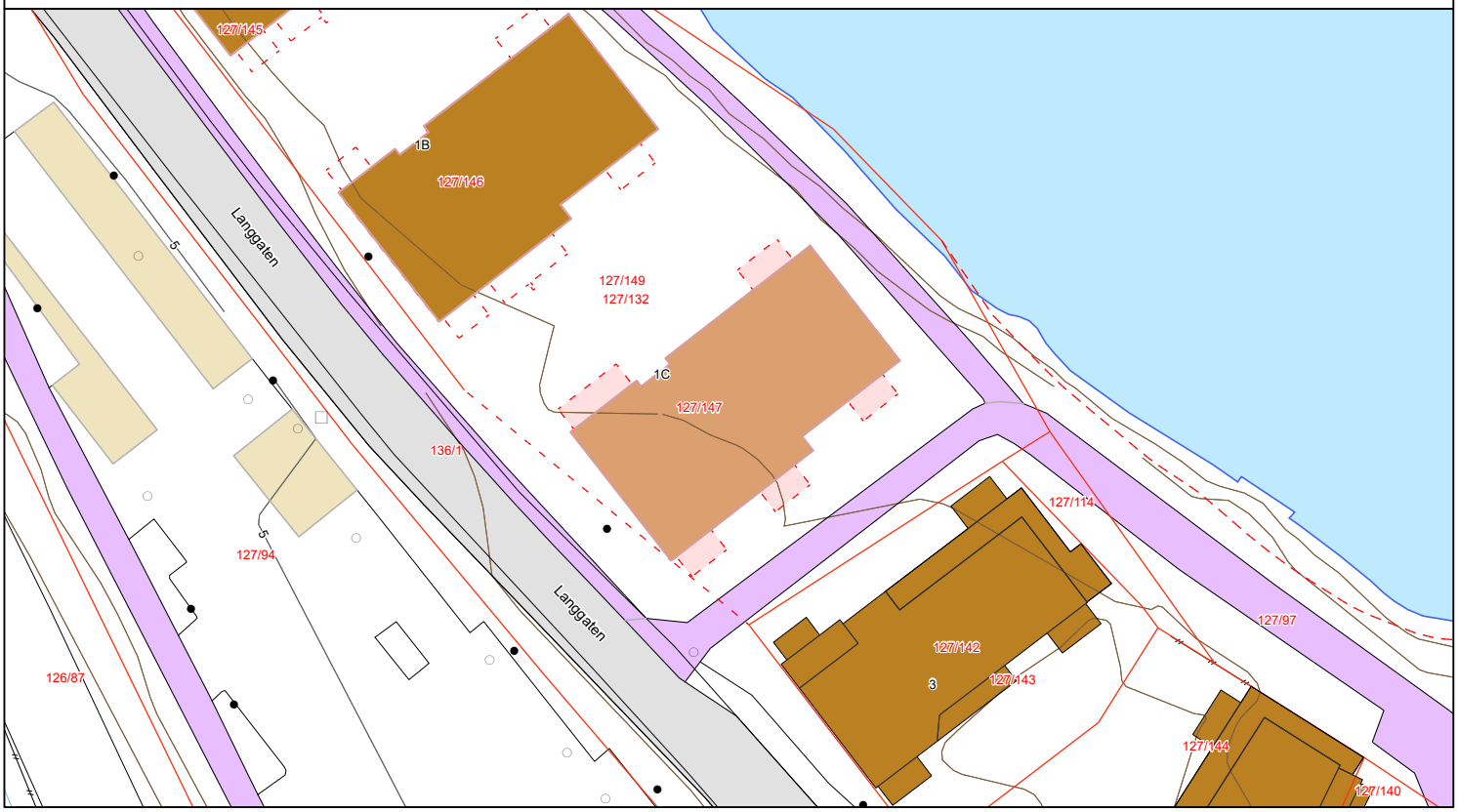
Havflate

Oversiktskart

Adresse: **Langgaten 1C, 3080 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/127/147/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 490 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025

N



Matrikkelkart

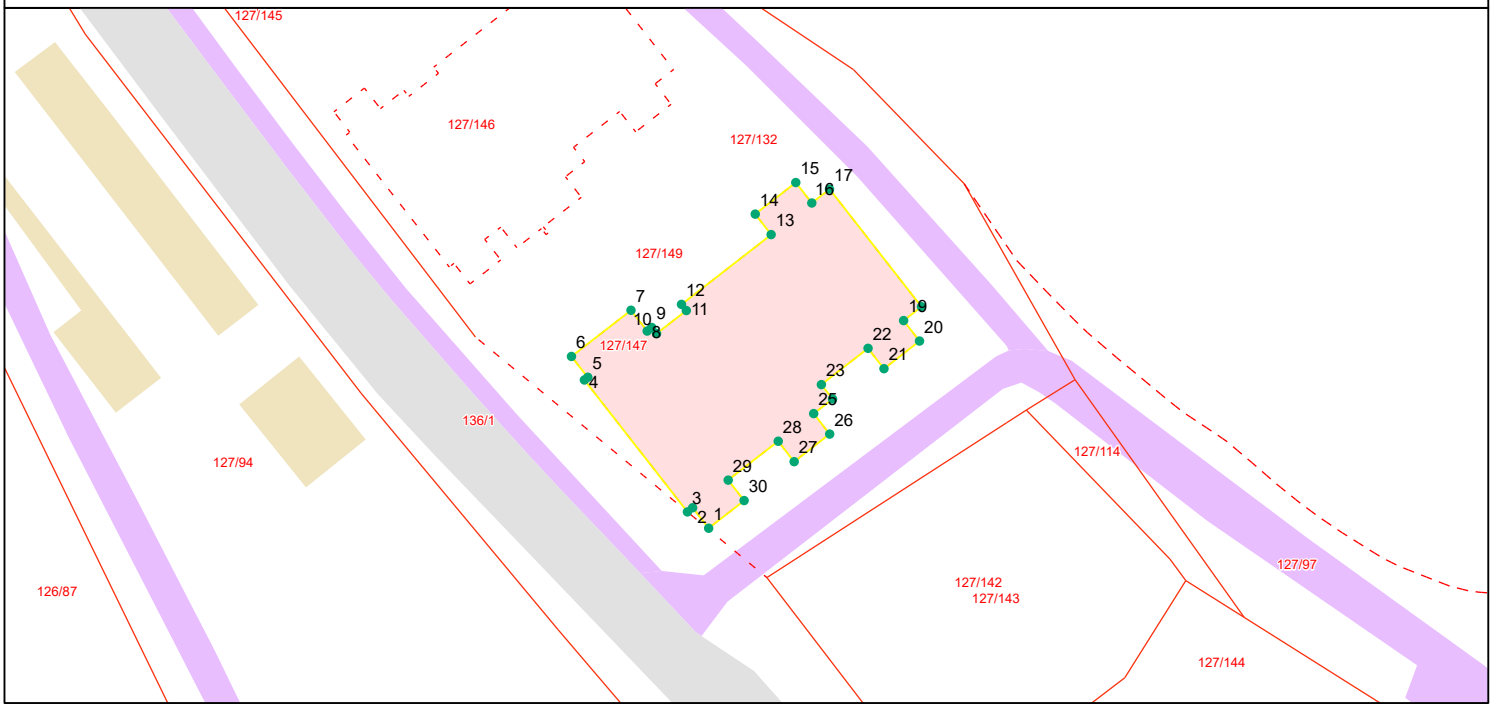
Adresse: **Langgaten 1C, 3080 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/127/147/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 490 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6604411.72	234609.24	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.43	0
2	6604413.63	234607.74	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	0.62	0
3	6604413.24	234607.26	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	15.64	0
4	6604425.58	234597.64	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	0.4	0
5	6604425.83	234597.96	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.47	0
6	6604427.78	234596.43	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	7.04	0
7	6604432.1	234601.99	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.46	0
8	6604430.15	234603.5	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	0.54	0
9	6604430.49	234603.92	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	0.73	0
10	6604429.91	234604.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	3.52	0
11	6604432.07	234607.15	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	0.73	0
12	6604432.65	234606.7	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	10.61	0
13	6604439.17	234615.07	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.42	0
14	6604441.09	234613.59	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	4.8	0
15	6604444.04	234617.37	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.43	0
16	6604442.13	234618.87	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.1	0
17	6604443.42	234620.52	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	13.95	0
18	6604432.43	234629.1	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.11	0
19	6604431.13	234627.44	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.42	0
20	6604429.22	234628.92	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	4.21	0
21	6604426.63	234625.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.41	0
22	6604428.54	234624.12	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	5.52	0
23	6604425.14	234619.76	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	1.7	0
24	6604423.8	234620.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.23	0
25	6604422.44	234619.04	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.43	0
26	6604420.52	234620.54	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	4.21	0
27	6604417.94	234617.22	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.42	0
28	6604419.85	234615.73	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	5.92	0
29	6604416.21	234611.06	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	2.42	0
30	6604414.3	234612.55	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	200	4.2	0

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**127**	**147**	**0**	**0**	Langgaten 1C, 3080 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Bysentrum (20.6.2001)	
- Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	90.46m^2
Krav om felles planlegging	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	490.09m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	637.67m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	399.63m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	475.3m^2
	3903 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	Lekeplass	14.58m^2
	3903 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	utforming	489.87m^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

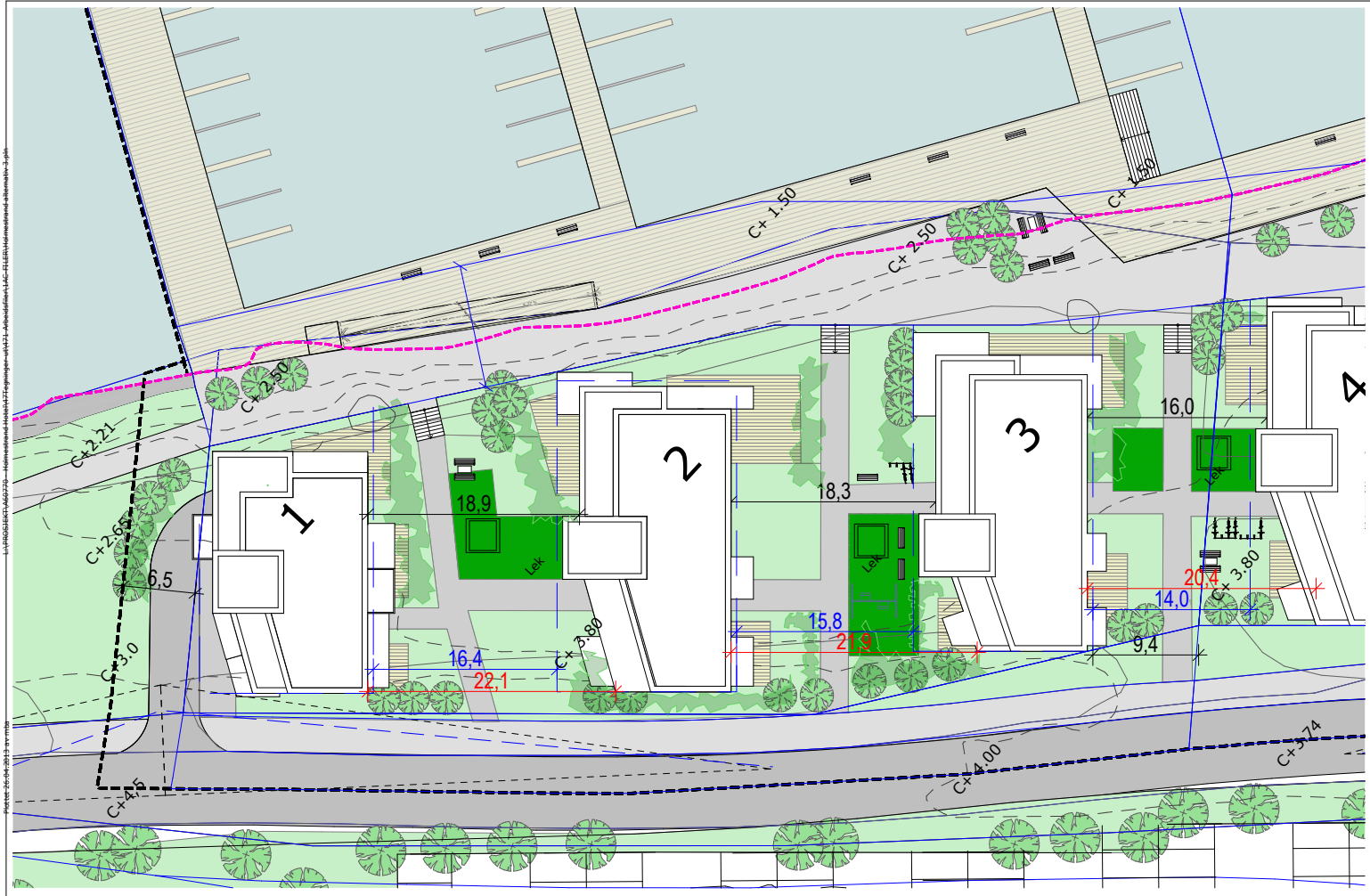
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Strandholmen Brygge | Illustrasjonsprosjekt | **Illustrasjonsplan** | 1:300 | 26.04.2013 | LINK ARKITEKTUR

Planbestemmelser til detaljregulering for Strandholmen nord -plan nr 2012022.
Vedtatt: 11.12.2013.
Mindre endring av reguleringsplan: 03.02.2016.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: Strandholmen nord, datert 11.01.2016.
Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - Felt B
	Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2010	Kjøreveg
2012	Fortau
2015	Gang-/ sykkelvei
2018	Annen veigrunn

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6230	Småbåthavn

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Bestemmelser etter pbl. § 12-7 nr. 2 og 9

1235	Parkeringsanlegg under grunnen	område #1

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

100	Hensyn frisiktssone	H100_1

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Søknad om rammetillatelse

Avklaring av bygningenes arkitektoniske utforming skal skje gjennom dialog med kommunen. Det skal i tidligfase av prosjektering av bygningene avholdes forhåndskonferanse med Holmestrand kommune for å avklare bebyggelsens hovedform og arkitektonisk uttrykk, herunder materialbruk, fargevalg og balkong-/terrasseløsninger. Det skal spesielt redegjøres for utformingen av det nordligste bygget.
Illustrasjonsplan datert 26.04.2013 skal være retningsgivende for plassering av bygninger og utarbeidelse av utomhusplan. Anlegg av småbåthavn er søknadspliktig tiltak.

§ 5.2 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:500 som redegjør for den ubebygde delen av planområdet.

