PRIVATMEGLEREN

ROVEVEIEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

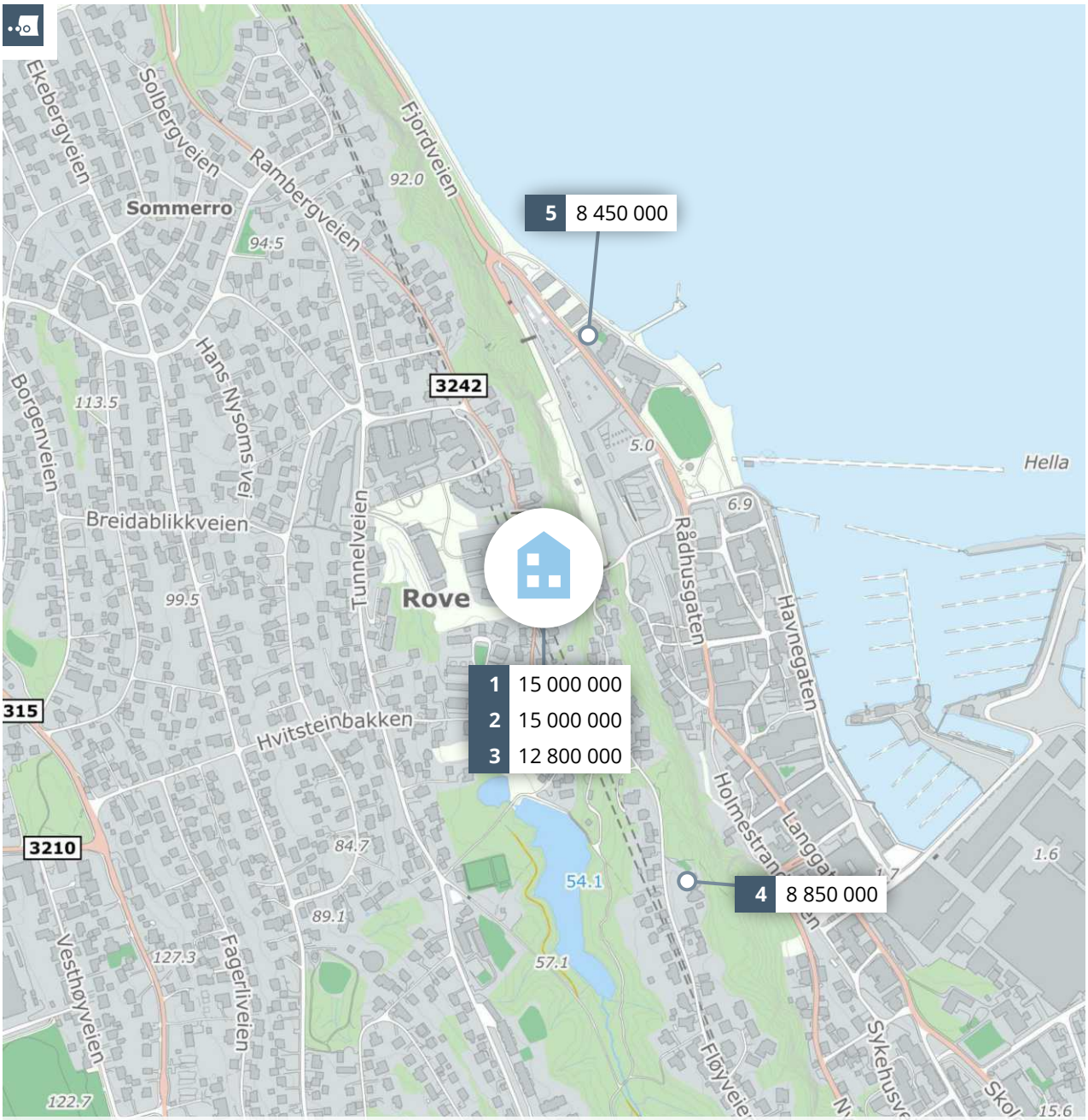
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROVEVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 11.07.2025

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

Roveveien 20, 3085 HOLMESTRAND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 80 BNR 26 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Rove

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	104 027
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	149 m²	19 m²	- m²	- m²	149 m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	4 863
Formue	49 731
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Roveveien 20			13.12.2021	15 000 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**107 143**
	140 m²	2020	1. etg 3 sov						
2	Roveveien 20			07.08.2024	13 900 000	**15 000 000**	0	15 000 000	**107 143**
	140 m²	2020	2. etg 3 sov						
3	Roveveien 20			18.08.2022	12 300 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**91 429**
	140 m²	2020	2. etg 3 sov						
4	Fløyveien 13 A			31.01.2024	9 900 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**76 957**
	115 m²	2017	1. etg 2 sov						
5	Strandholmen 3			25.02.2022	8 950 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**74 123**
	114 m²	2020	5. etg 3 sov						

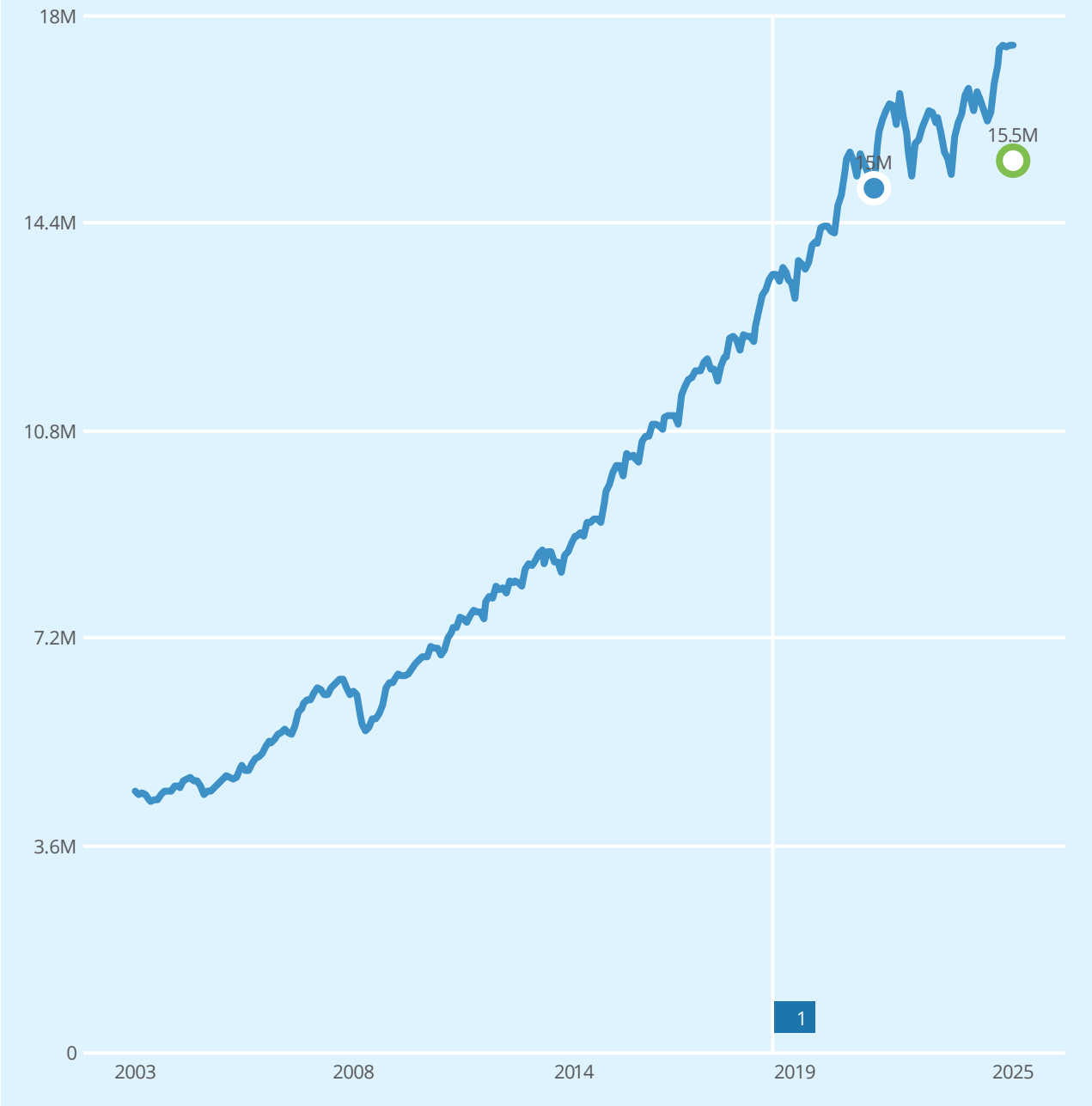
Unik funkisleilighet på Rove med en av byens beste beliggenheter. Panoramautsikt over fjorden, sol fra morgen til kveld, og 3 romslige terrasser å benytte seg av - deriblant en flott takterrasse. Få minutter til stasjonen, sjøen og sentrum takket være fjellheisen som er en av dine nærmeste naboer. God standard og oppleves som ny.

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

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

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

Historiske omsetninger



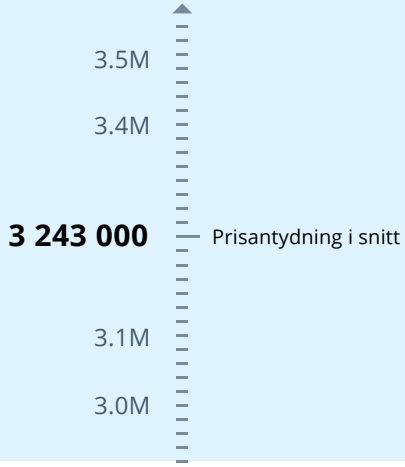
1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.11.2021	13.12.2021	24.01.2022	15 000 000	15 000 000	0	15 000 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. solgt for 5 år siden

Leiligheter til salgs i 3085 HOLMESTRAND nå

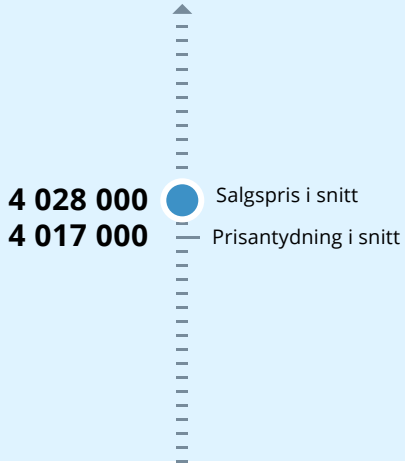
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i 3085 HOLMESTRAND siste 12 mnd

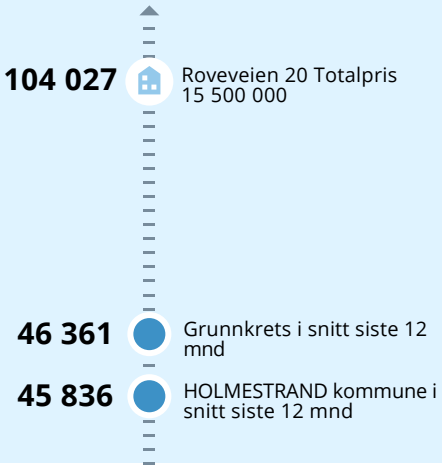
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Roveveien 20 , 3085 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 80, bnr. 26, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 10.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20931-2036 **Referansenummer:** KV1873

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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Beskrivelse av eiendommen

Roveveien 20 – en sjelden mulighet

Denne romslige leiligheten på hele 149 m² byr på en spektakulær panoramautsikt og et bassengområde de fleste bare kan drømme om. Boligen fremstår som tilnærmet ny, med gjennomgående høy standard, smakfulle materialvalg og smarte løsninger som skaper en innbydende og funksjonell atmosfære.