Utomhusplanen skal redegjøre for universell utforming, atkomster, strandpromenade, gang- og kjøreveier, sykkelparkering, avfallshåndtering, uteareales med møblering og beplantning, belysning, nærlekeplass, jf. §7 og evt. støytiltak, kotesatte terrengendringer, overvannshåndtering, snølagring, tilgang for brannbiler og utforming av og småbåthavn.
Utomhusplanen skal spesielt redegjøre for forholdet mellom private uteareales og gang-/sykkelvei langs sjøen (strandpromenaden).
Dersom småbåthavn ikke utbygges samtidig med felt B, skal det utarbeides egen plan for småbåthavnen.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – felt B

§ 6.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting over og under bakken fastsettes til:

	Maks. tillatt BRA (m^2)
Boligareal over bakken	7.000 m².
B2: Boder, søppelrom, teknisk rom, parkering under/delvis under bakken	2.500 m²

§ 6.2 Plassering og høyder
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og bestemmelsesgrenser. Bebyggelse skal formes med sikte på å oppnå best mulig sol- og utsiktsforhold.

Fasadeliv i øverste etasje skal, med unntak av heis/trapperom, ha en tilbaketrekning på minimum 3m i forhold til underliggende fasade på en av langfasadene, Fasadeliv på øverste etasje mot sjøen skal ha en tilbaketrekning i forhiold til underliggende etasje på minimum 1,7 m.

Maks. tillatte gesimshøyder er vist i plankartet. Dersom geotekniske utredninger tilknyttet detaljprosjekteringen tilsier det, kan gesimshøydene øke, dog ikke høyere enn det antall etasjer som er vist i illustrasjonsprosjektet. I tillegg tillates oppbygg for ventilasjon, trapp og heisoppbygg og levegger med høyde inntil 2,0 m over gesimshøyde angitt på plankartet, slik at takflaten kan benyttes som takterrasse.
Balkonger, skillevegger mellom balkonger og levegger kan ligge utenfor fasadeliv/byggegrense med inntil 2,4 meter, men kan ikke ligge utenfor feltgrense.
Med unntak av trapperom skal mellomrommene mellom bebyggelsen internt i feltet ha en minimumsbredde på 15,8 m fra fasade til fasade. Fra langfasaden på den sørligste boligblokken skal det være minimum 9,4 m til eiendomsgrense mot gnr. 127 bnr. 105.

§ 6.3 Parkering
Det skal opparbeides sykkelparkering ved inngang eller i garasjekjeller og bilparkering i garasjekjeller etter følgende minimumsnorm:

Parkering for bolig:

	1-roms hybel	2- 3roms leil.	4-roms leil. og større
Bilparkering	0,3 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Sykkelparkering	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet

Minste andel bilparkeringsplasser for funksjonshemmede skal være 5 % av totalt antall bilparkeringsplasser, og parkeringsplassene skal plasseres nær innganger til heis.
For boliger skal det etableres til sammen 2 parkeringsplasser for MC/mopeder pr. blokk.

Parkering for småbåthavna:
Bilparkering: 0,25 per båtplass
Sykkelparkering: 0,10 per båtplass.

Bygging av båtplasser som er knyttet til tilliggende boligprosjekter eller på annen måte kan dokumentere ivaretakelse av parkeringsbehovet, utløser ikke krav om egne bilparkering- eller sykkelparkeringsplasser.

§ 6.4 Utforming
Bebyggelsen skal utformes med flate tak. De 2 sørligste bygningene skal ha en fasademessig underdeling, med variasjon i farge- og materialbruken. Materialbruk og fargebruk skal brukes som virkemiddel for å underdele volumene og skal avstemmes slik at utbyggingen innenfor planområdet danner et harmonisk hele, og for at bebyggelsen skal gis en god tilpasning både til landskap og byformen i eksisterende sentrum.
Nordre bygg skal kontrastere fra de øvrige byggene innenfor planområdet og ha en utforming som understreker byggets funksjon som byport mot nord.

Levegger, heisoppbygg og andre takoppbygg skal utgjøre en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

§ 6.5 Boligkvaliteter
Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

§ 6.6 Utearealer
Det skal avsettes et minimum uteoppholdsareal pr. boenhet etter følgende norm:
1-2 roms leilighet 6 m²
3 roms eller større 10 m²
Utearealet kan bestå av egen balkong/markterrasse og/eller være del av et skjermet fellesområde på bakkenivå eller felles takterrasse.
Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng.
Over overkant tak over parkeringskjeller skal det etableres et vekstlag på minimum 0,5 m.

Uteoppholdsarealet skal beplantes, stedvis med busker og trær med sikte på å skape avskjerming, inndeling av uteoppholdsarealet i avgrensede rom og mest mulig vindstille oppholdssoner. Det skal ikke benyttes allergifremkallende planter. Utearealene og overgangen ned mot strandpromenaden skal utformes med tanke på å hindre innsyn på private utearealer. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket.

§ 6.7 Støy
Anbefalte støygrenser for utendørs støy i Miljøverndepartementets veileder T-1442 eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes på private uteoppholdsarealer og lekeplasser. Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse kreves støyfaglig utredning både for utendørs og innvendige støynivåer. Utredningene skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for bygninger og utearealer dersom disse ligger i gule støysone.

Hvis balkonger/terrasser skal innglasset, må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.
Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier angitt i gjeldende lover/forskrifter.

§ 7 Lekeplasser

Nærlekeplassene innenfor felt B skal utformes med variasjon i innhold. Lekeplassen nærmest Langgaten er tiltenkt de aller minste barna, mens den nærmest strandpromenaden skal være tiltenkt de litt eldre barna. Lekeapparatene skal gjenspeile dette. Plasseringen kan justeres som en bagatellmessig endring.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Fortau

Fortau og annen veggrunn er offentlig areal, og skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal innenfor regulert bredde. Fortau skal ha en urban overgang til boligområdet.
Fortau er offentlig og skal opparbeides med 2,5 m bredde og 0,25 m kant/skulder på hver side.

§ 8.2 Gang-/sykkelvei

Gang- og sykkelvei skal opparbeides som en strandpromenade, primært på dagens landareal, med hovedvekt på gående og syklende. Strandpromenaden skal ha en urban opparbeidelse og kan ha en kombinasjon av ulike typer dekker; harde, og faste dekker, med mykere permeable dekker, i møbleringssonene. Gang- og sykkelbanen skal ha et fast dekke med minimum 2,5 m. bredde. Endelig avgrensning mellom faste dekker og et mykere, permeabelt dekke, avklares i utomhusplanen.

Det skal etableres partier med sittetrinn som forbinder promenaden med sjøen. Møbler og utstyr skal samspille, eller være identiske, med tilsvarende elementer for strandpromenaden i den sentrale bykjernen.

Det skal sikres en tilfredsstillende atkomst til regulert småbåthavn, over offentlig gang-, sykkelvei.

§ 8.3 Annen veigrunn

Arealet er vedlikeholdsareal/snøopplag for fortau. Der det ikke er annet veiareal mellom fortau og felt B, kan snø legges på privat grunn i felt B.

§ 8.4 Atkomster

Atkomst skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 9.1 Småbåthavn

Det kan etableres maks 115 båtplasser. Mot nordvest kan det etableres bølgebryter som flytende betongkonstruksjon. Bølgebryter skal være tilgjengelig for allmennheten. Flytebrygger forankres med sikte på å gi minst mulig skade på biologisk mangfold på sjøbunnen, jfr. rapport fra BIOFOKUS datert 24.09.2012. Mudring tillates med forbehold om tillatelse etter forurensningsforskriften for fylkesmannen.
I den grad etablering av tiltak innenfor småbåthavnen påvirker badevannskvaliteten i Dulpen, skal det i igangsettingssøknaden redegjøres for avbøtende tiltak vedrørende dette.
På bølgebryter, eller alternativt på eksisterende molo etter avtale med grunneier, skal det etableres sykkelparkering for brukere av småbåthavnen, jfr §6.3.
Det skal sikres tilettelegging for tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna.

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 10.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates boder, sykkelparkering, bilparkering, teknisk rom, søppelrom og trappoppganger til boligene.

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktssonen skal det opparbeides frisikt iht. kommunens veinormal.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

Det skal gjennomføres supplerende miljøtekniske og geotekniske utredninger i forbindelse med rammesøknaden.

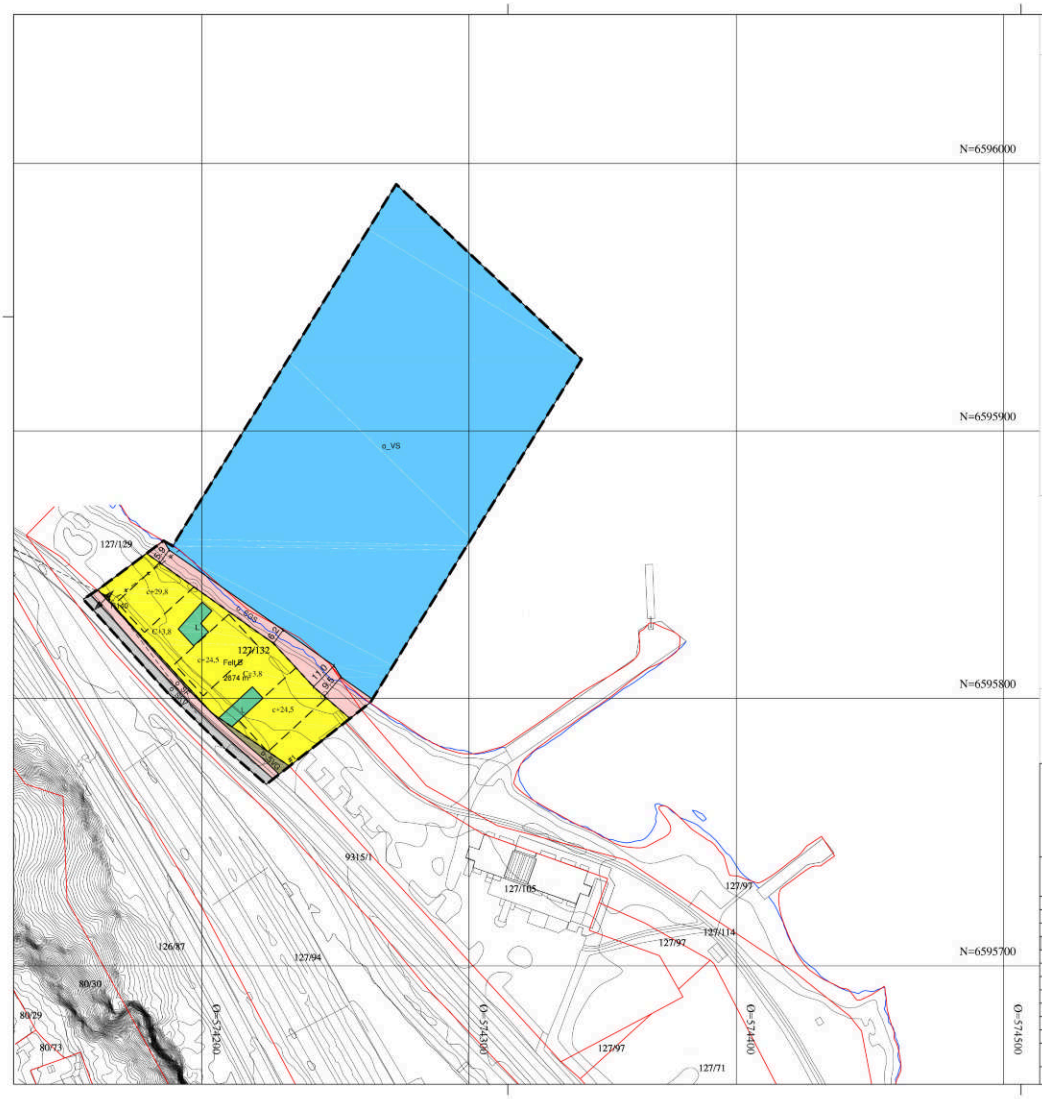
§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være sikret opparbeidet:

- Gangfelt over Langgate sør for hotellet
- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Utomhusarealer i direkte tilknytning til bebyggelsen iht. godkjent utomhusplan
- Evt. støytiltak på private uteplasser

Før det gis brukstillatelse for småbåthavn må følgende være sikret opparbeidet:

- Gang- og sykkelvei (strandpromenade)
- Tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Felt B — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- L — Lekeplass (1610)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_SKV — Kjøreveg (2011)
- o_SF — Fortau (2012)
- o_SGS — Gang-/sykkelveg (2015)
- o_SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- o_VS — Småbåthavn (6230)

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt (140)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 — #1 Parkeringsanlegg under grunnen (tilsv. formål 1113 og 1610)

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- #1 Parkeringsanl. u. grunn
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje

Punktsymboler

- Avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Holmestrand kommune
Dato for basiskart:	12.10.2015
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse	1 m
Kartmålestokk:	1:1000

N

Holmestrand kommune

Detaljregulering

Strandholmen

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **2012022**

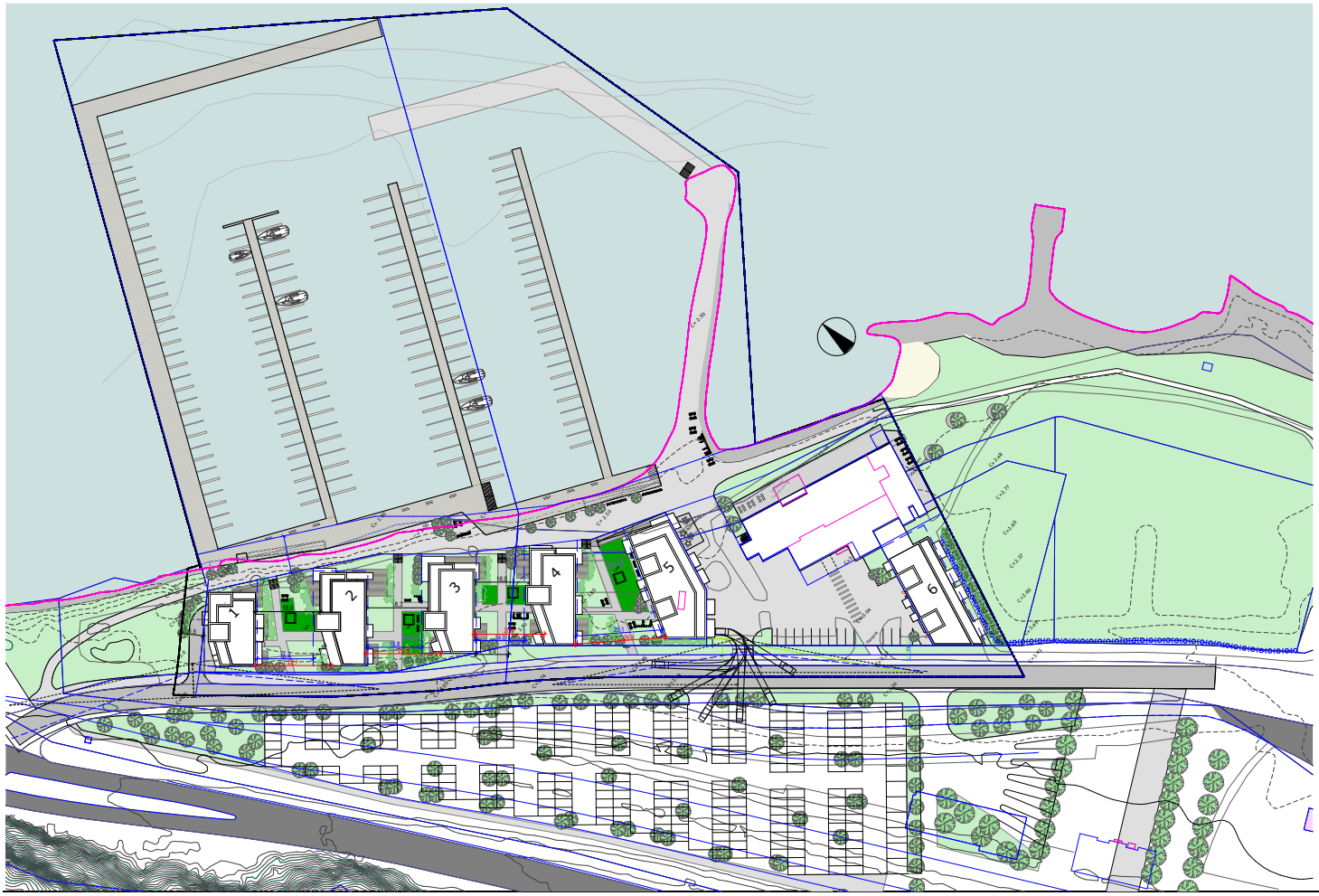
Forslagsstiller: **ROM Eiendom AS**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

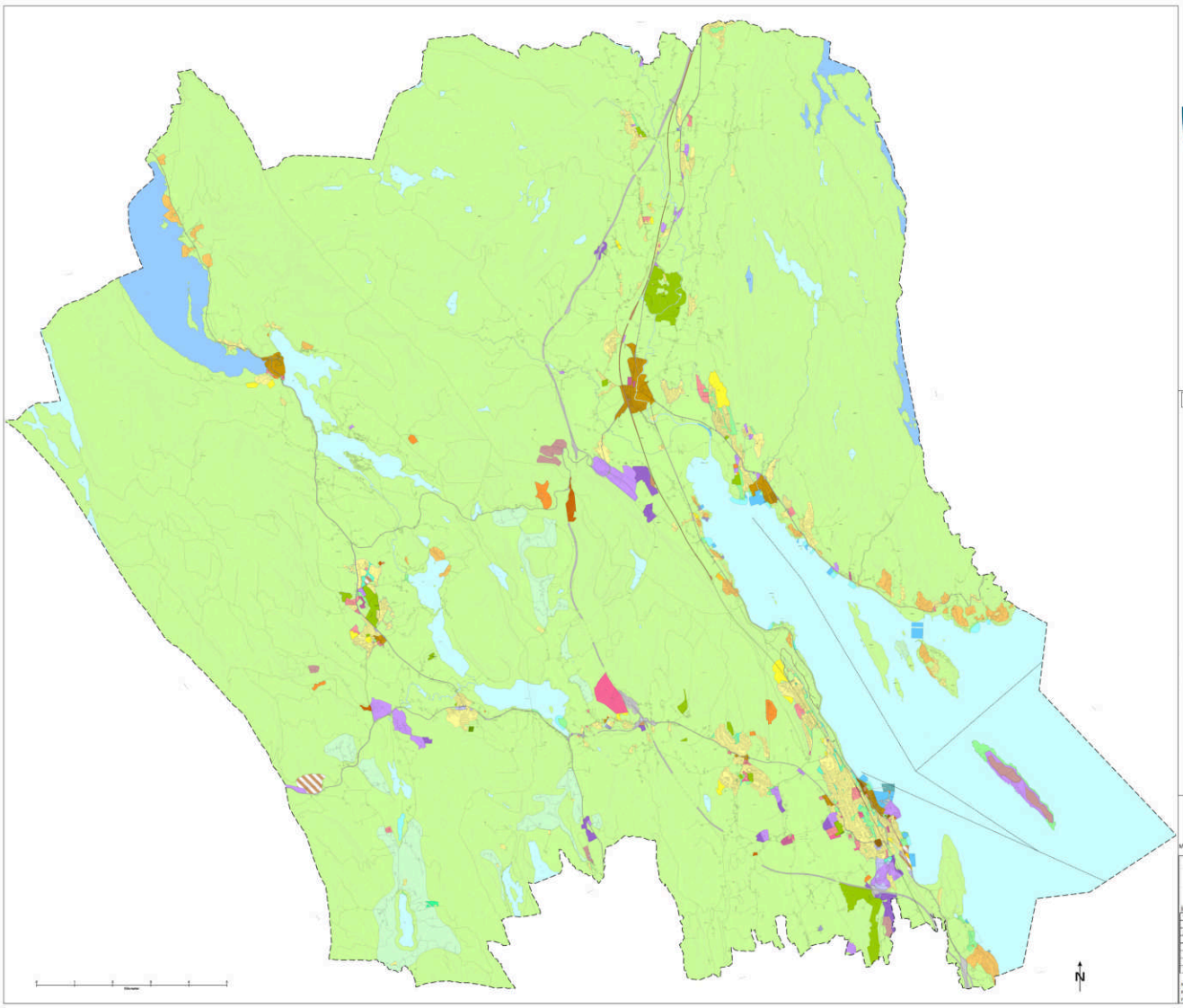
			SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon				
Dato	Revisjon				
Dato	Revisjon	Mindre endring av reguleringsplan		03.02.16	
Kommunestyret sitt vedtak					
2. gangs behandling			121/12	11.12.13	
Offentlig ettersyn fra 06.06.2013 til 04.07.2013				04.07.13	
1. gangs behandling			017/13	20.03.13	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				16.02.12	
Oppstartsmøte				20.06.11	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**
Holmestrand kommune / Gullik Gulliksen AS	L-01	11.01.16	P.Latim

Det bekrefles at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ _____
Dato Planid



Strandholmen Brygge | Illustrasjonsprosjekt | **Illustrasjonsplan** | 1:1000 | 26.04.2013 | LINK ARKITEKTUR