Leiligheten har kun vært brukt som ferieleilighet og er benyttet svært lite – kun rundt åtte ganger siden den var ny. Det gjør at den fremstår i særdeles god stand, med minimal slitasje.

Planløsningen inkluderer tre soverom, et stort og delikat baderom, samt et kombinert bad og vaskerom. Kjøkkenet er elegant integrert i en romslig stue med god plass til både spiseplass og sofagruppe – perfekt for både hverdag og gjester.

Garasjeplass i kjeller med heis direkte opp til leiligheten gir praktisk og komfortabel adkomst.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av PVC-duk, med sedumdekke langs kantene rundt takterrassene. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.
Betongkonstruksjon og pussede murfasader.
Taket er en betongkonstruksjon.
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumsbalkongdør.
Leiligheten har en terrasse på ca. 20 m² mot øst med utgang fra stuen, en vestvendt terrasse på ca. 25 m², samt en takterrasse på ca. 30 m².
Felles utvendige bygningsmessige forhold.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, og malte plater på vegger og tak.
Betongdekke med lydgulv på topp.
Det er målt en høydeforskjell i stue på 10 mm.
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.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er utført i henhold til TEK17, og det foreligger kontrollerklæringer som dokumentasjon.
Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.
Støpt, flislagt gulv med varme; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnisje.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membranen er skjult og er vurdert utelukkende ut fra observasjoner i sluk, fremlagt dokumentasjon og alder.
Praktisk innredning med dobbel vask, dusjhjørne utstyrt med takdusj og hånddusj, glassdører og et veggmontert toalett.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er under 5 år gammelt og har dokumentert utførelse, inkludert tredjepartskontroll på tettesjiktet.

Bad
Badet er utført i henhold til TEK17, og det foreligger kontrollerklæringer som dokumentasjon.
Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.
Støpt, flislagt gulv med varme; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnisje.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membranen er skjult og er vurdert utelukkende ut fra observasjoner i sluk, fremlagt dokumentasjon og alder.
Praktisk innredning med enkel vask, dusjhjørne utstyrt med takdusj og hånddusj, glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er under 5 år gammelt og har dokumentert utførelse, inkludert tredjepartskontroll på tettesjiktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette dører og er utstyrt med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og en mikrobølgeovn, samt en laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er montert tre luft-til-luft varmepumper i boligen – to enheter i stuen og én på soverom. Tilstandsgrad (TG) er satt basert på visuelle observasjoner, da takstmann ikke har tilstrekkelig fagkompetanse til å vurdere anleggets tekniske tilstand.
Det er felles varmeanlegg med varmepumper, luft til væske.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har vannbåren varme i gulv i 1. etasje. Takstmannen har ikke tilstrekkelig kunnskap til å vurdere selve tilstanden; TG er satt ut fra synlige avvik.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.
Boligen er utstyrt med et brannvarslingssystem som er tilkoblet en sentral. Boligen har også røykvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn er av sprengsteinsfylling/fjell.
Betonggrunnmur. Stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er noen høydeforskjeller på tomten som er hensyntatt med støttemurer i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

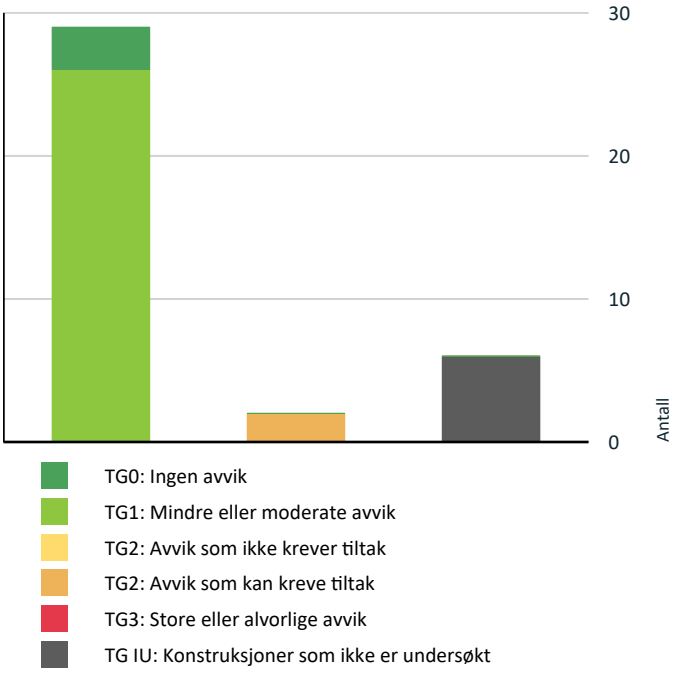
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet, benyttet som ferieleilighet av eier.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av PVC-duk, med sedumdekke langs kantene rundt takterrassene. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Betongkonstruksjon og pussede murfasader.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en betongkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumsbalkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en terrasse på ca. 20 m² mot øst med utgang fra stuen, en vestvendt terrasse på ca. 25 m², samt en takterrasse på ca. 30 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Belegget på terrassebordene har sprukket opp. Årsaken til dette er ikke kjent. Det er i tillegg registrert bom under fliser, noe som kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold eller utbedringer av de påpekte forholdene er nødvendig. Det anbefales å kontakte en kvalifisert fagperson for en vurdering av hensiktsmessige tiltak.



Belegget på terrassebordene har sprukket opp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Felles utvendige bygningsmessige forhold.

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv, og malte plater på vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med lydgulv på topp.
Det er målt en høydeforskjell i stue på 10 mm.

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 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er utført i henhold til TEK17, og det foreligger kontrollerklæringer som dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membranen er skjult og er vurdert utelukkende ut fra observasjoner i sluk, fremlagt dokumentasjon og alder.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med dobbel vask, dusjhjørne utstyrt med takdusj og hånddusj, glassdører og et veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt og har dokumentert utførelse, inkludert tredjepartskontroll på tettesjiktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er utført i henhold til TEK17, og det foreligger kontrollerklæringer som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Membranen er skjult og er vurdert utelukkende ut fra observasjoner i sluk, fremlagt dokumentasjon og alder.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusjhjørne utstyrt med takdusj og hånddusj, glassdører, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år gammelt og har dokumentert utførelse, inkludert tredjepartskontroll på tettesjiktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har slette dører og er utstyrt med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og en mikrobølgeovn, samt en laminat benkeplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert tre luft-til-luft varmepumper i boligen – to enheter i stuen og én på soverom. Tilstandsgrad (TG) er satt basert på visuelle observasjoner, da takstmann ikke har tilstrekkelig fagkompetanse til å vurdere anleggets tekniske tilstand.

TG IU Varmesentral

Det er felles varmeanlegg med varmepumper, luft til væske.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulv i 1. etasje. Takstmannen har ikke tilstrekkelig kunnskap til å vurdere selve tilstanden; TG er satt ut fra synlige avvik.

TG IU 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.

Tilstandsrapport

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 et brannvarslingssystem som er tilkoblet en sentral. Boligen har også røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn er av sprengsteinsfylling/fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betonggrunnmur. Stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Det er noen høydeforskjeller på tomten som er hensyntatt med støttemurer i betong.

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

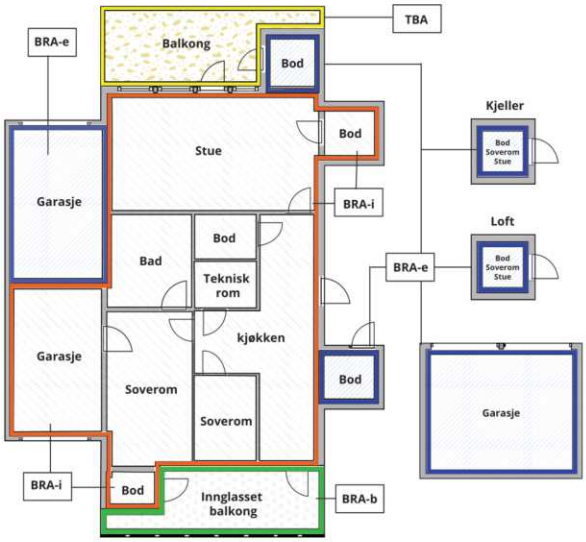
Hva er måleverdig areal?

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)**
Takterrasse					30
1. etasje	149			149	45
Underetasje		19		19	
SUM	**149**	**19**			**75**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Takterrasse			
1. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Garderobe, Bad/vaskerom, Bad, Bod		
Underetasje		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	140	9

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	80	26		2	29 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Roveveien 20

Hjemmelshaver
Van Den Elsen Hendrikus Andreas Nicolaas Maria, Klaui Karin Martina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Noen leiligheter skiller seg virkelig ut, og Roveveien 20 er et slikt unikt funn. Her får du en spektakulær panoramautsikt og fasiliteter som skaper en harmonisk og avslappende atmosfære – perfekt for deg som verdsetter ro og komfort.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning og byr på ca. 142 m² med romslige og lyse oppholdsarealer. Den fremstår som ny, med moderne, stilfulle detaljer og smarte løsninger som gjør hverdagen både enklere og mer behagelig.

Boligen inneholder tre soverom, et delikat og romslig bad, samt et praktisk bad/vaskerom. Kjøkkenet er elegant integrert i en stor og luftig stue med god plass til flere møbleringssoner – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Fra garasjeanlegget i kjelleren går det heis direkte opp til leiligheten – en komfortabel og praktisk løsning.

Den attraktive beliggenheten like ved Fjellheisen gjør det enkelt å ta seg ned til stasjonshallen, sentrum og den innbydende badestranden.

Dette er en bolig utenom det vanlige – en leilighet du virkelig må oppleve!

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 til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles, pent opparbeidet hagetomt.
Sameiet besørger vedlikehold av fellesområdene, mens hver enkelt seksjon er ansvarlig for hagen som er tiltenkt og markert i vedtektene.

Boder

Det er en bod i underetasjen som tilhører leiligheten på 17 m².
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eiers rettighet.

Felles boder

Det er felles sykkelbod i underetasjen.

Garasje

Eier opplyser at leiligheten har 2 biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg i underetasjen på ca. 30 m². Det er en elbillader på plassen.
Seksjonsbegjæring er ikke fremlagt.