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

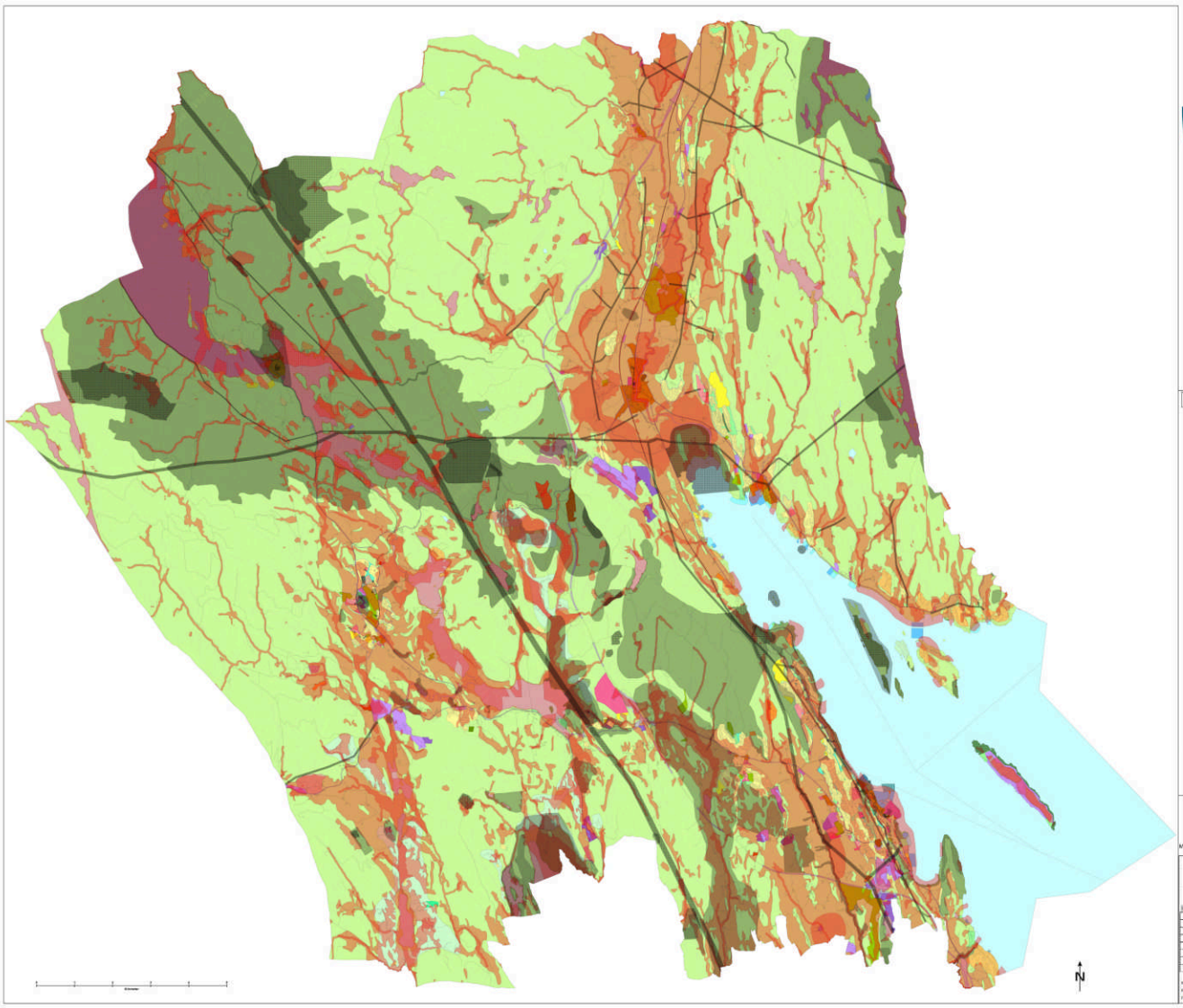
Måleststokk: 1:31500

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

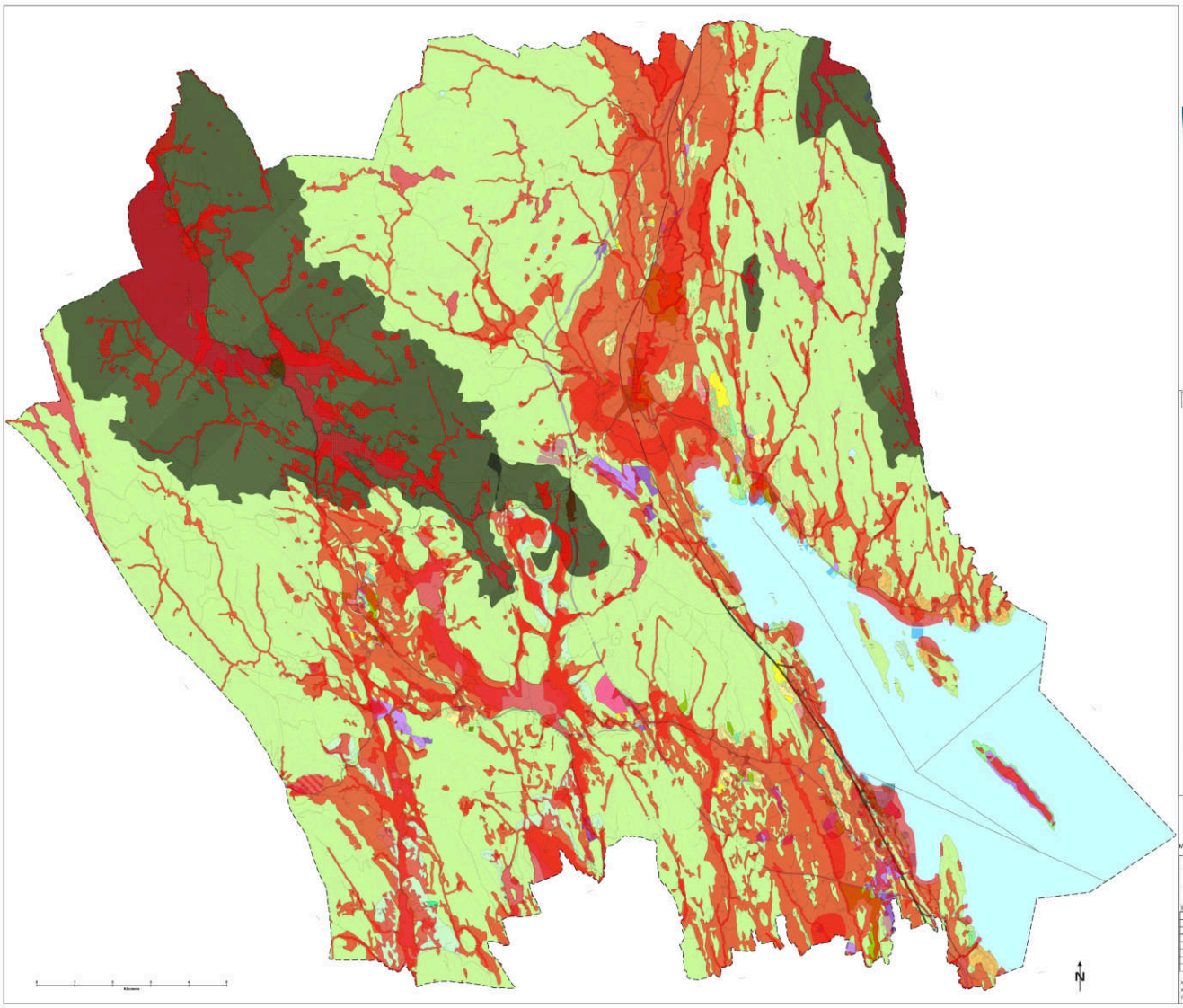
Målestokk 1:31500

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

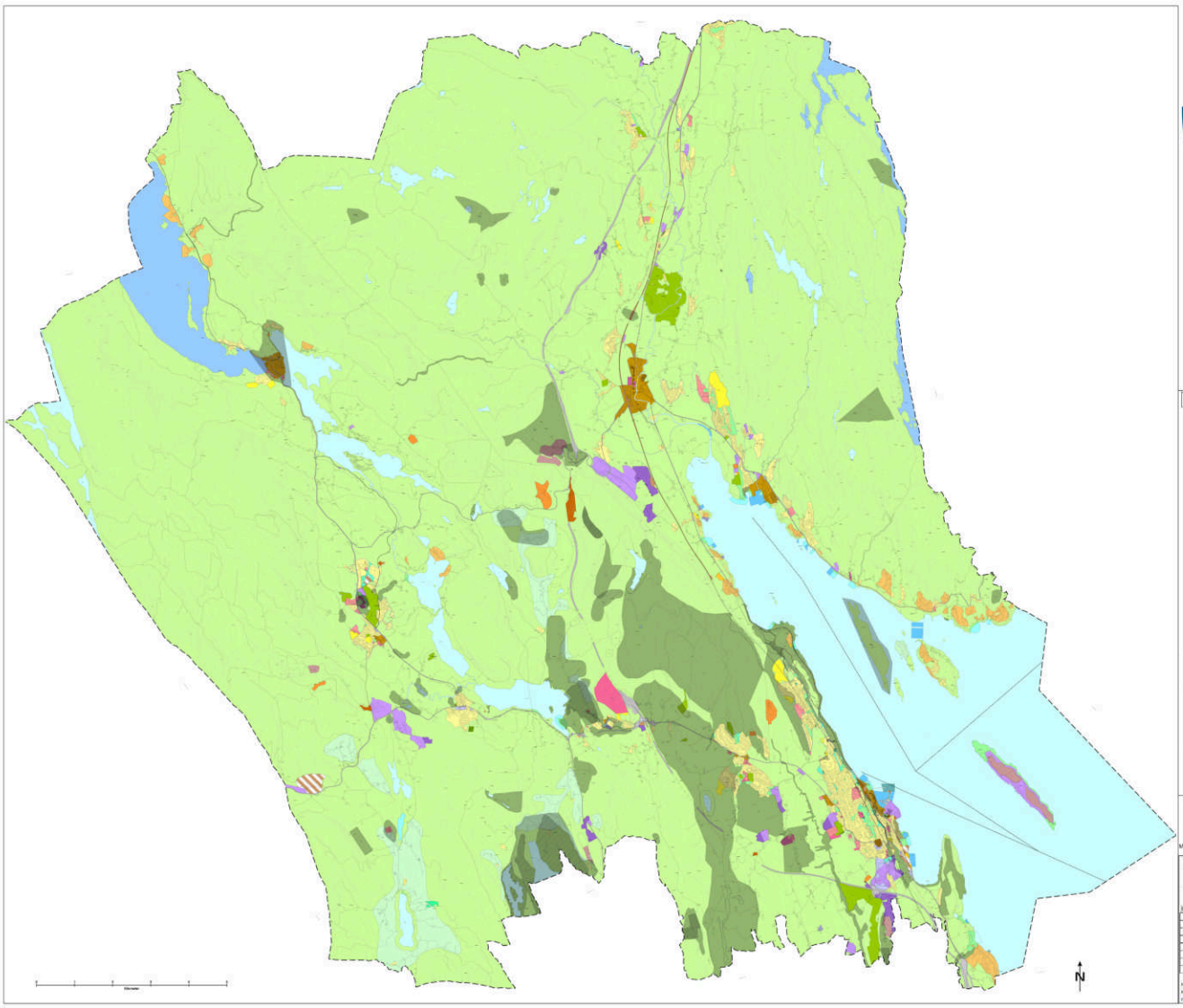
Målestokk 1:31500

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

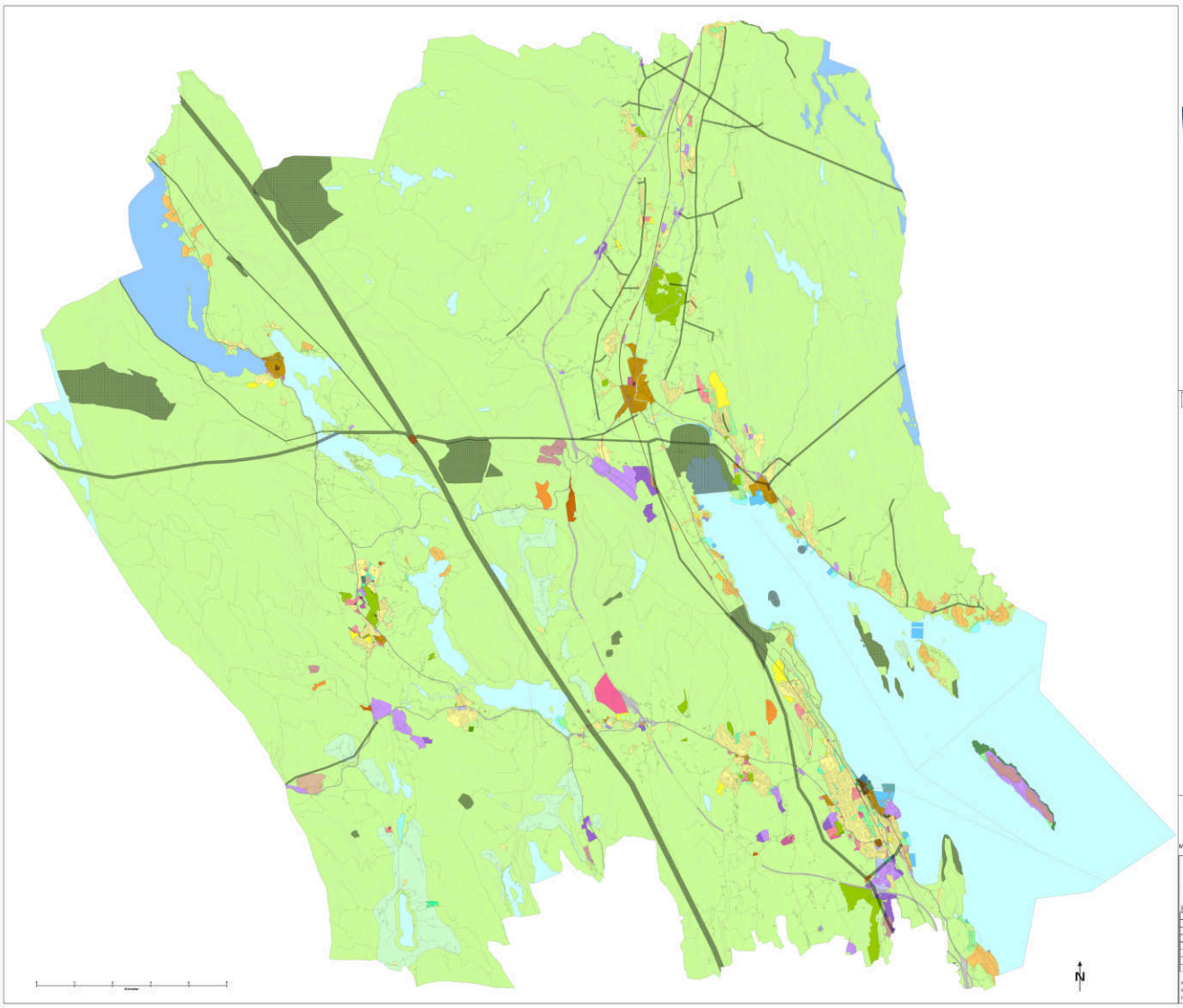
Målestokk 1:31500

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

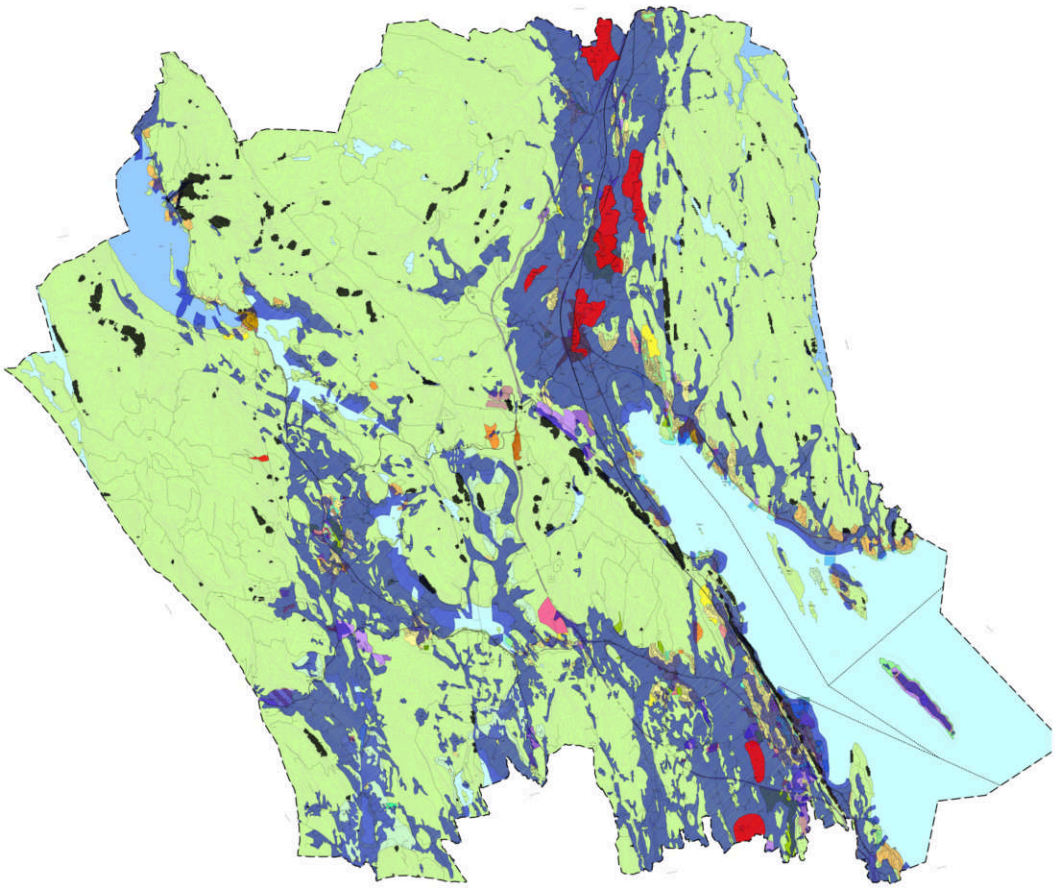
Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

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.

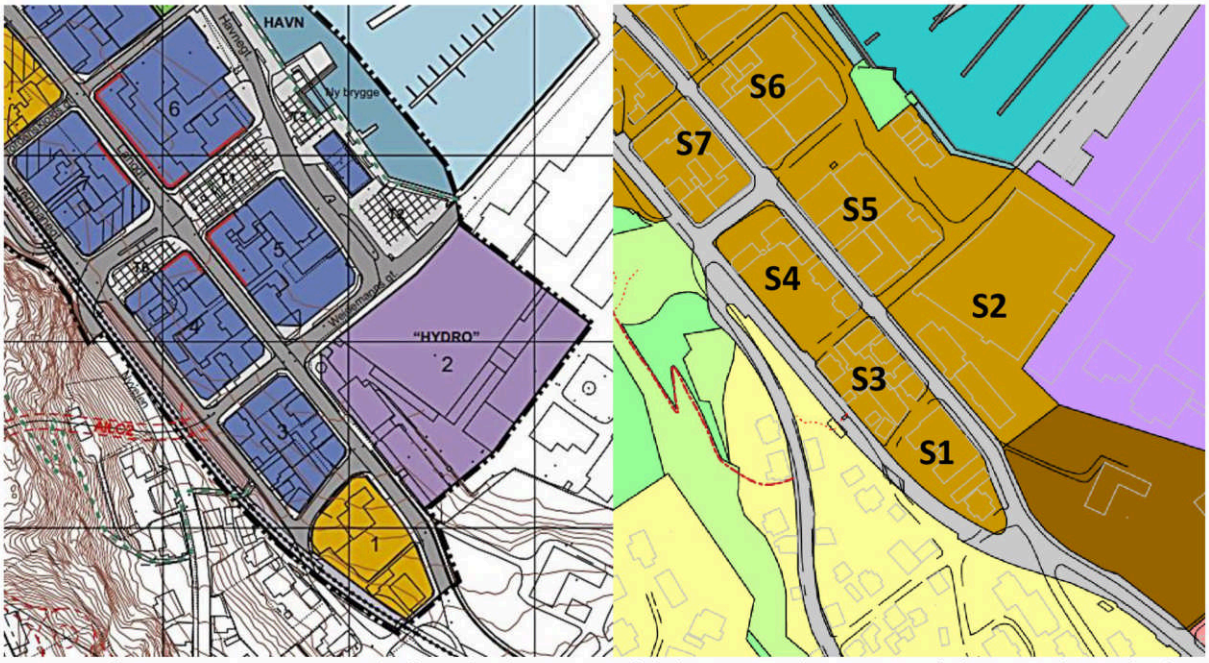
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

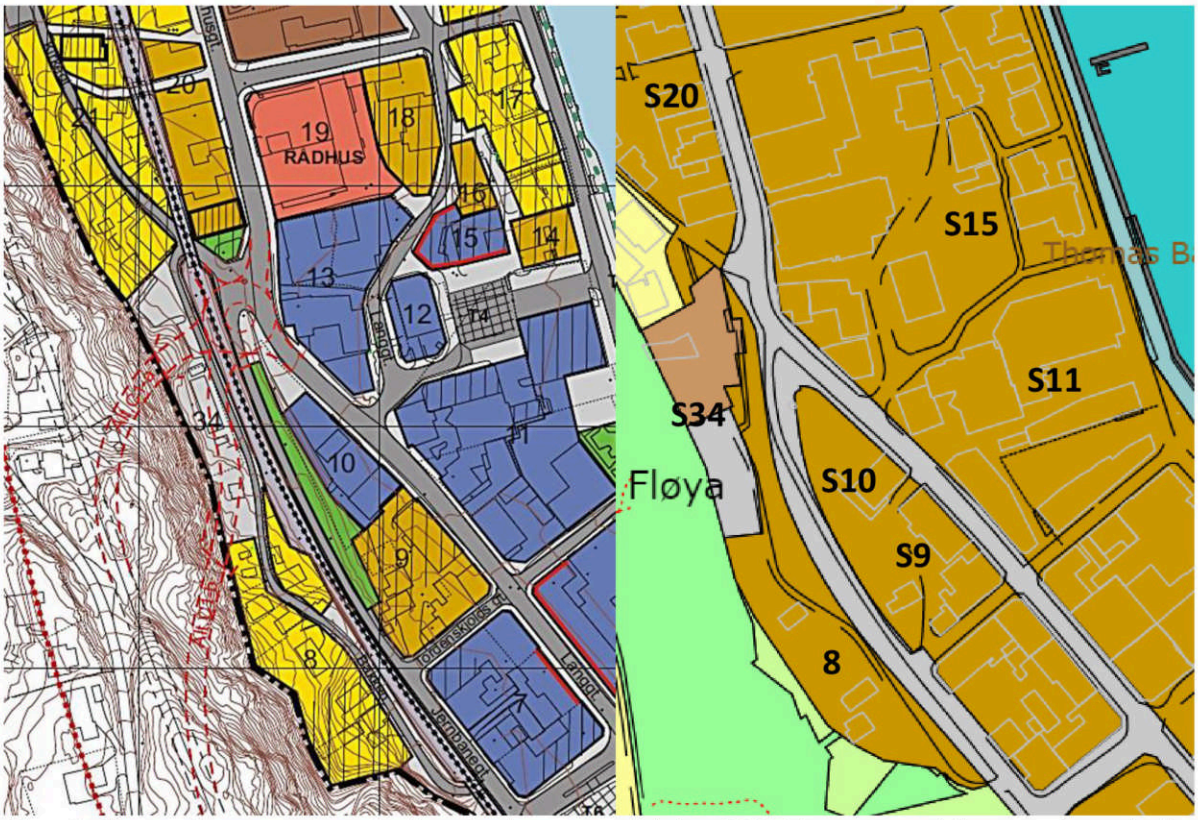
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

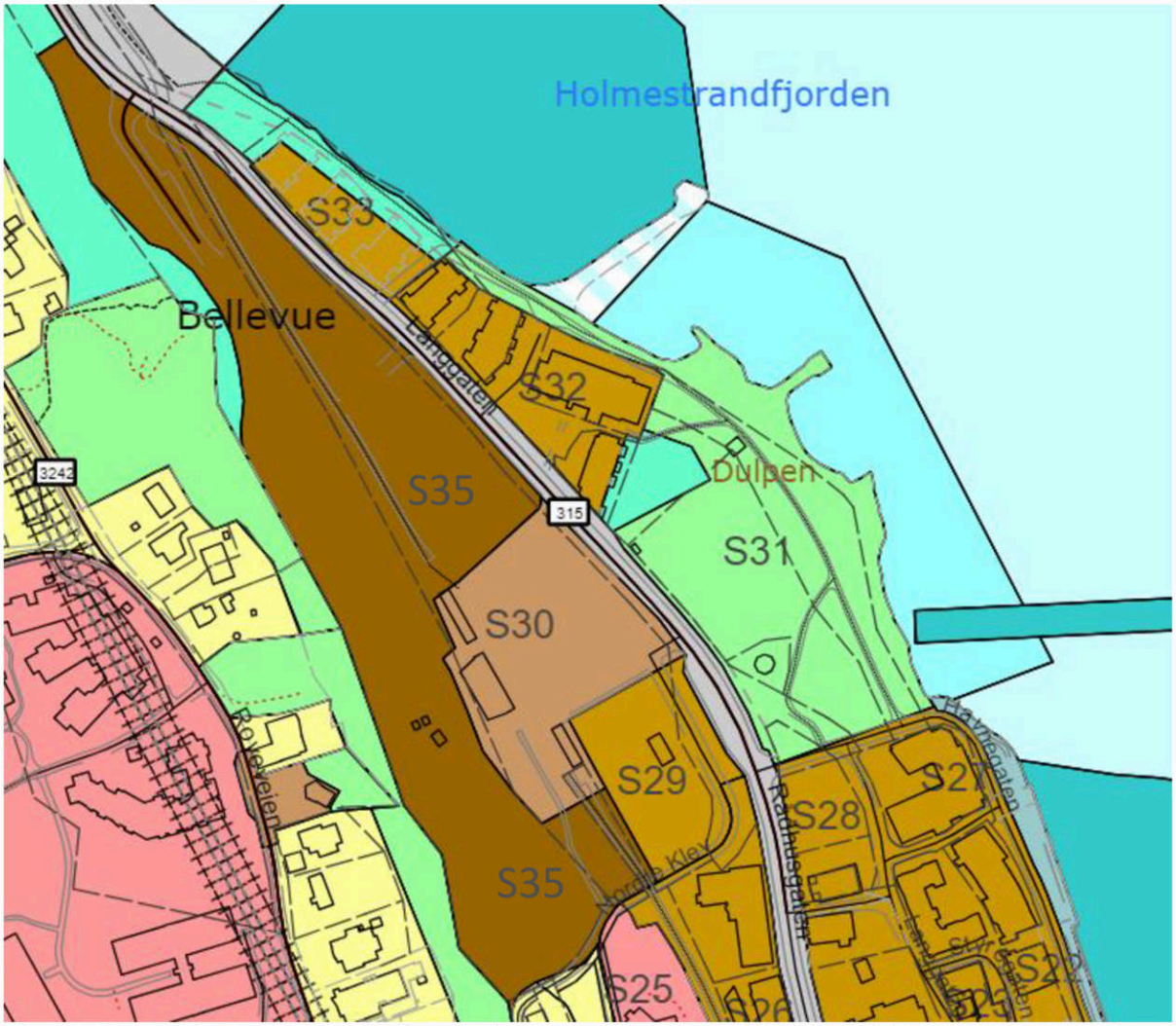
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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

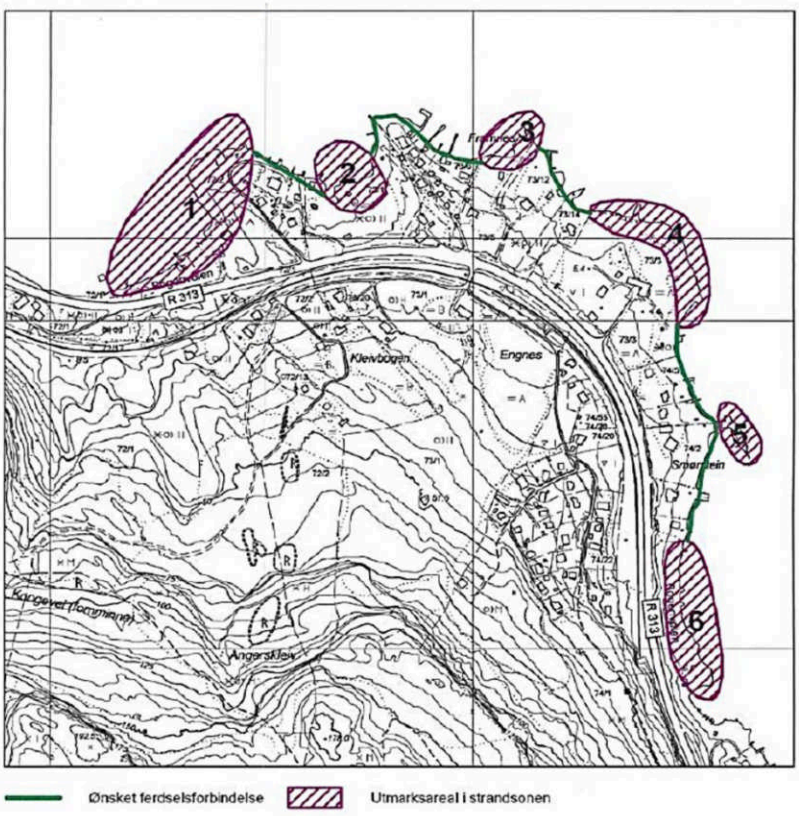
Retningslinje:

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
SAKSUTREDNING

Behandlet av:	**Møtedato:**	**Sak nummer:**
Drifts-og reguleringskomiteen	06.06.01	053/01
Bystyret	20.06.01	054/01

Saksansvarlig:	Rådmann	**Arkivnr:**	**Objekt:**	**Arkivsak:**
Saksbehandler:	Dagfinn Rustad	143		2001000440
			Avgjøres av:	*

KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM - HØRINGSUTTALELSER 2001

Dokumentliste:

Nr	Type	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	15.02.01	Stiftelsen menighetsh.jernbaneg. v/Bjørn Marstrøm	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001-2012
2	I	20.03.01	Den norske kirke Tunsberg bispedømmeråd	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM - HØRINGSUTTALELSER 2001
8	I	27.03.01	Hydro Aluminium - AluCoat	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
5	I	30.03.01	Rose Eiendom AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
11	I	31.03.01	Bjørn Stenstad	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
3	I	01.04.01	Rom eiendomsutvikling as	KOMMUNEDELPLAN HOLMESTRAND BYSENTRUM - OFF. ETTERSYN
6	I	01.04.01	Prosjektfinans AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
12	I	02.04.01	Møystad+Nilsen Arkitektur AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
4	I	03.04.01	Elevrådet ved Gjøklep und. skole	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001-2002.
7	I	03.04.01	Kystverket 1. distrikt	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
9	I	04.04.01	Holmestrand Kristelige Folkeparti	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
10	I	06.04.01	Vestfold kollektivtrafikk AS	KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2002.
13	I	16.04.01	Jernbaneverket Region Sør	KOMMUNEDELPLAN FOR HOLMESTRAND SENTRUM 2001 - 2002 HØRINGSUTTALELSER.
14	I	16.04.01	Holmestrand Eldreråd	HØRING KOMMUNEDELPLAN.
16	I	31.05.01	Statens Vegvesen Vestfold	KOMMUNEPLAN BYSENTRUM 2001 - 2012 - OFFENTLIG ETTERSYN

17	I	05.06.01	Fylkesmannen i Vesfold	HOLMESTRAND KOMMUNE - KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM 2001 - 2012 - OFF. ETTERSYN.

Vedlagte dokumenter:
Dok. Nr 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11 og 12.
E-post fra Fylkesmannens miljøvernavdeling dat. 11.05.2001.

Dokument 16 og 18 kom inn etter at saken var utsendt til driftskomiteen. Dokumentene legges ved til bystyret. Dokumentene ble lagt fram i driftskomiteen, og det ble ikke fremmet tilleggsforslag på bakgrunn av disse. Dokument 17 inneholder det samme som e-posten fra Fylkesmannen som er tidligere vedlagt.

Merknaden fra Holmestrand Kristelig folkeparti manglet en side, og den er nå lagt ved i sin helhet.

Saksgang:
Andre gangs behandling av kommunedelplan behandles av det faste utvalg for plansaker (drifts- og reguleringskomiteen) og vedtas av bystyret.

Saksbehandler:
Saksbehandler for denne saken har vært Åse Dahl. I hennes fravær har Dagfinn Rustad foretatt andre gangs behandling. Saksbehandler har hatt gjennomgang av merknadene med Åse Dahl.

Saksopplysninger:
Behandling av en kommunedelplan skjer etter plan- og bygningslovens § 20-5.

I drifts- og reguleringskomiteens møte den 24.01.2001 ble det vedtatt å legge forslag til kommunedelplan for sentrum ut til offentlig ettersyn (sak 4/01) I denne saken er det redegjort for bakgrunnen for planarbeidet og prosessen som har ledet fram til det foreliggende forslaget.

Det er avholdt et åpent møte om planen i Backergården den 28.03.01. Det var ca 40 personer tilstede. Det ble orientert om planen fra ordføreren, administrasjonen og leder av Holmestrand bys vel v/Per Jan Jørgensen. Det kom en del spørsmål og bemerkninger fra salen. De skriftlige merknadene berører alle temaene som kom opp på møtet.

Den 02.04.01 var saksbehandler på møte hos Fylkesmannens plangruppe for å svare på spørsmål om planen, og rydde eventuelle misforståelser av veien.

Det er kommet i alt 14 merknader til planen. Det er laget et sammendrag av merknadene som ligger som eget vedlegg. Sammendraget er delt inn i 3 deler:
A Uttalelser fra organer som har innsigelsesrett eller som forvalter særlov.
B Uttalelser fra enkeltpersoner, bedrifter, selskap, foreninger, politiske partier.

Vestfold fylkeskommune skal behandle sin uttalelse i utvalget for regional utvikling. Fylkesadministrasjonens innstilling vil foreligge kort tid før møtet i driftskomiteen, men ikke slik at uttalelsen kan tas med i saksframlegget. Innstillingen deles ut på møtet.

Staten vegvesen har ikke levert merknad pr 25.5. Saksbehandler har fått en muntlig merknad, og det er lovet skriftlig merknad som eventuelt deles ut på møtet. Den vil ikke inneholde innsigelse eller noen alvorlige innvendinger.

Det er ikke kommet innsigelser til forslaget, og det er heller ikke ventet fra Fylkeskommunen. Det betyr at bystyret har myndighet til å egengodkjenne planen. Kopi av de fleste merknadene følger som vedlegg. De merknadene som ikke inneholder protester eller forslag til endringer legges ikke ved.

MERKNADENE:
Det gis en gjennomgang av bemerkningene gruppert etter emner. Under hvert emne gis det en vurdering og en konklusjon. Styringsgruppa for sentrumsplanen har godkjent konklusjonene. Noen av merknadene inneholder punkter som ikke kan vedtas som en del av planen, men som har med gjennomføringen av tiltakene å gjøre.

Holdeplass for buss med venterom i sentrum.
Vestfold kollektivtrafikk.
Vestfold kollektivtrafikk ser positivt på forslaget om å utvikle samlet kollektivterminal ved stasjonsområdet, men at det likevel må være holdeplass for buss med muligheter for venterom og ruteopplysning i sentrum.

Vurdering:
Det har vært forutsatt at det skal være bussholdeplass i sentrum, uten at dette er konkret vist i planen. Vestfold fylkeskommune eier dagens venterom for busspassasjerene, og de vil ha kontroll over hvordan den skal brukes. Det viste trafikkarealet ved dagens rutebilstasjon er tilstrekkelig til holdeplass for 2 – 3 busser.

Konklusjon.
Innspillet støttes. Dette kan ivaretas innenfor forslaget.

Endring av forslaget for felt 27 og 28 – Tranbergkvartalet – P*rosjektfinans as.*
Vedtatt reguleringsplan. Nr 8.3, "Tranbergkvartalet" bestemmer om felt D:
"Ny bebyggelse kan maksimalt oppføres i 3 etasjer samt utnyttet loftsetasje og med underetasje." Tillatt gesimshøyde er 13,5 meter.

Felt D i reguleringsplanen er det samme som felt 28 i kommunedelplanen. I forslaget står det at gesimshøyde kan være 9,5 meter (3 etasjer). Dette betyr at det ikke kan bygges utnyttet loftsetasje og heller ikke underetasje. Prosjektfinans as ber i sin merknad om at tomteutnyttelsen i reguleringsplanen beholdes.

Vurdering:
Tillatt høyde på bebyggelse i felt D i reguleringsplanen for Tranbergkvartalet er høyere enn det kommunedelplanen legger opp til for tilsvarende bebyggelse. Dette kan virke spesielt dominerende når en kommer inn til byen nordfra, og dette er i praksis det første en ser av bybebyggelsen.

Konklusjon:
Ingen endring.

Valg av veiløsning.
Hydro Aluminium Alucoat
Møystad+Nielsen arkitektur as

Holmestrand Kristelig Folkeparti.
Innspillene går ut på at alternativ eller 2b er best. Det er ikke kommet noen signaler om at noen av alternativene ikke er mulig å gjennomføre innenfor rimelighetens grenser.

Vurdering:
I denne fasen bør planen brukes til å sikre at alle alternativene er tilgjengelige når det blir aktuelt å gjennomføre en annen veiføring til platået og når deler av nåværende E-18 tunnel tas i bruk til jernbane. Etter at ny E-18 blir tatt i bruk vil en kunne måle hvor stor resttrafikken langs fjorden vil bli. Dette vil gi et sikrere grunnlag å vurdere veiløsningene på. Det er ennå ikke kommet noen merknad fra Vegvesenet, men det er meldt tilbake muntlig at ingen av veialternativene er spesielt urealistiske å gjennomføre.

Konklusjon:
Det foretas ikke valg mellom de alternative veiløsningene.

Eiendommen Langgaten 17.
Rose eiendom as.
Firmaet eier Langgaten 17 og foreslår følgende endringer:
A. Eiendommen avsettes for ny bebyggelse med boligformål, evt. blandet formål med hovedvekt på boliger.
B Eiendommen kan bebygges med 4 etasjer med fasadehøyde 12,5 m og mønehøyde 14 m.
C Det angis mulighet for adkomst til bygningen med bil også fra sydsiden.