Varme generelt

Det er installert vannbåren gulvvarme i leiligheten, i tillegg til tre luft-til-luft varmepumper. Varmekildenes funksjon er ikke testet ved befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
15 000 000	2022

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	17.08.2021		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2018		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

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/KV1873

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

Roveveien 20

Nabolaget Rove - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	24 min 1.9 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 106 elever, 8 klasser	7 min 2.7 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	6 min 2.3 km
Sande videregående skole 500 elever	19 min 16.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Holmestrand kai	11 min
Havnegaten Holmestrand	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	4 min 0.3 km
Holmestrand sentrum Linje 02, 021, 42, 45, 46, 47	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

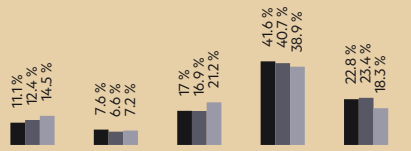
BARNEHAGER

Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	13 min 1 km
Gausetangen barnehage (1-5 år) 88 barn	16 min 1.3 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	20 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Kullboden	9 min
Coop Extra Holmestrand	11 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Rove	1 021	498
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Dulpen ballbane	5 min
Nedre Gausen kompetansesenter	15 min
HT-Club	10 min
MOVA Holmestrand	20 min

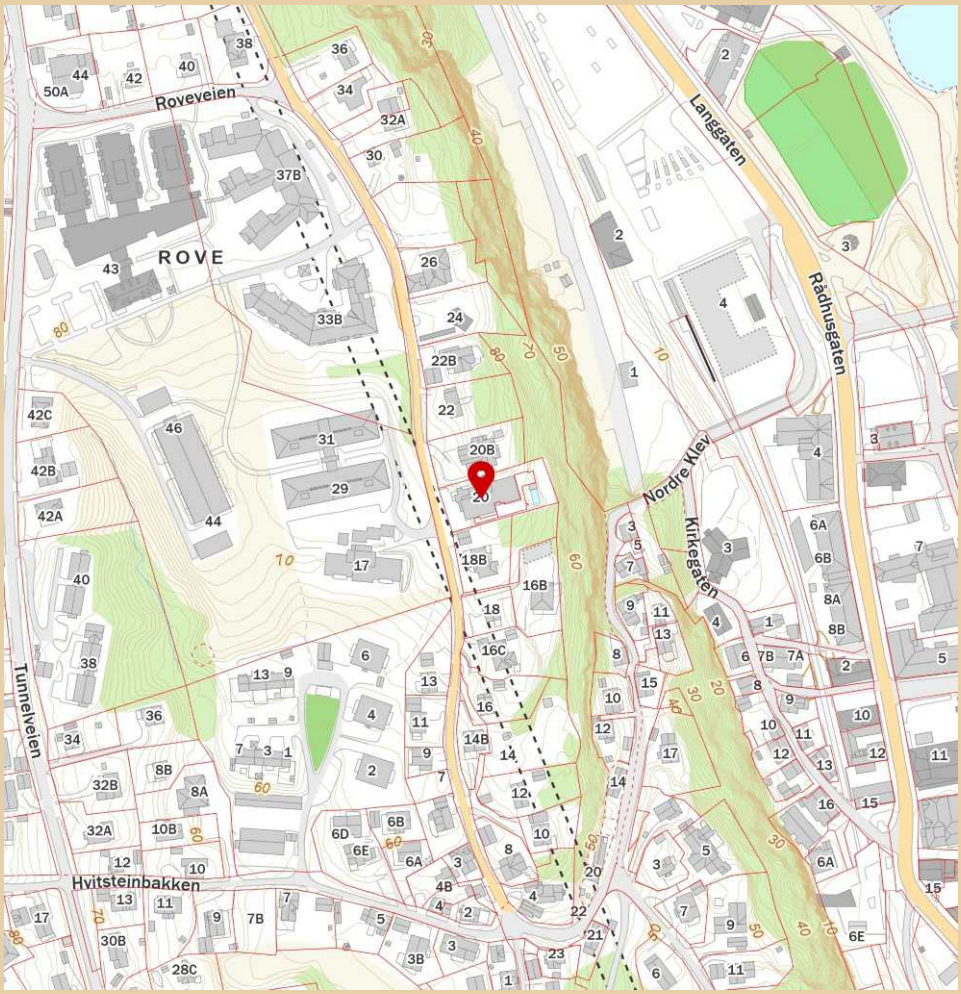
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

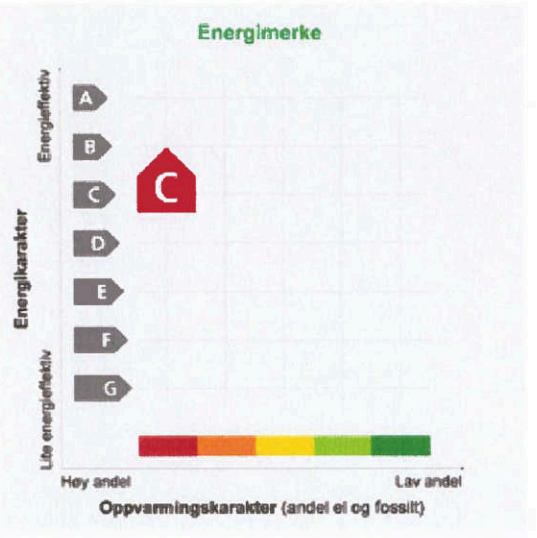


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Roveveien 20
Postnr	3085
Sted	HOLMESTRAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	80
Bnr.	26
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300718353
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1358026
Dato	11.02.2022



Innmeldt av	Nils Dag Ralle

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.

VEDTEKTER
For Sameiet Roveveien 20

Vedtatt i sameiermøte den. 02.11.2021 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65. og erstatter i sin helhet tidligere vedtekter av 20.03.2020

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Roveveien 20, og har gårdsnummer 80 og bruksnummer 26 i Holmestrand kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner med tilhørende parkeringsarealer og fellesområder.

1.1 FORMÅL

Formålet med sameiet er å eie og drifte fellesarealer i gnr 80 bnr 26 i Holmestrand kommune.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonene

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3.I Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til ved vanlig bruk, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes

TB NR ACS

slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr forutsatt styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.4 Enebruksrett: Enebruksrettene er tildelt enkelte seksjoner.

Seksjon 1 har enebruksrett til kunstgressområde mot sør begrenset mot terrassert gangområde til basseng mot øst, samt frem til blomsterkasser mot vest. Det er ikke tillatt å montere eller plassere faste installasjoner på området. Løse møbler osv. skal ryddes vekk fra området umiddelbart etter bruk. Bruken skal være til minst mulig sjenanse for andre beboere i sameiet. Det er ikke tillatt å plassere eller plante noe på området. Blomsterkasser mot sør og øst på området skal ikke flyttes på. Maks tillatt beplantningshøyde er 50 cm målt fra bunnen av kassene. Se vedlagte tegning, som vedlegg 1 til vedtektene. Kunstgress området er skravert med grønt. Trappeplatting mot sørøst skal kun brukes som gangområde for seksjon 1.

Seksjon 1 har enebruksrett av oppmerket terrasse område mot øst. Området er tekket med terrassebord og er delvis omrammet av glassrekkverk. Det er ikke tillatt å bygge eller plassere faste installasjoner på dette området. Eventuell beplantning på området skal ikke overstige 1,5 meter i høyde. Se vedlagte tegning, som vedlegg 1 til vedtektene. Området er skravert grønt og delt med markert kantstrek mot kunstgress område i sør.

TB AES

Enebruksrett: Seksjon 2 har enebruksrett på oppmerket område mot sør. Det er ikke tillatt å bygge eller plassere faste installasjoner på dette kunstgressområdet. Det er ikke tillatt med noen form for beplantning på området, unntatt av blomsterkasser som allerede er bygget der. Maks tillatt høyde på plantene er 50cm målt fra bunn av kassene. Se vedlagte tegning, som vedlegg 1 til vedtektene. Området er markert med rød skravering.

Seksjon 4 har enebruksrett på terrassert flislagt område mot nord og inn til fjellkant. Se vedlagte tegning, som vedlegg 1 til vedtektene. Området er markert med brunt. Eventuell beplantning på området skal ikke overstige 1,5 meter.

For alle seksjoner med enebruksrett over utearealer gjelder at eier må selv bære alle vedlikeholdskostnader på sine enebruksområder og plikter å holde områdene rene og ryddige. Områdene må ved behov stilles til disposisjon ved renhold og vedlikehold av fasader, glassrekkverk og vinduer i 2 etg. Som kun kan rengjøres fra utsiden. Sameiet kan ved simpelt flertall pålegge seksjonseiere vedlikehold/renhold dersom forholdene tilsier dette.

Parkering: Sameiet fordeler bruksrett for innendørs parkering. Alle boligseksjoner har rett til parkering på 2 p-plasser og er fordelt iht. følgende: Seksjon 1 har p-plass 9 og 10, seksjon 2 har p-plass 7 og 8, seksjon 3 har p-plass 2 og 3, seksjon 4 har p-plass 4 og 5. I tillegg er p-plass 1 og 6 faste gjesteparkerings plasser. Se vedlagte tegning, som vedlegg 2 til vedtektene. Fremleie av parkeringsplasser er kun tillatt etter styrets godkjenning, og kun til andre seksjonseiere i sameiet Roveveien 20.

De etablerte rommene under trapper og gangområder i betong, samt vaktmester bod, teknisk rom basseng og trapperoms bod til seksjon 1 er ikke bygget som tette konstruksjoner. Det er ikke tillatt å bygge eller plassere noen faste installasjoner på utomhus områdene eller takterrassene.

Boligseksjonene er utstyrt med balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme og en svalfunksjon for enkelte rom. Vedlagt til vedtektene ligger en funksjonsbeskrivelse av bruken for disse. Det er lagt til rette en individuell styring av temperatur i hvert rom i hver boligseksjon. Det samme gjelder for sval funksjonen, men kun for de rom der dette er installert. Seksjonseiere plikter å sette seg inn i bruken av de tekniske installasjonene slik at disse

TB NR ACS

virker optimalt og derpå kostnadseffektivt. Vedlagt følger også en beskrivelse av de termiske forutsetningene i byggets materialer og konstruksjon.

Vann og energimålere avleses en gang pr år. Differanser i seksjonseiernes forbruk avregnes seksjonseiere i januar påfølgende driftsår.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseier er vedlikeholds ansvarlig for rørledninger og utstyr tilknyttet til varmt og kaldt vann, samt vannbåren gulvvarme til og med bruksenhetens fordeler skap for respektive installasjoner.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameiene i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

TB VR AS

Det er tillatt å montere hvite garderobeskap i gangområde på venstre side av gangen til bodene og fellesbad i underetasjen. Krever godkjenning av styret i sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer,

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

TB NR AES

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

TB NR MM ACS

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder og styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.

TB NB AM AES

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Signatur: Styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

TB UTZ ACS

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av

TB NR AES

seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets har ikke revisor på grunn av sameiets størrelse.