Vurdering:
Det foregår for tiden en diskusjon med eieren av denne eiendommen om rammene for et eventuelt nytt bygg. Det er søkt om rammetillatelse for et nytt bygg i 4 etasjer, parkering i 1. etg og boliger i de 3 øverste. Den øverste etasjen ville få vinduer ved arker. Denne løsningen ville etter administrasjonens mening dominere for mye i forhold til omgivelsene, og parkering i underetasjen mot Langgaten ville ikke ivareta ønsket om å bevare gateløpet og gatebildet i denne delen av byen. Det er senere kommet et nytt forslag hvor parkering i første etasje er fjernet og bygningen er senket med ca en meter. Da vil forslaget i planen om fasadehøyde på 9,5 meter være tilstrekkelig.

Arealet rett sør for bygningen er vist lyst grått – fortau, gangvei, brygge, torg, annet trafikkareal. Dette er et formål som kan brukes som atkomst til en eiendom.

I noen tilfeller kan det være nødvendig å tillate riving av bygninger innenfor områder som er avsatt til bevaring. Ved gjenoppføring kan det være nødvendig å justere noe på høyden på ny bebyggelse for å tilpasse til dagens krav. Det vil være riktig at slike saker forelegges planutvalget som dispensasjonssaker.

Konklusjon.
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Parkering under et "lokk" på Dr. Graarudsplass.
Bjørn Stenstad
Bjørn Stenstad som eier eiendommen Dr. Graarudsplass 1 minner om sitt innspill om at det kan legges parkering under et "lokk" sør for hans eiendom.

Vurdering:
Det er tatt hensyn til dette forslaget i teksten under pkt. 10 om felt T1.

Plankrav
Fylkesmannens miljøvernavdeling og Steinar Seland (på åpent møte)
Det blir i disse merknadene understreket at kravet om reguleringsplan ikke må være så strengt at det kan legge hindringer for en ønsket utbygging i byen. Det sies at kommunedelplanen inneholder så detaljerte bestemmelser om bruk, utnytting og estetikk at tiltak som er i overenstemmelse med planen kan godkjennes uten reguleringsplan.

Vurdering:
I planforslaget står det: "
I områder avsatt til byggeformål kan arbeider og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §93 ikke finne sted før de inngår i en reguleringsplan. Unntatt fra plankravet er mindre nybygg, ombygging og mindre endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

Plan- og bygningslovens §23 har et generelt krav om at
"Tillatelse etter §93 kan ikke gis for større bygge- og anleggsarbeider før det foreligger reguleringsplan."

Dersom punktet fjernes helt vil det være pbl §23 som gjelder. Pbl §20-4 gir adgang til å bestemme at alle tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 82, 84, 86a og 93 for områder avsatt til utbyggingsformål ikke kan iverksettes før området inngår i en reguleringsplan. Forslaget er en mellomting mellom disse ytterpunktene. Det er to hensyn som skal ivaretas. Det ene er at det må sikres at nye prosjekter ses i sammenheng med omgivelsene. Det andre er at det ikke bør være unødig lang saksbehandlingstid for et ukontroversielt prosjekt som er i overensstemmelse med kommunedelplanen.

Konklusjon:
Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning kan endres slik:
"Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

Beredskapshensyn anbefales vurdert i alle byggesaker.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Plan- og bygningsloven med forskrifter har bestemmelser som ivaretar disse hensynene direkte. Etter administrasjonens oppfatning er det ikke nødvendig å ta inn bestemmelser om dette i planen.

Ny vurdering av kravene til uteareal og oppholds- og lekeplasser for barn.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Kravet til areal på bakken kan økes, og at det skilles mellom areal på bakken og på balkong eller terrasse.

Vurdering.
Planen omfatter helt sentrale deler av byen hvor kravene til utearealer må være mindre enn det vanligvis bør være. I forslaget kan utearealet dekkes ved balkong eller terrasse. Det er likevel krav om nærlekeplass innen en avstand på 50 meter. Gjennom planprosessen er en kommet fram til at dette er tilstrekkelig i det sentrale byområdet.

Konklusjon:
Ikke forslag om endring.

Støyvurderinger.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Fylkesmannen mener at det ved vurdering av støyforhold for et nytt bygg må tas hensyn til alle aktuelle framtidige veiløsninger.

Vurdering.
Konsekvensen av et slikt krav vil være at det vil bli større krav til fasadeisolering på nye bygg. Det er riktig som Fylkesmannen bemerker at slike tiltak er rimelige når de gjøres på nye bygg, og at tiltakene i alle tilfeller vil øke bokvaliteten når bygget ligger i en bykjerne. Plan- og bygningsloven med forskrifter inneholder krav om å sikre mot bestemte utendørs og innendørs støynivå. Det kan være nyttig å bestemme at mulig støy skal beregnes ut fra alle framtidige veiløsninger som er vist i planen.

Konklusjon:
Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:
"Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

Grønnstruktur.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Feltene T1, T2, T3 og T6 er vist som viktig ledd i trafikksystemet – torgareal. Det er beskrevet at T1, T2 og T3 kan brukes til torg/parkanlegg. T6 egner seg ikke til parkanlegg. Under prosessen har vi kommet fram til at dette er den beste måten å vise denne bruken på. Det ser ikke grønt ut på kartet, men det vil bli grønne områder i disse feltene etter nærmere detaljplanlegging.

Konklusjon:
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Gjennomgående gang/sykkelvei gjennom sentrum.
Fylkesmannens miljøvernavdeling.
Miljøvernavdelingen mener det bør være en gjennomgående sykkelforbindelse nord/sør gjennom sentrum i tillegg til den forbindelsen som er vist langs bryggekanten.

Vurdering:
Sykler som framkomstmiddel bør bruke gatenettet når trafikken er liten og farten lav. Det er krysningspunktene som er farlige for syklene, og de blir ikke sikrere med egen sykkelvei, kanskje det motsatte. Med de arealene som er til disposisjon i sentrum vil det i alle tilfeller være helt urealistisk å sette av plass til atskilt gang- og sykkelvei.

Konklusjon:
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Kommunikasjonstilbudet mellom bysentrum og platået.
Elevrådet ved Gjøklep ungdomsskole.
De mener at busstilbudet må styrkes, spesielt i helgene.
(Elevrådet tar også opp ønske om å bedre bunnforholdene på Dulpen. Dette videresendes til kommunens driftsavdeling.)

Vurdering.
Kommunen er enig at kollektivtilbudet må bli så godt som mulig. Både i kommuneplanens arealdel og i denne planen er det forsøkt å legge til rette for kollektivtrafikk ved å sørge for

knutepunkt for kollektivtrafikken ved stasjonen, sørge for bussholdeplasser, og peke på muligheten for egne kollektivtraseer (i kommuneplanen). Busstilbudet er avhengig av tilskudd fra Vestfold fylkeskommune, og kommunen rår dessverre ikke over dette.

Konklusjon:
Det vil ikke bli foreslått endring av planen.

Betegnelsen "fasadehøyde."
I byggeforskriftene brukes betegnelsen "gesimshøyde". Det er den samme definisjonen på gesimshøyde som den som er gitt i planforslaget på fasadehøyde.

Konklusjon:
Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.

Sluttkommentar.
Merknadene som er kommet inn inneholder ikke alvorlige innvendinger til forslaget, verken fra berørte grunneiere, innbyggere i byen eller fylkesmyndighetene. Dette må kunne tolkes slik at det foreligger et godt gjennomarbeidet forslag. Med denne planen vil kommunen få et godt styringsverktøy til bruk i utbygningssaker og ved utvikling av byen.

Innstilling:
Kommunedelplan for bysentrum godkjennes med følgende endringer:

1. Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:
   "Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

2. Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning endres slik:
   "Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

3. Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.

06.06.2001 Behandlingen i Drifts- og reguleringskomiteen

Vidar Nordby (H) foreslo 2 nye punkter til rådmannens innstilling:

4. Grense for verneområdet trekkes nord for Langgt. 17.
5. Parkområdet øst for Tordenskjoldsgt. 5 innlemmes i byggeområdet felt 11.

Votering:
1. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
2. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
3. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
4. Nordbys forslag fikk kun 1 stemme og falt dermed bort.
5. Med lederens dobbeltstemme ble Nordbys forslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Drift og reguleringskomiteen henstiller til BYSTYRET å gjøre følgende VEDTAK:

Kommunedelplan for bysentrum godkjennes med følgende endringer:

1. Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:
   "Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

2. Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning endres slik:
   "Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

3. Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.

4. Parkområdet øst for Tordenskjoldsgt. 5 innlemmes i byggeområdet felt 11.

20.06.2001 BYSTYRETS BEHANDLING:

Forslag fra Ingar Aas-Haug (A):
Innstillingens punkt 4 strykes.

Forslag fra Per Jan Jørgensen (H) til et nytt punkt 4:
Dok. 18 "Forslag om tillegg og endringer" til pkt. 8 i planbestemmelse i forslag til kommunedelplan for sentrum innarbeides i en estetisk og byggeteknisk veileder for restaurering og tilpassing av verneverdige bygninger.

> Tilleggs- og endringsforslagene i dokument 18 er:
> Områder og enkeltbygninger med stor verneverdi er markert med skravur på plankartet. Enkeltbygninger **og** hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares (jfr. Registrering "Bygningsmiljø – byen under fjellet 1996).
>
> 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 mulig. Dette gjelder vinduer, dører, listverk og andre detaljer, panel, taktekking, fargebruk osv. Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader o.l, 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 plassering,** arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

VOTERING:
Punkt 1: Drifts- og reguleringskomiteens forslag enstemmig vedtatt.
" 2: Drifts- og reguleringskomiteens forslag enstemmig vedtatt.
" 3: Drifts- og reguleringskomiteens forslag enstemmig vedtatt.
" 4: Aas-Haugs forslag vedtatt med 22 mot 13 stemmer alternativt for drifts- og reguleringskomiteens forslag.
Nytt punkt 4: Jørgensens forslag enstemmig vedtatt.

BYSTYRETS VEDTAK er følgende:

Kommunedelplan for bysentrum godkjennes med følgende endringer:

1. **Bestemmelsenes pkt 3. siste setning endres slik:**
   "Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle framtidige veiløsninger som er vist i planen. "

2. **Planbestemmelsenes pkt. 1, 2 setning endres slik:**
   "Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging, og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området."

3. **Betegnelsen "fasadehøyde" byttes ut med "gesimshøyde" i planbestemmelser og retningslinjer.**

4. **Dok. 18 "Forslag om tillegg og endringer" til pkt. 8 i planbestemmelse i forslag til kommunedelplan for sentrum innarbeides i en estetisk og byggeteknisk veileder for restaurering og tilpassing av verneverdige bygninger.**



ILLUSTRASJON FRA FORPROSJEKT TIL SENTRUMSPLAN. DR.GRAARUDS PLASS - NY BRYGGEKANT. . (Landskapsarkitekt G. Gulliksen as. Mnla)

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Juridisk bindende bestemmelser til planen er markert med rammer. Annen tekst er retningslinjer og opplysninger.

1. PLANKRAV (PBL. §20-4, 2.ledd, bokstav a)

I området avsatt til byggeformål kan arbeider og tiltak som nevnt i Pbl § 93 ikke finne sted før de inngår i en reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er nybygg, ombygging og endringer dersom tiltaket samsvarer med kommunedelplanen for bysentrum og ikke vil være til hinder for videre utvikling av området.

Ved regulering av området ved jernbanestasjon (område 29,30 og 35) skal hele området ses i sammenheng, i henhold til tekstbindes kapittel 4.6 (Utviklingspotensialet i Nordbyen) med plankisse, og bystyrevedtak 51/2000 (Kommunedelplan Vestfoldbanen).

2. BYGGEOMRÅDER GENERELT. ESTETIKK – UTFORMING OG PLASSERING AV BEBYGGELSE. Pbl. §20 -4, 2. ledd, bokstav b)

Ny bebyggelse skal utformes i tråd med byens målestokk og struktur. Videre skal ny bebyggelse bygge opp under kvartalsstrukturen, og gjennom utforming og plassering bidra til at det skapes gatelløp og byrom og plasser med klare adkomst og trafikkforhold.

Kvartalenes fasadeuttrykk skal fremstå som sammensatt av enkeltbygninger. Ved større nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasaden utformes i seksjoner som bevarer målestokken i den opprinnelige omkringliggende bebyggelsen. Hjørnene på kvartalenes fasader kan markeres spesielt, i tråd med tradisjonen i Holmestrand, (brutte hjørner). Nye bygninger skal ha skrårak, fortrinnsvis saltak.

Bygning eller anlegg med særskilt funksjon og betydning for fellesskap, kan tillates å bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Gesimshøyde måles som høyden fra gjennomsnittlig gatenivå til skjæringen mellom takflate og forlengelse vegg. Arker og oppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten, kan tillates over gesimshøyde fastsatt gjennom bestemmelser.
Ved byggemelding av enkeltbygg skal det på fasadetegninger og snitt redegjøres hvordan ny bebyggelse tar seg ut i forhold til tilgrensende eksisterende bebyggelse.

Bevaring av vegetasjon og trær.
Innenfor byggeområdene skal eksisterende vegetasjon og trær så langt råd tas vare på. Ved byggemeldinger skal eksisterende trær være innmålt og tegnet inn på situasjonskart

3. OMRÅDER AVSATT TIL BYBEBYGGELSE (SENTERBEBYGGELSE, - BLÅ FARGE)
(Pbl. §20-4, 2.ledd, bokstav b)

I området kan det plasseres bebyggelse med blandet formål, men med hovedvekt på forretninger.
I området kan følgende funksjoner tillates:
- Detaljvarehandel
- Offentlig administrasjon og kommunikasjon
- Tilbud for kultur og turisme
- Boliger
- Arbeidskrevtilintensiv næringsvirksomhet*
- Publikumsrettet offentlige og private tjenester**

I handlegatene skal virksomheten i 1. etasje (gateplan) være detaljhandel og publikumsrettet virksomhet. (Se kart som viser "handlegater"). Kjørpsenter kan bare etableres innenfor området for senterbebyggelse.

Innenfor området kan gesimshøyde ut mot gatene være inntil 9,5 m. (3 et.)
For østre del av kvartal 5 og for kvartal 4 langs Jernbanegaten kan gesimshøyden være inntil 12,5 m (4.et.)

Maksimalt bebygd areal (BYA) fastsettes i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal også fastsette prosentvis andel boligareal innenfor det enkelte kvartalet.

Med arbeidskrevtilintensiv næringsvirksomhet menes: kontorbedrifter som regnskap, revisjon advokater, konsulent, forsikring, informasjonsteknologi lege, tannlege utstillingsvirksomhet, og lignende.

** Med publikumsrettet offentlige og private tjenester menes: Bibliotek, kulturtjenester, bank, restauranter, kafeer, hoteller, utstillingslokaler, og lignende.

Ved beregning av veitrafikkstøy skal det tas hensyn til alle fremtidige hovedveisløsninger som er vist i planen.