16. ENDRINGER i VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

TB NL ACS

17. FORHOLDET TIL LOV 0M EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Holmestrand 02.11.2021

Nils Dag Ralle – Toril Bækken

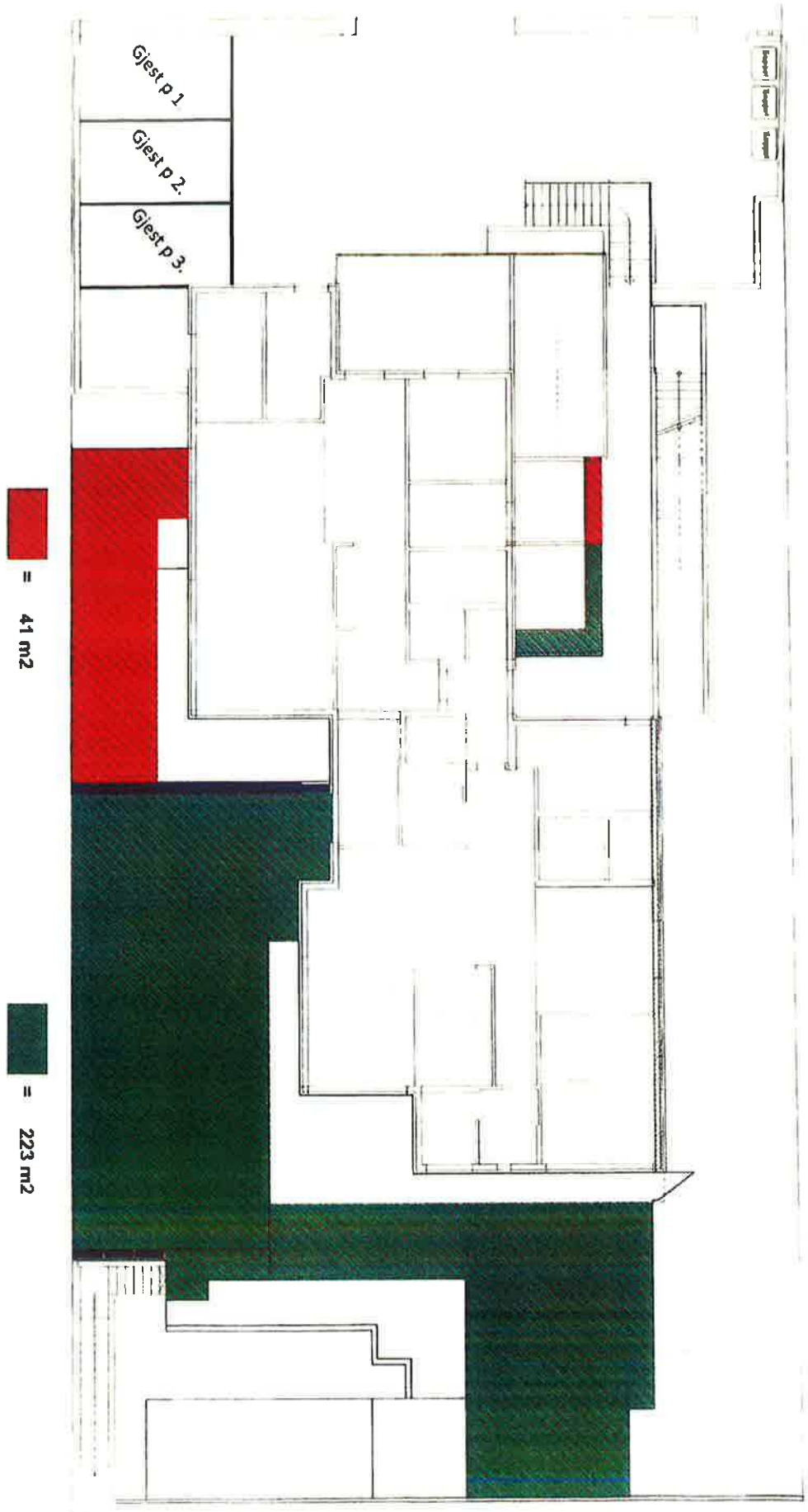
Arild Stridal - Ann-Cathrin Stridal

Vedlegg: Tegninger 2 sider

TB NR ACS

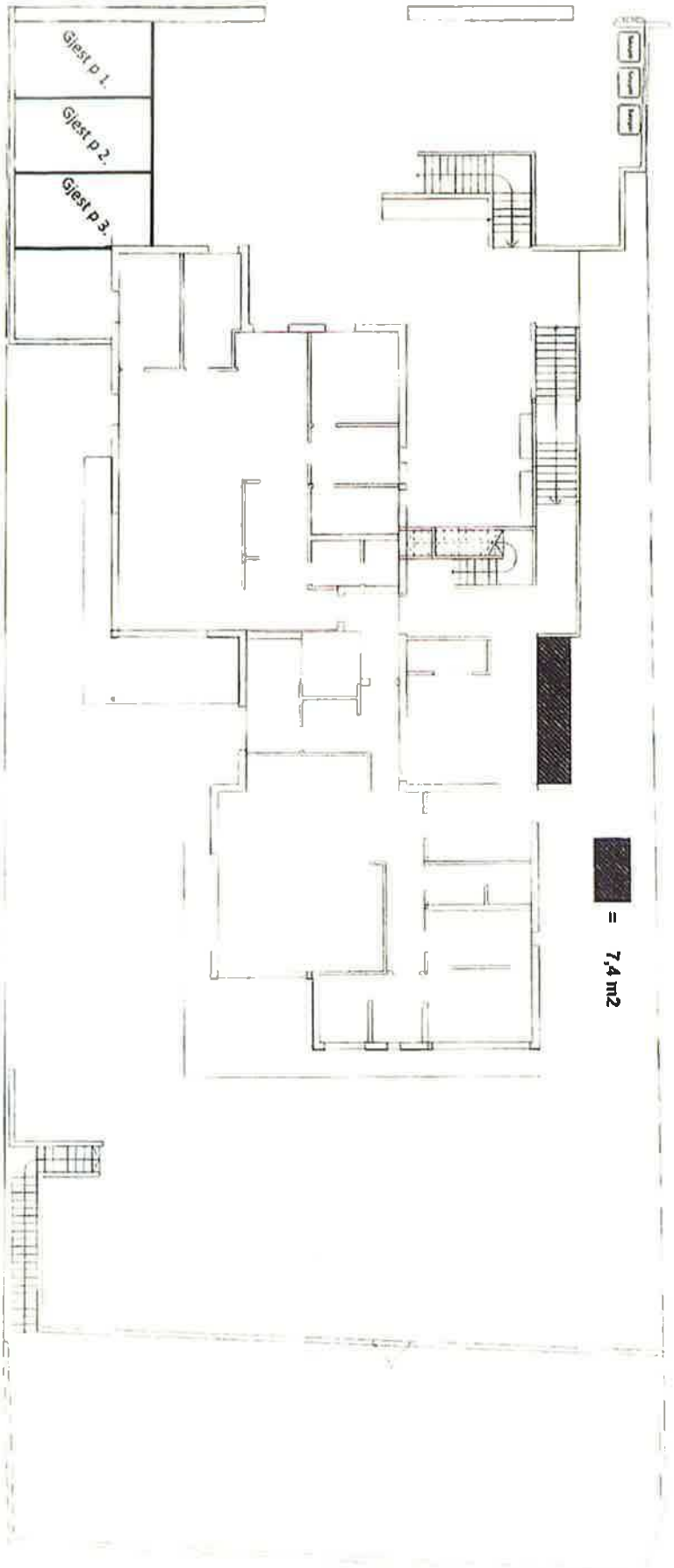
VEDLEGG 1 SIDE 1-2

1



ACS NR TB

VEDLEGG 1 SIDE 2-2



ACS

VEDLEGG 2

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET I ROVEVEIEN 20

Sameiere er ansvarlig for å sette seg inn i vedtektene og å følge husordensreglene. Samt må alle følge gjeldene lover og regler vedtatt av myndighetene.

Ro og orden
Det skal være ro og orden i sameiet og ellers mellom kl. 2300 og 0700.
Fester skal varsles skriftlig til de andre beboerne i god tid på forhånd.

Bruk av fellesarealer inne og ute
Alle fellesområder skal holdes ryddig og rene.
Det er ikke tillat å plassere private gjenstander på fellesområdet uten at dette er avklart med styret i sameiet.
Ytterdører til fellesområder og garasjeanlegg skal alltid lukkes og låses etter bruk.

Bruk av basseng og tilhørende fellesområder
Se egne oppslag for bruk, drift og vedlikehold.

Parkering
Se egne oppslag for bruk og drift.

Trimrom og sykkelbod
Se egne oppslag for bruk og drift.

Montering av solskjerming og lignende
Montering av ekstra solskjerming må godkjennes av styret.
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å skru opp gjenstander på den hvitpussede fasaden.

Vedlikehold
Alle sameiere skal holde sine områder i orden uten ulempe for de andre sameierne.
Vask og snørydding på egen seksjons område må ikke skje til sjenanse for øvrige sameiere.

Kildesortering
Det er viktig at alle beboerne følger de til enhver tid anbefalt kildesorteringregler i Holmestrand Kommune. Emballasje fra store gjenstander må man selv sørge for å levere til avfallsanlegget.

Husdyr
Se vedtektene pkt. 2.3.2 Det er båndtvang på sameiets fellesområder.

Bruk og ordensregler

Basseng og bassengområdet.

All bruk av svømmebasseng og området rundt dette er på eget ansvar. Det er foresattes ansvar å sørge for at barns atferd ikke medfører skade på seg selv eller andre som bruker bassenget eller område rundt.

Små barn skal benytte badebleie i og ved bassenget.

Dusj:

Det er obligatorisk med dusj før bruk av bassenget.

Stuping:

Det er ikke tillatt å stupe fra noen av bassengets kanter.

Glatte kanter:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kantene rundt bassenget blir ekstra glatte nå det er vått.

Bruk av glass:

Det er ikke tillatt å benytte glass i og ved bassenget.

Orden og ryddighet:

Bassengområdet og fellesområdet ved bassenget skal til enhver tid holdes ryddig, brukere må selv rydde vekk det man har brakt ut til området.

Åpning og lukking:

Brukere er selv ansvarlig for åpning og lukking av bassengduken.

Overvannspumpe:

Pumpen med tilhørende slange og kabel legges i skap for dette ved bassenget når bassenget er i bruk, og legges tilbake på duken når denne er lukket etter bruk.

Lys i og ved basseng:

Tent lys slukkes når man forlater bassengområde. Det samme gjelder for Pullerlamper på nedre fellesareal.

Bruk og ordensregler

Utvendig og innvendig parkeringsområde.

Parkering:

Eget parkeringsareal skal til enhver tid holdes ryddig og rent.

Det skal ikke lagres eller hensettes gjenstander på de innendørs parkeringsområdene som er til hinder for at hele bilen parkeres innenfor oppmerket område.

Det er kun beboere eller dets gjester som kan benytte parkeringene i sameiet.

Utleie av parkeringsplasser er ikke tillatt.