4. OMRÅDER AVSATT TIL BYBEBYGGELSE, BLANDET FORMÅL. (- OKER FARGE)
(Pbl. §20-4, 2.ledd, bokstav b)

I områdene kan det plasseres bebyggelse med blandet formål, men med hovedvekt på boliger og kontorer.

Innenfor områdene kan gesimshøyde ut mot gatene være inntil 9,5 m (3 et.).
Maksimalt bebygd areal (BYA) fastsettes i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal også fastsette prosentvis andel boligareal innenfor det enkelte kvartalet.

Bebyggelse i kvartalene 27 og 28 skal fortrinnsvis legges ut mot Hannegaten og Rådhusgaten. Den utsbygde del av kvartalene legges inn mot Langgaten (gangvei) bl.a. for å bevare store trær.

For område 29 (ved jernbanestasjonen) kan det gjennom detaljplanlegging vurderes å trappe høyden opp inntil 15 m. (5 et.).

Innen kvartal 29 bør bygningsmassens oppdeling og orientering gis en tilnærmet organisering som vist på plankisssen (vedlegg 4) und er kap. 4.7 i tekstbindet.

5. OMRÅDER AVSATT TIL BOLIGBEBYGGELSE (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Innenfor områdene kan gesimshøyde ut mot gatene være inntil 9,5 m. (3 et.)

6. GENERELLE KRAV TIL UTEAREAL FOR BOLIGER (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b og d)

	Leilighetens størrelse	Minimum uteareal
"Bybebyggelse" (blå og oker farge)	1-2 rom pr. bolig 3 rom eller større	6 m2 10 m2
"Boliger" (gul farge)		25 m2

Nevnte uteareal kan bestå av en egen balkong eller være del av et skjermet fellesområde (terrasse eller uteplass enten på bakkenivå eller på opphøyd gårdsplass).

Innen en gangavstand på 50 meter skal nye boliger ha en nærlekeplass med sand/benk/ fast dekke. Maksimalt 20 boenheter kan være felles om en plass med størrelse på min. 50 m². Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. De bør ha et utendørs støynivå under 55dbA.

For boliger tilpasset behovene med spesielle behov, for eksempel omsorgsboliger, fastsettes krav til uteoppholdsareal ved skjønn.

Alt uteareal skal være opparbeidet før ferdigstillelse eller midlertidig brukstillatelse gis.

Dulpen og Gausestangen er kvartalslekeplass og fellesleikeplass for barn i aentrumsområdet.

Det forutsettes at "Torvareal" T1 også/er T2 og T3 utvikles til aktivitetsarena som også tilpasses barn- og unge.

7. OMRÅDE AVSATT TIL OFFENTLIG FORMÅL (Pbl. §20-4, 2.ledd, bokstav b)

I området kan det plasseres bebyggelse til offentlig formål. Gesimshøyde kan være inntil 12,5m (4 et.).
Innen område 33 skal bebyggelse organiseres slik at det gis rom for åpne siktlinjer mellom jernbanelinje og fjord.

8. BEVARING AV BEBYGGELSE OG GATEROM. (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Områder og enkeltbygninger med stor verneverdi er markert med skravur på plankartet.
Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares (jfr. registrering "Bygningsmiljø – byen under fjellet" 1996).

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 til langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, takbelegg, 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 totalforrnyelse 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 fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

Planen markerer bygningsfasader som bør tilbakeføres/bearbeides til opprinnelig stil.
Registreringene "Bygningsmiljø i byen under fjellet" av 1996 legges til grunn ved behandling av byggesaker og planer innen bevaringsområdet og ved fasadeinhabilitering. Ved kommunens fastigstillelse av en estetisk og byggeteknisk veileder for restaurering og tilpassing, legges også denne til grunn.

Fredet bygningsmiljø
Riksantikvaren foreslår fredning av følgende bygninger etter kulturminnelovens §15: - Politistasjonen
- Fattighuset.

Societetet og Holmestrand museum er regulert til spesialområde **"bevaringsverdig bygning"** etter plan - og bygningsloven. Museets hovedder er fredet etter kulturminneloven.

9. ENERGIBRUK (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Kommunen kan stille krav om å legge til rette for bruk av vannbåren varme i nybygg og ved søknad om brukasendring.

10. VIKTIGE LEDD I TRAFIKKSYSTEMET – TORGAREAL (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b.

På område 29 og/eller område 30 (jernbanestasjonen) skal innpasses plass for buss-stasjon og drosjeareal.

Dr. Graaruds plass (T1) er byens hovedplass/torg og skal gjøres fri for gjennomgangstrafikk og parkering. På arealet kan tillates at deler av plassen heves slik at det blir garasjeanlegg under plassen.

Nåværende buss-stasjon (T2) bearbeides til torg/parkeringg.
Fiskebryggja (T3) forbeholdes torg/parkeringg hvor bryggekanten bearbeides slik at det blir bedre kontakt mellom torget og vannkanten.

Leira torg (T4) benyttes til parkering og fotgjengerareal. Parkeringen og fotgjengerarealene organiseres slik at det sammen med materialbruk forsterker plassdannelsen. (Jfr. forarbeid til sentrumsplan Gulliksen 11.10.96.)

Parkering langs bryggekanten(T5) reduseres.
Øvre Torv (T6) forbeholdes en funksjon i forlengelse av T1. Deler av området kan benyttes til parkering.

11. PARKERING (Pbl. §20-4, 2. ledd, bokstav b)

Parkering for boliger:	**1-roms hybel**	**2-3 –roms leil.**	**4-roms leil. og større**
Bilopplstillingsplass	0,3 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet	1,0 pr. boenhet
Plass for sykkel	1 pr. boenhet	1,5 pr. boenhet	2 pr. boenhet

Parkering for næringsbygg og offentlige bygg:	**Kontor/næringsvirksomhet**	**Detaljhandel**
Bilopplstillingsplass	1 pr. 80 m2 BRA	1 pr. 50 m2 BRA.
Plass for sykkel	1 pr. 50 m2 BRA	1 pr. 50 m2 BRA

Utbyggingsprosjekter skal dekke parkeringsbehov på egen grunn eller ved deltakelse i større fellesareal. Parkering skal som hovedregel løses under bakkenivå, i kjeller eller underetasje. Ved oppartbeidelse av overflate-parkering skal parkeringsplassen deles opp med grøntanlegg (trær). Dersom offentlige parkeringsplasser bygges ned, skal disse erstattes ved utbygging.

Fritjep:
Det utarbeides ny vedtekt til Pbl § 69.4 vedr. fritjep når utbygger av forretnings-/kontor- og næringsbygg ikke klarer å innfri parkeringskravet, eller at eiendommen av trafikk- og miljømessige årsaker ikke er egnet til parkering. Det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.
Korttidsparkering:
Innenfor området som er markert som område for "korttidsparkering" på kjørt temakart, gjennomføres tiltak som sikrer dette.

12. DISPENSASJON (pbl.§ 7, 1. ledd)

For søknad om dispensasjon fra planens bestemmelser gjelder plan- og bygningslovens § 7. Søker må godtgjøre at "særlige grunner" for dispensasjon foreligger. Søknad behandles av det faste utvalget for plansaker. Vesentlige endringer fra planen krever planendring.

13. KOMMUNEDELPLANENS FORHOLD TIL REGULERINGSPLANENE (Pbl. §20-6, siste ledd)

Eldre reguleringsplaner med bestemmelser skal forbatt gjelde der de ikke er i strid med kommunedelplanen. Reguleringsplanens innbdning i detaljerte reguleringsformål opprettholdes. Arealbruken i kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner.

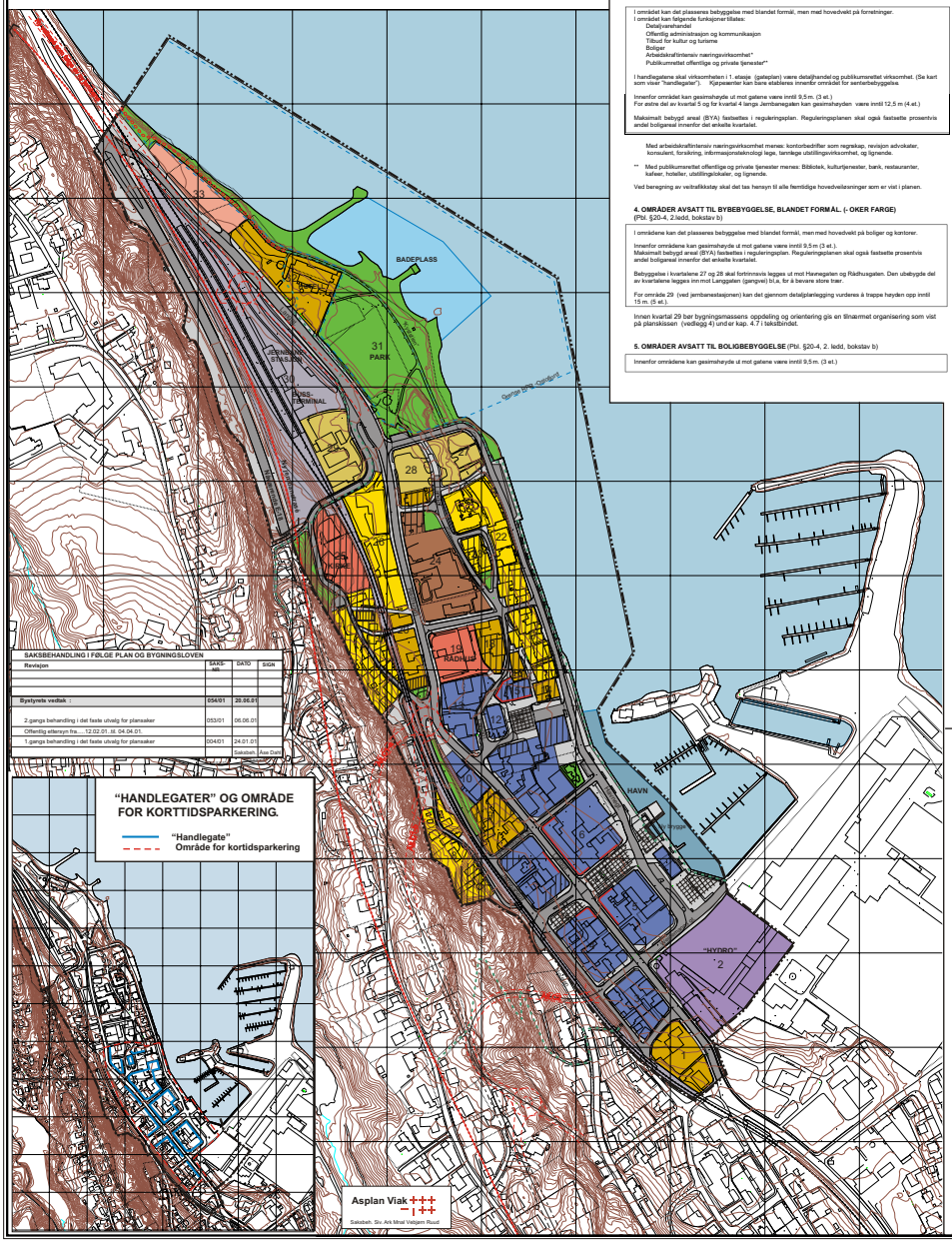
Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde innen kommunedelplanens avgrensning:

Nr:	Navn:	Stadfestings-dato:
21	DULPEN	18.06.64 (bortsett fra det nordligste området)
26	E18 DAGSONE NORD	06.08.81
8-3	TRANBERGKVARTALET	05.11.87 (kommunedelplanen fastlegger tomteutnyttelse i kvartal 27og 28)
25	HAKAN-NORDISK ALUMINUM-DUNKERBEKK	10.10.80

Følgende reguleringsplan opphaves.
8 SENTRUMSPLANEN 16.10.70

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon	SAKS-NR	DATO	SIGN
Bystyrets vedtak :	054/01	28.06.01	
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	053/01	06.06.01	
Offentlig ettersyn fra.....12.02.01..til. 04.04.01.			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	004/01	24.01.01	
		Saksbeh.	Ass.Dirk



HOLMESTRAND KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN BYSENTRUM
Vedtatt av bystyret 20.juni 2001

1. BYGGEOMRÅDER (PBL§20-4, 1.ledd nr.1)

Eksisterende / Planlagt

- **BYBEBYGGELSE** MED HOVEDVEKT PÅ FORRETNINGER
- **BYBEBYGGELSE**. KONTOR, FORRETN., OFF, VIRKSOMHET, BOLIGER
- **OFFENTLIG FORMÅL**. KIRKE, RÅDHUS, M.M.
- **BOLIGER.**
- **INDUSTRI.**
- **ALMENNYTTIG OMRÅDE.**
- **FRIOMRÅDE/ PARK**

2. OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK I SJØ (PBL§20-4, 1.ledd nr.5)

- **SMÅBÅTHAVN.**
- **FRILUFTSLIV.** BADING.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET. (PBL§20-4, 1.ledd nr.6)

- **KJØREAREAL, GATE, PARKERING.**
- **FORTAU, GANGVEG, BRYGGE, TORG, ANNET TRAFIKKAREAL.**
- **JERNBANE- OG BUSSTERMINAL-AREAL**
- **JERNBANETRASÉ.**
- **"KYSTSTI", GANGSTI.**

4. LINJE- OG STREKSYMBOLER.

- **PLANGRENSE.**
- **FORMÅLSGRENSE.**
- **STRANDSONE , RPR - OSLOFJORD, GRENSE.**
- **VERNEVERDIG BEBYGGELSE, BEVARING.**
- **FORESLÅTT FREDET BYGNING.**
- **BYGNINGSFASADER SOM BØR TILBAKEFØRES/BEARBEIDES..**
- **TORGAREAL, PLASSDANNELSE..**

8. ANNEN VEILEDENDE INFORMASJON

- **MULIGE FRAMTIDIGE HOVEDVEIER.**

N

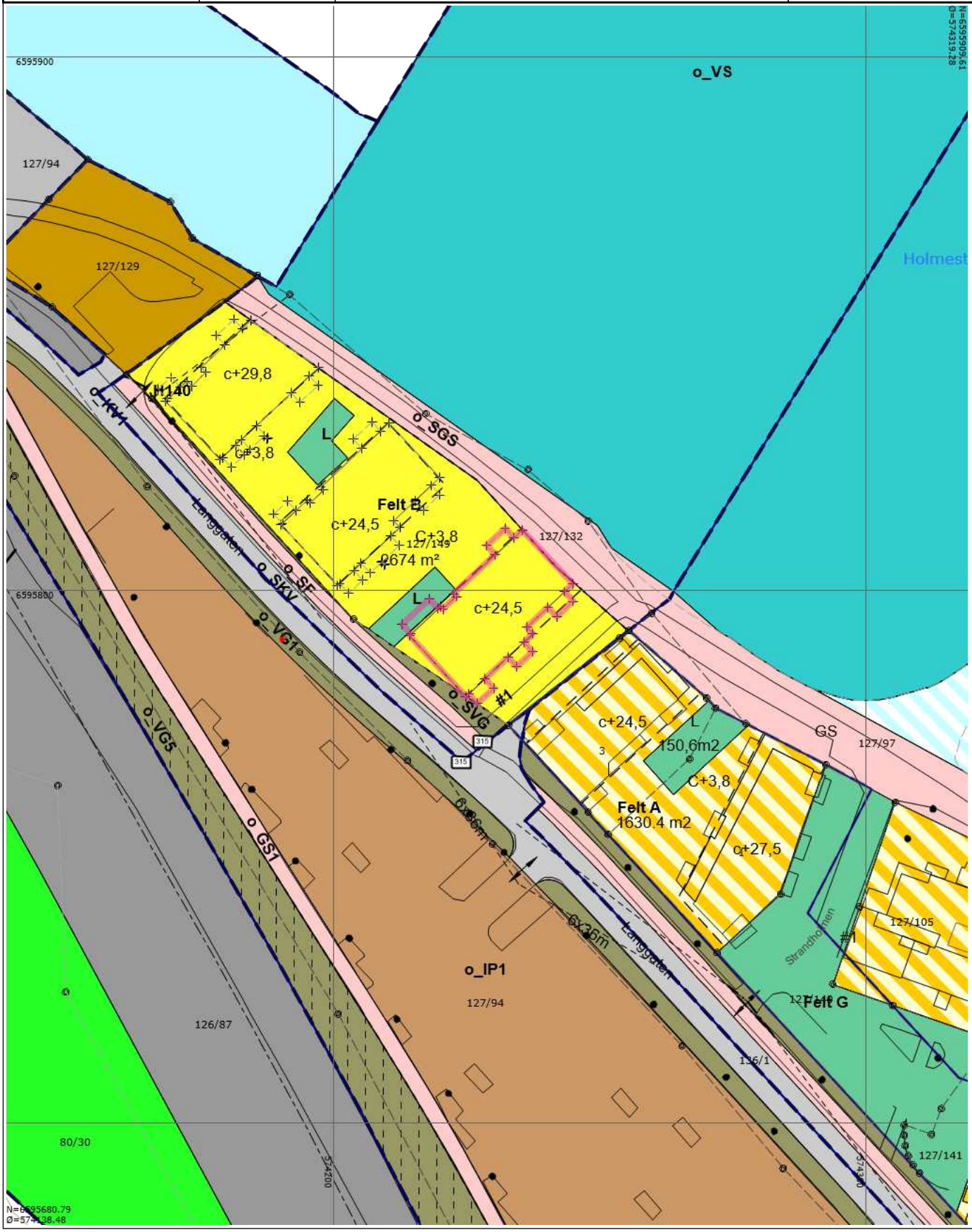
MÅLESTOKK 1: 2000, EKV. 1 M

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgaten 1C 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Strandholmen Nord			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

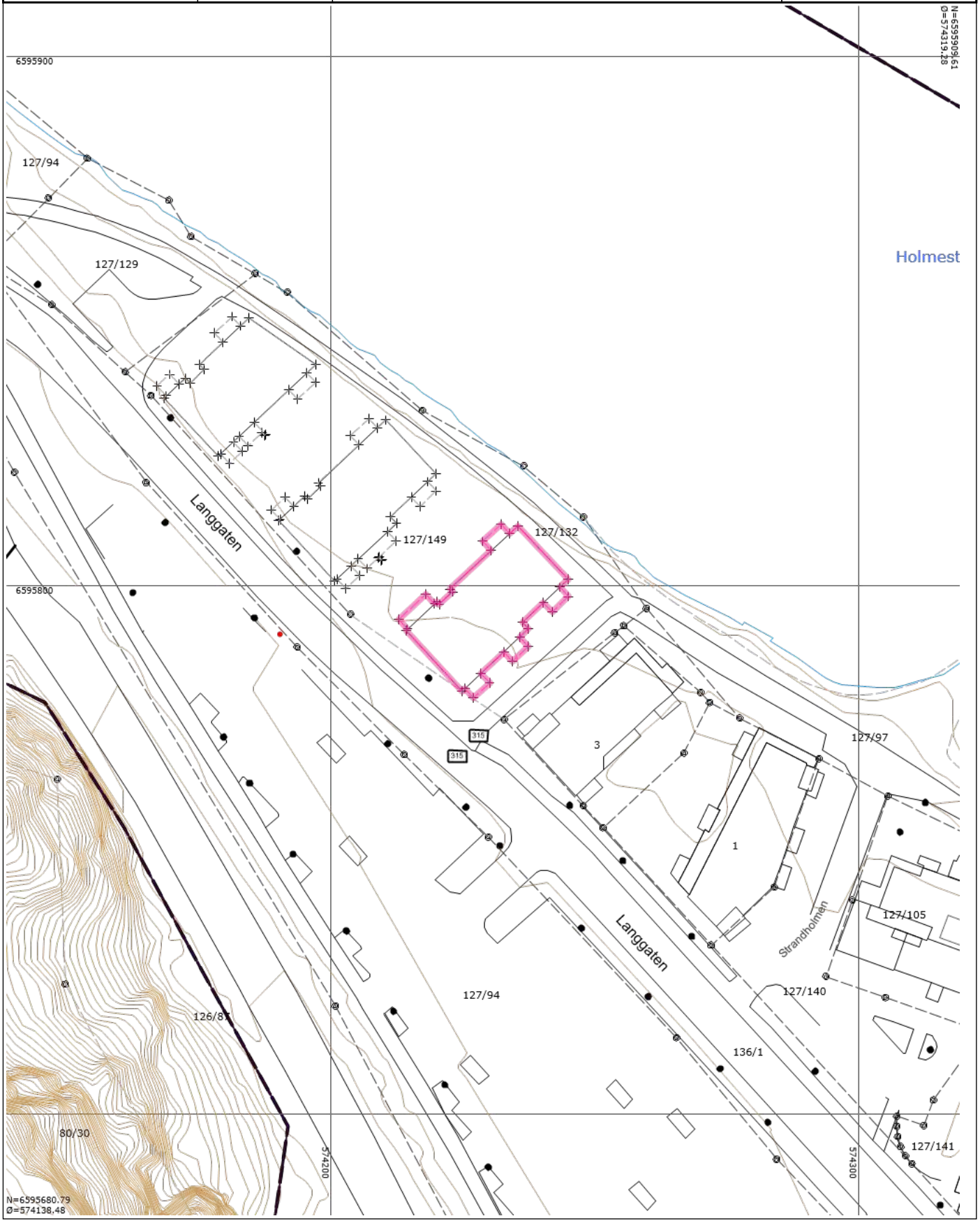
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- A Vann
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Pendler-/innfartsparkering
- Småbåthavn
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgaten 1C 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Bysentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

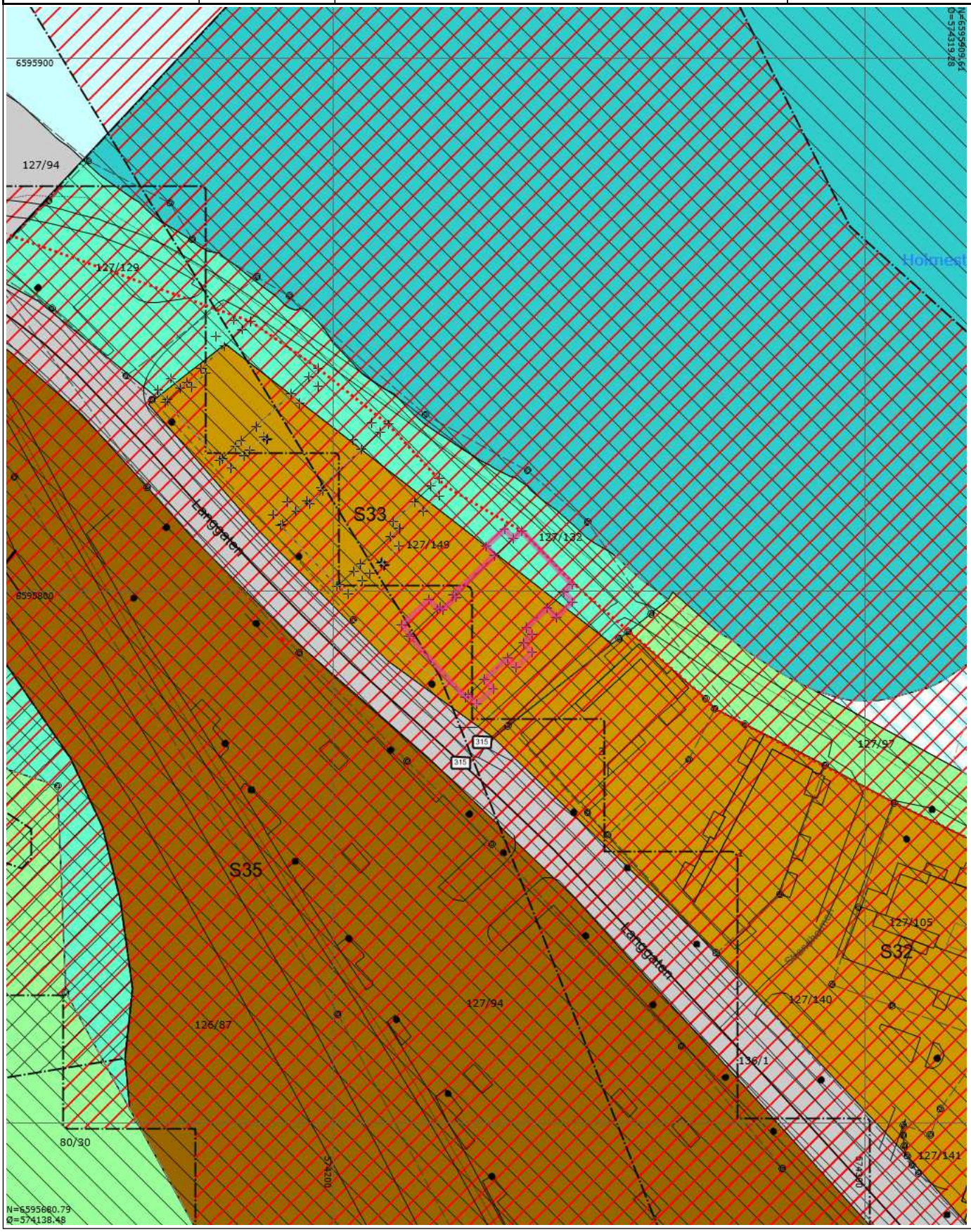


Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Langgaten 1C 3080 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- A Vann
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Krav om felles planlegging
- Sentrumsformål - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hege Svebakk Nøstdahl 234250033
Vår referanse: 3780748/26655935
Bestilling: C3 2025-06-20 (4) 145

Dato
20.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1107240	200	9.10.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	127	132	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hege Svebakk Nøstdahl 234250033
Vår referanse: 3780747/26655930
Bestilling: C3 2025-06-20 (4) 146

Dato
20.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1107240	200	9.10.2023	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3903 HOLMESTRAND	127	132	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

Dobbel bestilling

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
BNE Holmestrand Bolig as	
Adresse:	
Dokkvegen 8	
Postnummer:	Poststed:
3920	Porsgrunn
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
821 654 432	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1107240 Tinglyst: 09.10.2023
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
BNE Holmestrand Bolig as	821 654 432

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802	Holmestrand	127	132		
3802	Holmestrand	127	149		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802	Holmestrand	127	147		

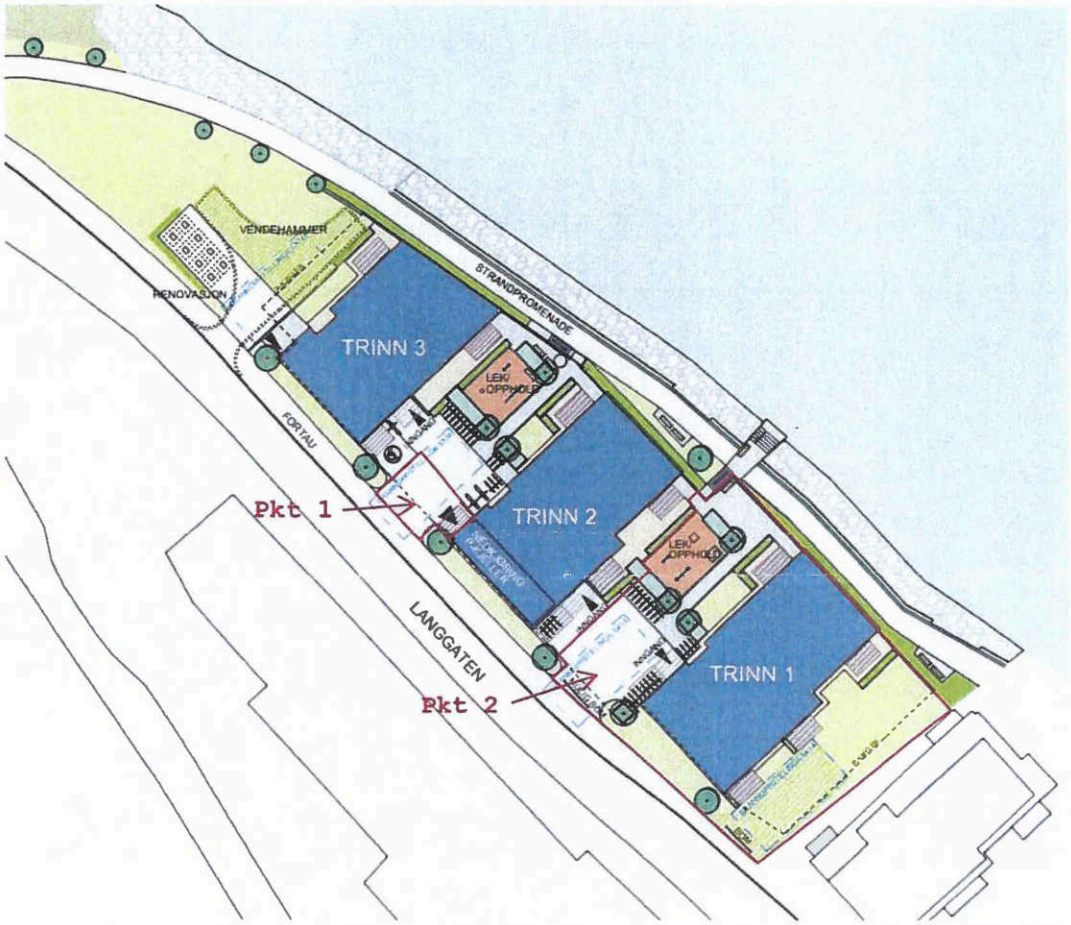
B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
21.9.23	Axel Kvarberg

Vedlegg 1



Dato	Hjemmelshavers underskrift
5.9.2023	Axel Knutsen

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:
Langgaten 1C, 3080 Holmestrand
Gnr. 127, Bnr. 147, andelsnr. 4 i STRANDHOLMEN BORETTSLAG 1, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250033

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.