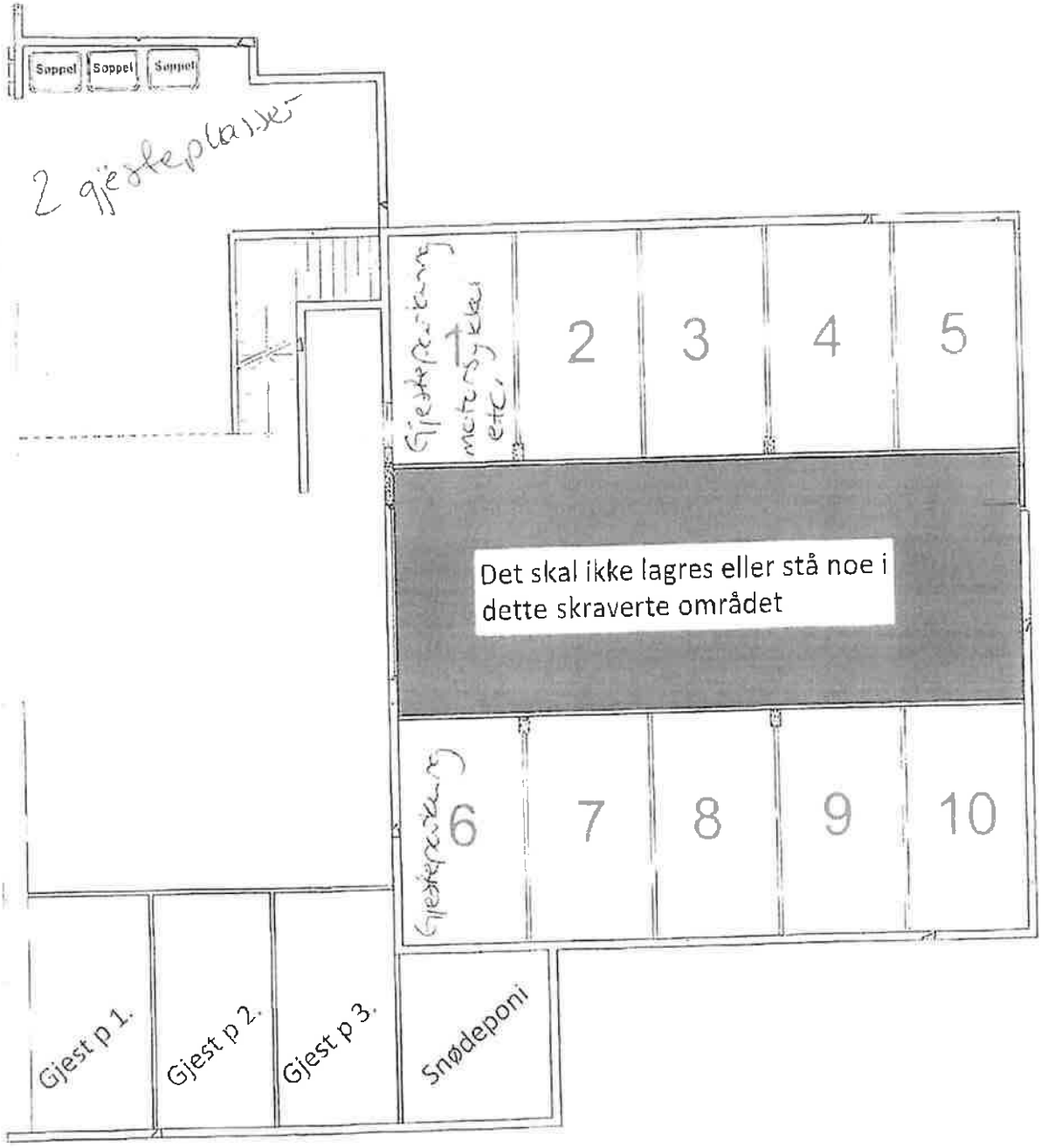
Det er avsatte en plass ekstra innendørs til gjesteparkering. P plass nummer 1 og 6. Plassen skal maks benyttes av samme bruker i to døgn. Ved behov kan styre avgjøre lengre tids bruk.

De utvendige parkeringsplassene benyttes kun som gjesteparkering. Eventuelt stell av egen bil betinger tilstedeværelse.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander av noe slag i eller ved de utvendig P plassene.

Se vedlagt skisse over alle p plass områder.

Parkeringsplass oversikt
Roveveien 20



Bruk og ordensregler

Trimrom

Treningsutstyret skal rengjøres med håndsprit etter bruk.

Det skal alltid benyttes personlig håndkle på alle matter ved bruk.

Lys og annet elektrisk utstyr skal slåes av etter bruk.

Glass er ikke tillatt å benytte i rommet.

Bruk og ordensregler

Sykkelbod:

Sykkelboden er beregnet for oppbevaring av ordinære sykler og el drevene sykler.

Ladestrøm kan tilkobles, men må gjørs på en slik måte at det ikke er til hinder for andre brukere.

Det må utvises aktsomhet i rommet slik at andres sykler ikke skades eller at rommet og dets inventar skades.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGEREN | Oppdragsnr.: 234250039

Adresse: ROVEVEIEN 20

Postnr.: 3085 | Sted: HOLMESTRAND

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 14-12-2021 | Hvor lenge har du bodd i boligen? 3 År 6 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: | Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Hendrikus | Etternavn: VAN DEN ELSEN

Selger 2 Fornavn: Karin | Etternavn: KLAUI

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
   2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:
   2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
   2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:
   2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
   2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja | Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar garasje.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ **Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ **Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.**

☐ **Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.**

Dato 5-7-2025		Sted Holmestrand

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Skatteetaten

Dato
05.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr 80 Bnr 26 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Roveveien 20, 3085 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 292 733
Som sekundærbolig:	kr 5 170 932

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Abt Bygg As
Løkkeåsveien 22D
3138 SKALLESTAD

Saksbehandler: *Morten Dreng*
Tlf. dir.: *908 94 268*
Deres ref.: Vår ref.: *21/37971* *17.08.2021*

Gbnr 80/26 - Roveveien 20 - 4-mannsbolig med garasje - Ferdigattest pbl §21-10

Tiltakshaver:	NDRI AS
Ansvarlig søker:	Abt Bygg As
Godkjent sak:	Sak 297/18 datert 19.11.2018.
Godkjent sak:	Sak 129/19 datert 14.05.2019.
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 21.07.2020.
Gjennomføringsplan:	Datert 16.07.2021
Type tiltak:	4-mannsbolig med garasje

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 297/18.

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

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

Med hilsen

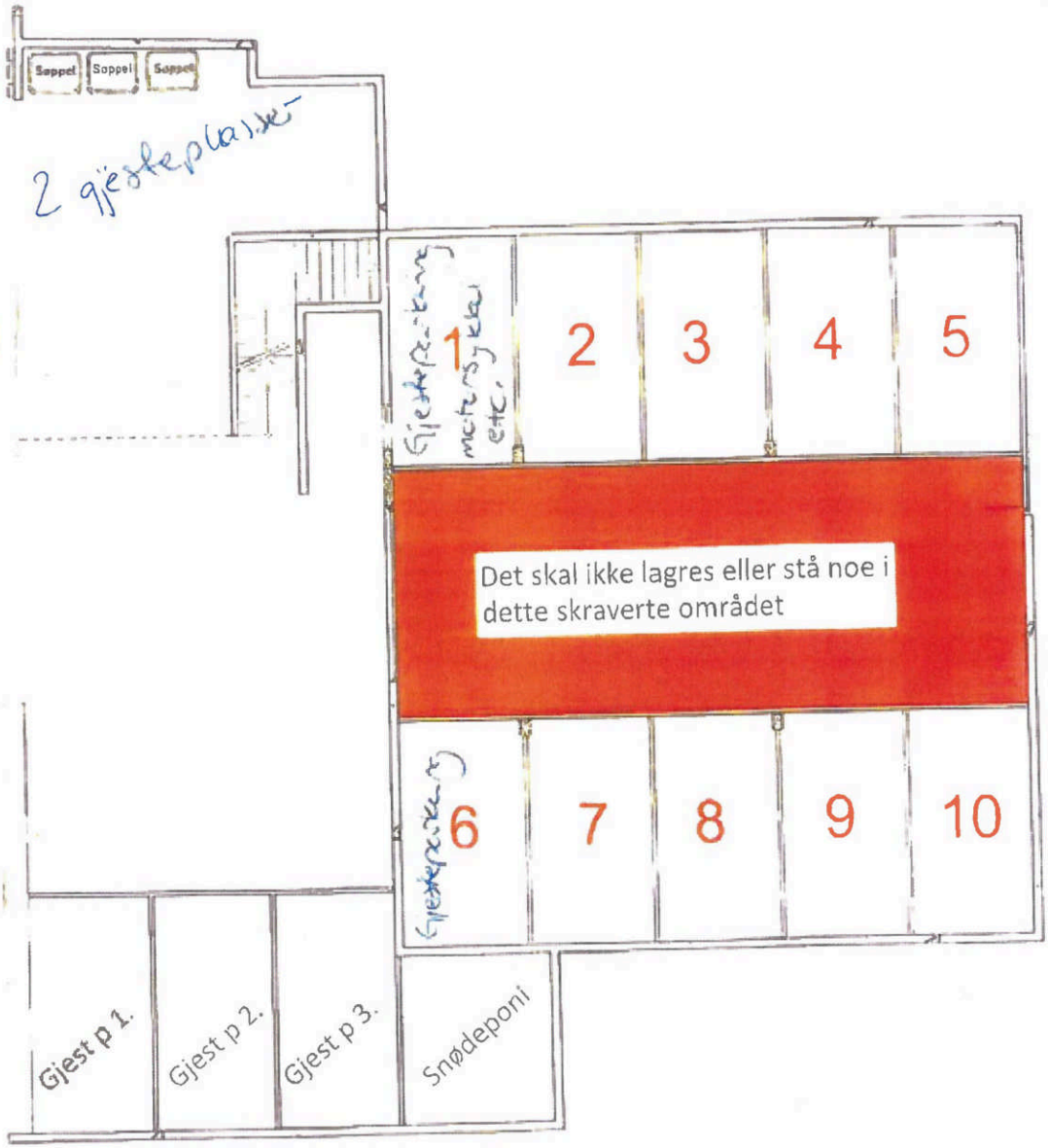
Morten Dreng
saksbehandler

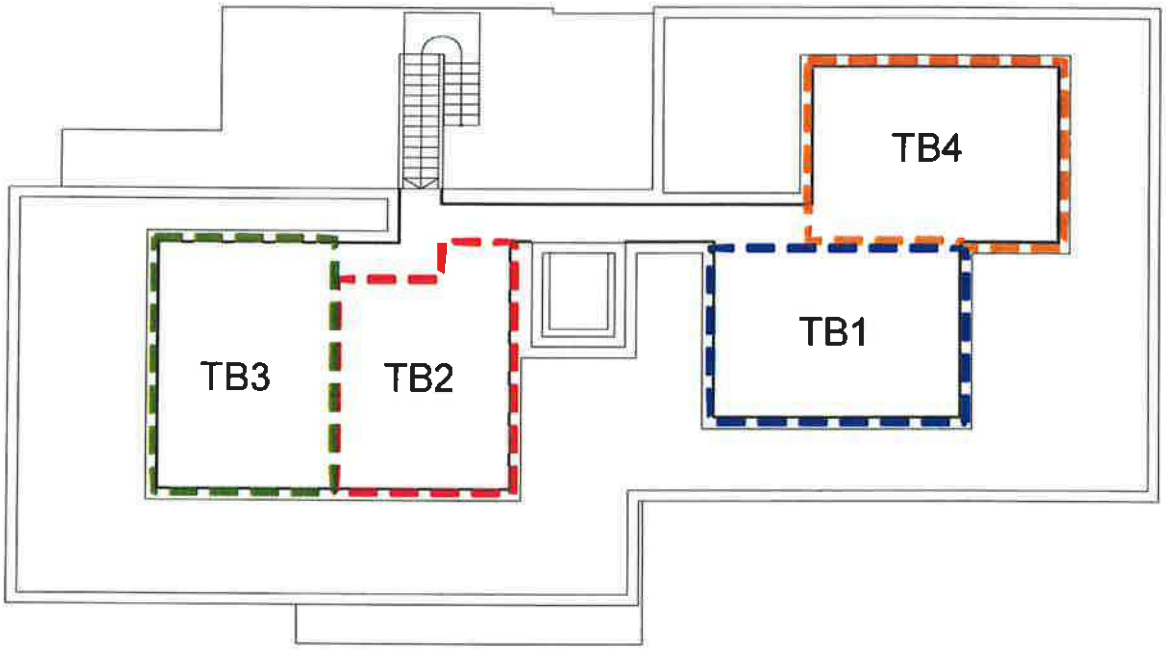
Kopi til:
NDRI AS Roveveien 20 3085 HOLMESTRAND

Mottakere:
Abt Bygg As Løkkeåsveien 22D 3138 SKALLESTAD

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Parkeringsplass oversikt
Roveveien 20

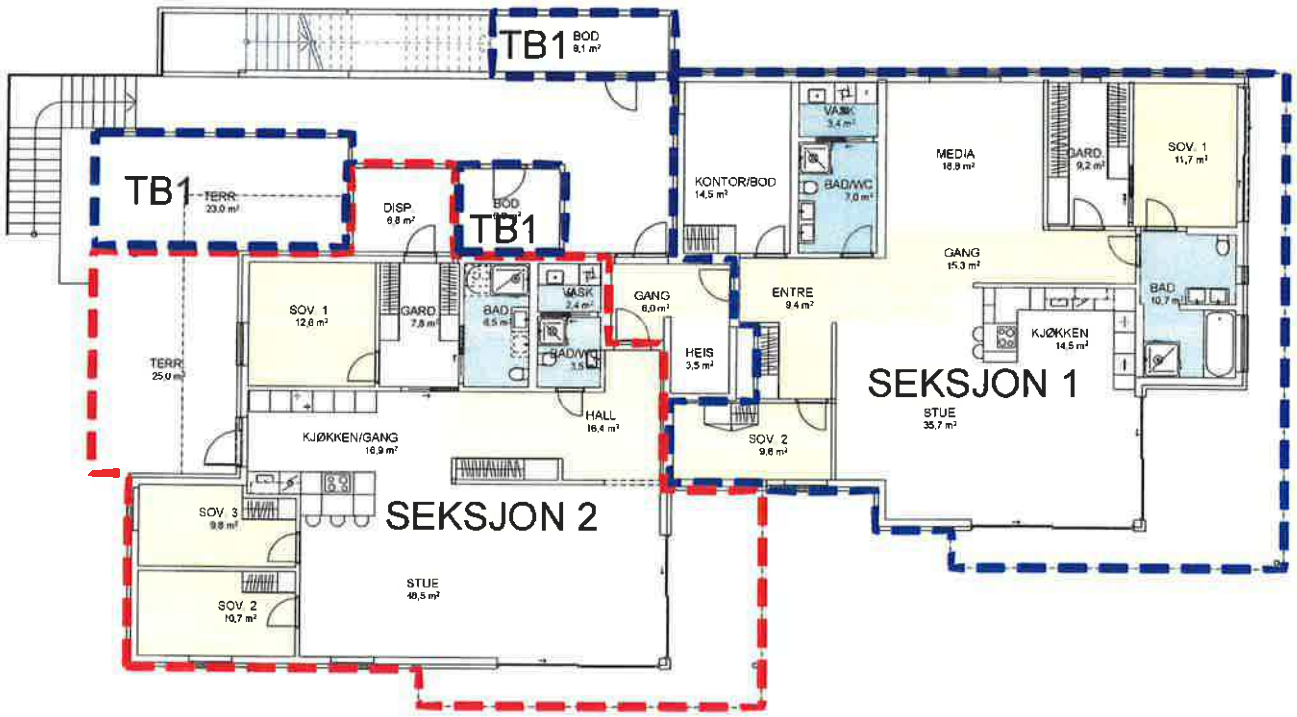




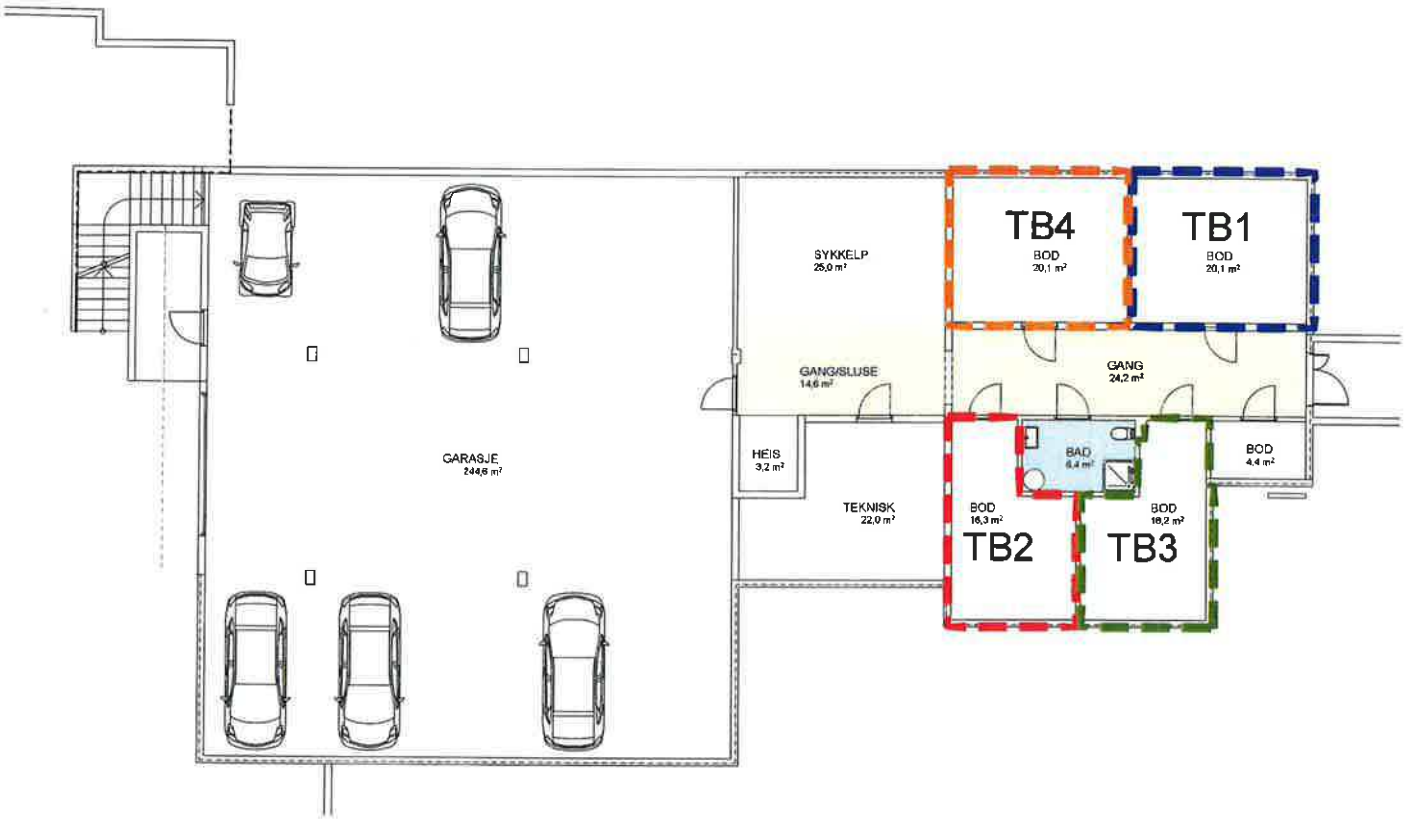
ROVEVEIEN 20, HOLMESTRAND GNR 80/BNR 26 SEKSJONERINGSTEGNING TAKPLAN



ROVEVEIEN 20, HOLMESTRAND GNR 80/BNR 26 SEKSJONERINGSTEGNING PLAN 2. ETASJE



ROVEVEIEN 20, HOLMESTRAND GNR 80/BNR 26 SEKSJONERINGSTEGNING PLAN 1. ETASJE



ROVEVEIEN 20, HOLMESTRAND GNR 80/BNR 26 SEKSJONERINGSTEGNING KJELLER

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Megleroppgjøret AS
Annette Lindhjem
Postboks 380
3101 TØNSBERG

Saksbehandler: *Audun Hauge Thorsen*
Tlf. dir.: *41438620*
Deres ref.: Vår ref.: *22/17757*

19.04.2022

Gbnr 80/26 - Roveveien 20 - reseksjonering - matrikkelbrev og tinglyst melding med vedlegg

Deres søknad om reseksjonering er tinglyst og saken avsluttes. Vedlagt ligger den tinglyste seksjoneringen med tilhørende dokumenter. Vedlagt følger også matrikkelbrev for eiendommen.

Matrikkelbrevet og matrikkelføringen kan påklages innen tre uker etter at dette brevet er mottatt.

Med hilsen

Audun Hauge Thorsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3802 - HOLMESTRAND
Gårdsnummer:	80
Bruksnummer:	26

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.04.2022 kl. 13:48
Produsert av:	Audun Hauge Thorsen - 3802
Attestert av:	Holmestrand kommune

Audun Hauge Thorsen

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BERGFLOTT
Etableringsdato:	03.07.1944
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 80 / 26 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 503,6 m2	
Beregna areal for 80 / 26 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 272,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3802 - 80 / 26 / 0 / 1			1 / 4
			Matrikkelenhet 3802 - 80 / 26 / 0 / 2			1 / 4
			Matrikkelenhet 3802 - 80 / 26 / 0 / 3			1 / 4
			Matrikkelenhet 3802 - 80 / 26 / 0 / 4			1 / 4

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6595448	574227		1 272,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	16.03.2022	Tinglyst	13.04.2022	thorau	07.04.2022

Reseksjonering	21/11547	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	3802 - 80/26	-230,9
	22/2062	Mottaker	3802 - 80/26/0/1	194,5
		Mottaker	3802 - 80/26/0/2	29
		Mottaker	3802 - 80/26/0/4	7,4

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	25.06.2020	Tinglyst	16.07.2020	hegelars	25.06.2020
Seksjonering	20/7952	**Rolle**	**Matrikkelenhet**	**Arealendring**	
		Etablert/Endret	3802 - 80/26		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/1		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/2		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/3		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/4		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3802 - 80/26		
		Omnummerert fra:	0715 - 80/26		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	0715 - 80/26		
		Omnummerert fra:	0702 - 80/26		
Sammenslåing av matrikkelenheter	08.04.2013	Tinglyst	08.04.2013	0702brk	13.12.2012
Sammenslåing	12/2784	**Rolle**	**Matrikkelenhet**	**Arealendring**	
		Avgiver	0702 - 80/81	-651,7	
		Mottaker	0702 - 80/26	651,7	
Skylddeling	03.07.1944				
Skylddeling		**Rolle**	**Matrikkelenhet**	**Arealendring**	
		Avgiver	0702 - 80/1	-900	
		Mottaker	0702 - 80/26	900	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Status	Tinglysing / Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau	07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3802 - 80/26	0
Berørt	3802 - 80/26/0/4	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau	07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3802 - 80/26	0
Berørt	3802 - 80/26/0/1	0
Berørt	3802 - 80/26/0/2	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau	07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3802 - 80/26	0
Berørt	3802 - 80/26/0/1	0
Berørt	3802 - 80/26/0/2	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Roveveien	1550	20						Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets	0203	Rove	
				6595446	574218	Stemmekrets:	3	Botne/Gjøklep	
						Kirkesokn:	04030404	Botne	
						Postnr.område:	3085	HOLMESTRAND	
						Tettsted:	2501	Holmestrand	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 718 353
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595444 Øst: 574218
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	559
Bruksareal bolig:	1 078,3
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	1 078,3
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	4
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Ja

Datoer

Rammetillatelse:	19.11.2018
Igangsettingstillatelse:	14.05.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	21.07.2020
Ferdigattest:	17.08.2021

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	301,1	0	301,1	0	0	0	0	0
H01	2	340,6	0	340,6	0	0	0	0	0
U01	0	436,6	0	436,6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Roveveien 20	H0101	Bolig	156	3	Kjøkken	1	2	80/26/0/1
1550 Roveveien 20	H0102	Bolig	141	4	Kjøkken	1	2	80/26/0/2
1550 Roveveien 20	H0201	Bolig	139	4	Kjøkken	1	2	80/26/0/4
1550 Roveveien 20	H0202	Bolig	141	4	Kjøkken	1	2	80/26/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	986676813	AT PLAN & ARKITEKTUR AS		Postboks 1232 9262 TROMSØ
Tiltakshaver	993778109	NDRI AS		Våleveien 27 3083 HOLMESTRAND

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 832 057
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595452 Øst: 574215
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	24	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	24	Avløp:		Tatt i bruk:	28.07.2008
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	01.04.2009
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:	01.01.2020

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	24	24	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/26

Bygningsnr: 193 729 436
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595441 Øst: 574212
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	19.11.2018
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0			Bygning revet/brent:	01.01.2020

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Roveveien 20	H0103	Bolig	0	0		0	0	80/26

Bygningsnr: 193 729 819
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595436 Øst: 574227
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	
Bygning revet/brent:	28.07.2008

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/26

Bygningsnr: 300 057 393
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595446 Øst: 574221
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	358	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	1 100	Ant. etasjer:	3
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	1 100		
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	01.04.2009
Igangsettingstillatelse:	02.05.2012
Bygging avlyst:	19.11.2018
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	294	0	294	0	0	0	0	0
H01	0	316	0	316	0	0	0	0	0
K01	0	490	0	490	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	80/26

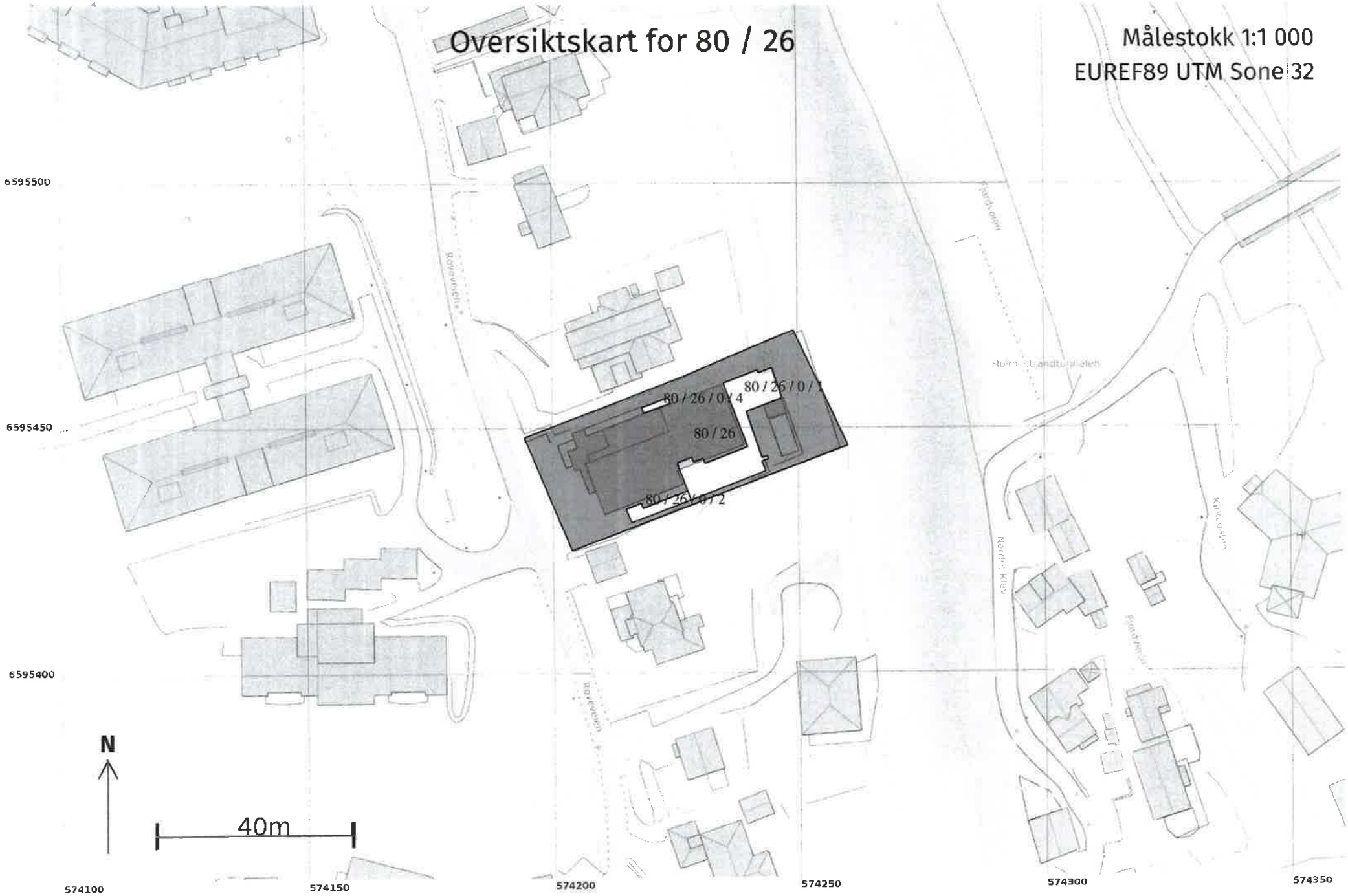
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	988468517	KAUPANG BYGGASSISTANSE		Morkelveien 12 3271 LARVIK
Tiltakshaver	260856	RALLE NILS DAG	H0202	ROVEVEIEN 20

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
				3085 HOLMESTRAND

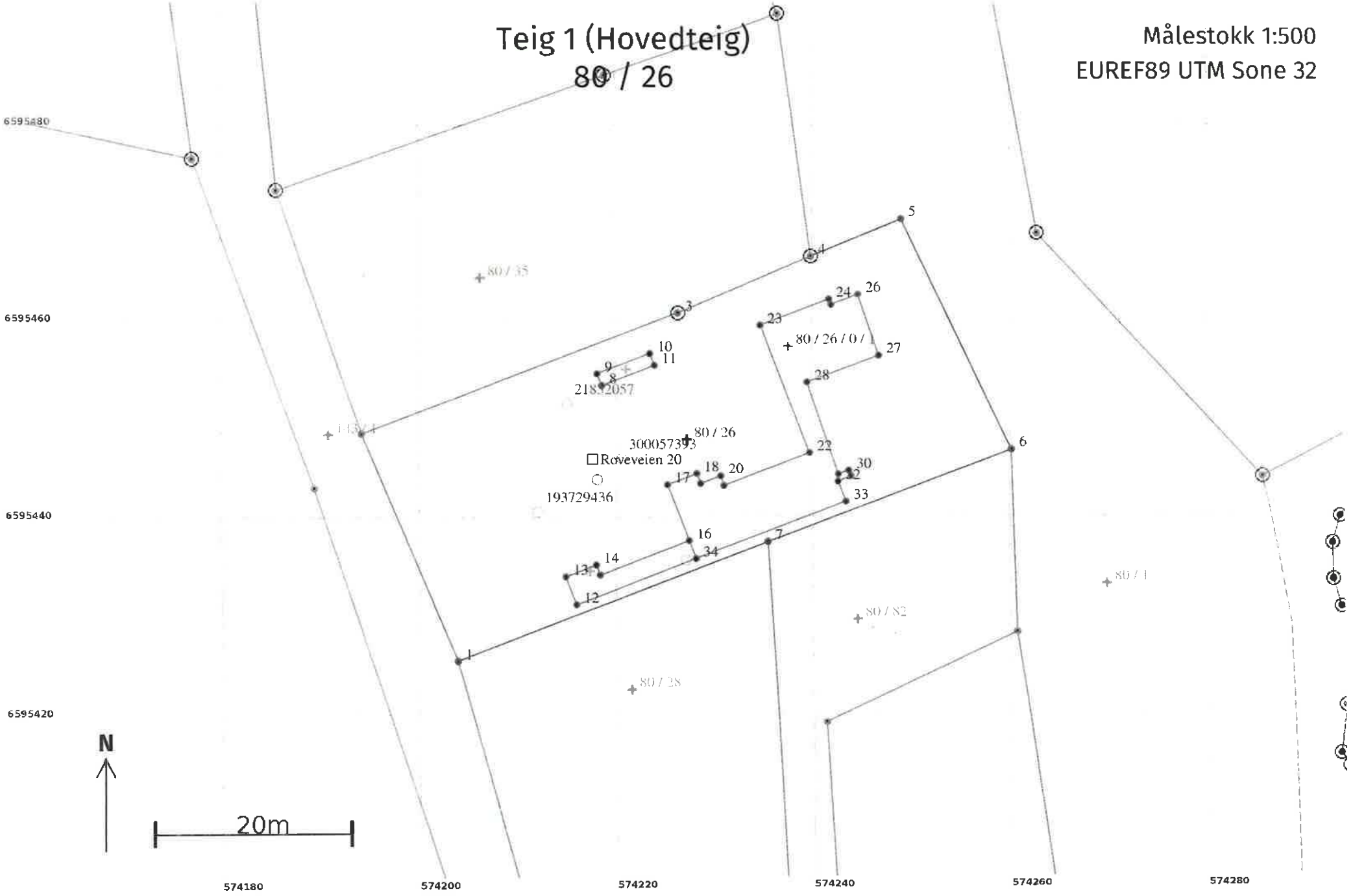
Oversiktskart for 80 / 26

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
80 / 26

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 272,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6595448 **Øst:** 574227

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6595425,86	574203,81	25,00	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	50	
2	6595448,94	574194,20	34,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6595461,22	574226,30	14,70	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6595466,98	574239,82	9,92	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6595470,77	574248,99	26,02	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	50	
6	6595447,22	574260,05	26,42	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	50	
7	6595437,86	574235,34	33,74	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	50	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
8	6595453,82	574218,56	1,29	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
9	6595455,03	574218,10	5,72	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
10	6595457,06	574223,45	1,29	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
11	6595455,86	574223,91	5,72	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 2**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
12	6595431,52	574215,88		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			3,04				
13	6595434,36	574214,80		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			3,33				
14	6595435,54	574217,91		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,09				
15	6595434,53	574218,30		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			9,68				
16	6595437,98	574227,34		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			6,11				
17	6595443,69	574225,19		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			3,16				
18	6595444,82	574228,15		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,09				
19	6595443,80	574228,53		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			2,21				
20	6595444,59	574230,60		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,03				
21	6595443,60	574230,90		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			9,33				
22	6595446,93	574239,61		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			13,93				
23	6595459,95	574234,66		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			7,46				
24	6595462,60	574241,64		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			0,61				
25	6595462,03	574241,86		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			2,93				
26	6595463,07	574244,60		Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			6,57				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
27	6595456,83	574246,67	7,77	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
28	6595454,13	574239,38	9,91	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
29	6595444,73	574242,52	1,13	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
30	6595445,12	574243,58	0,64	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
31	6595444,53	574243,82	1,43	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
32	6595443,99	574242,49	2,18	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
33	6595441,96	574243,29	16,32	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
34	6595436,15	574228,03	13,00	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3802 - HOLMESTRAND
Gårdsnummer:	80
Bruksnummer:	26
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.04.2022 kl. 13:51
Produsert av:	Audun Hauge Thorsen - 3802
Attestert av:	Holmestrand kommune

Audun Hauge Thorsen

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.07.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 4 i matrikkelenhet 80 / 26
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 80 / 26 / 0 / 1	194,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190462	STRIDAL ARILD	H0102	ROVEVEIEN 20 3085 HOLMESTRAND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6595458	574237		194,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	16.03.2022	Tinglyst	13.04.2022	thorau	07.04.2022
Reseksjonering	21/11547	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3802 - 80/26	-230,9	
	22/2062	Mottaker	3802 - 80/26/0/1	194,5	
		Mottaker	3802 - 80/26/0/2	29	
		Mottaker	3802 - 80/26/0/4	7,4	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	25.06.2020	Tinglyst	16.07.2020	hegelars	25.06.2020
Seksjonering	20/7952	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	3802 - 80/26		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/1		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/2		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/3		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/4		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau	07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3802 - 80/26	0	
		Berørt	3802 - 80/26/0/1	0	
		Berørt	3802 - 80/26/0/2	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau	07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3802 - 80/26	0	
		Berørt	3802 - 80/26/0/1	0	
		Berørt	3802 - 80/26/0/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 718 353
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595444 Øst: 574218
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	559	Ant. boliger:	4
Bruksareal bolig:	1 078,3	Ant. etasjer:	3
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	1 078,3	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	19.11.2018
Igangsettingstillatelse:	14.05.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	21.07.2020
Ferdigattest:	17.08.2021

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	301,1	0	301,1	0	0	0	0	0
H01	2	340,6	0	340,6	0	0	0	0	0
U01	0	436,6	0	436,6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

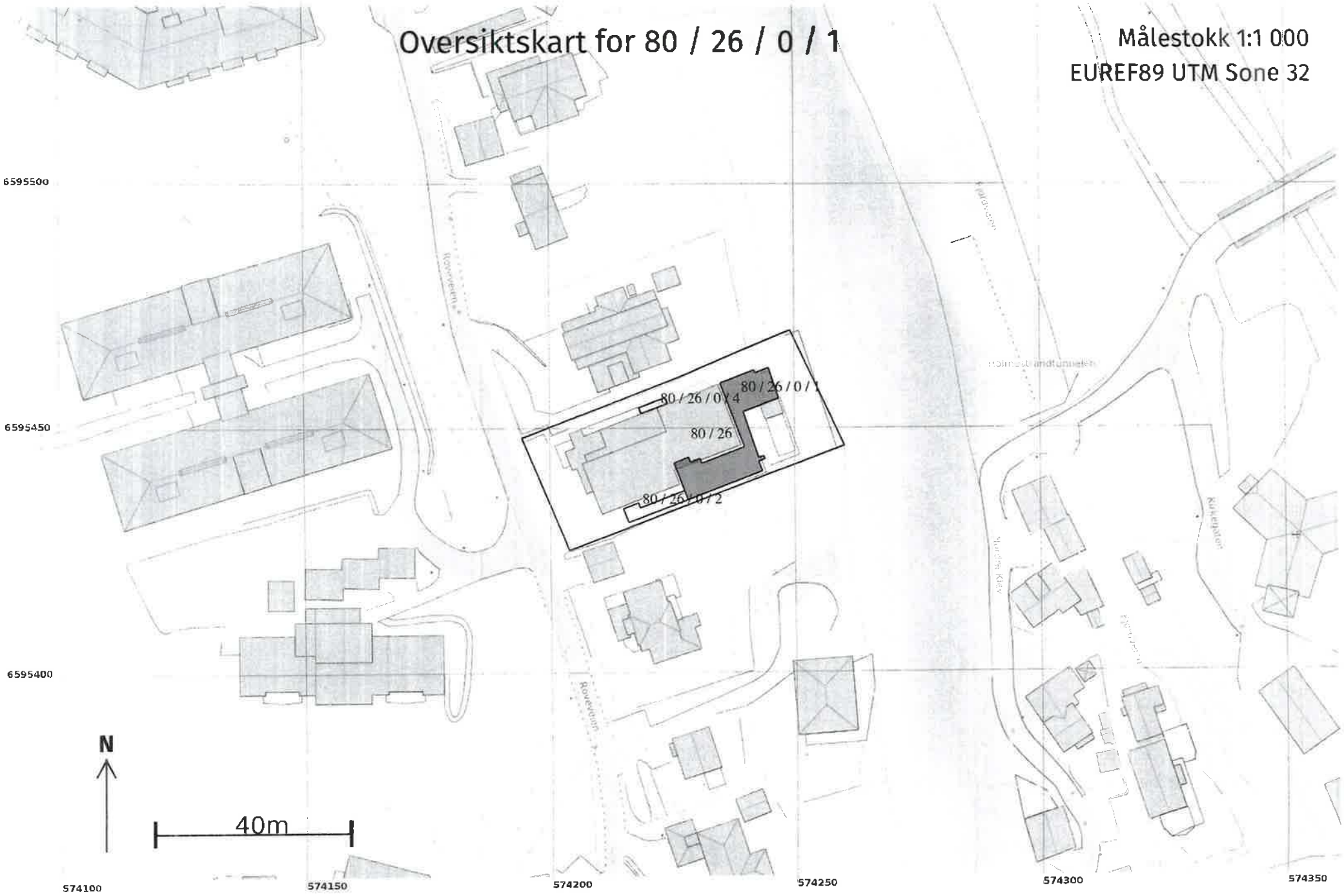
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Roveveien 20	H0101	Bolig	156	3	Kjøkken	1	2	80/26/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	986676813	AT PLAN & ARKITEKTUR AS		Postboks 1232 9262 TROMSØ
Tiltakshaver	993778109	NDRI AS		Våleveien 27 3083 HOLMESTRAND

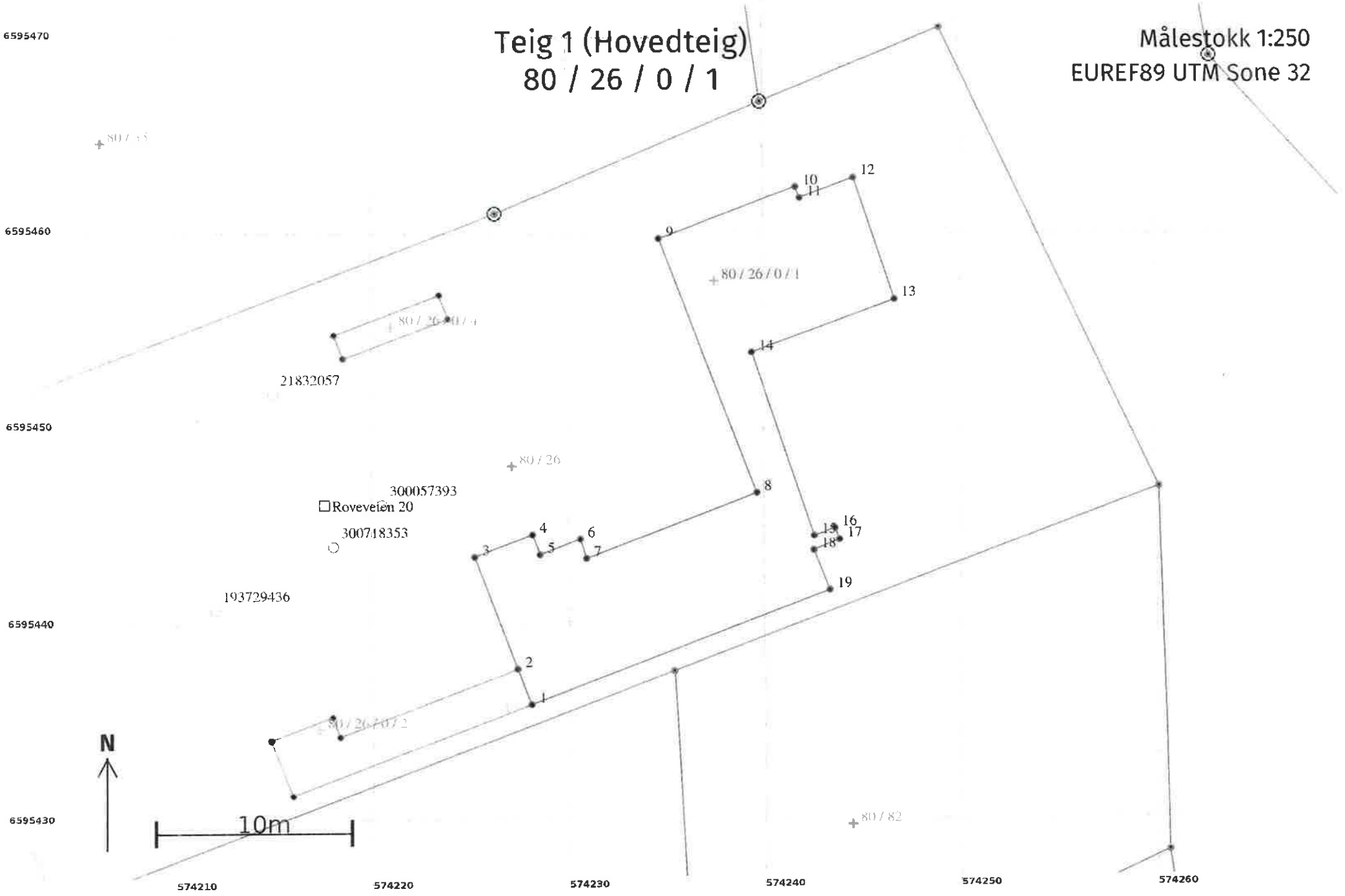
Oversiktskart for 80 / 26 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
80 / 26 / 0 / 1

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 194,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6595458 **Øst:** 574237

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6595436,15	574228,03	1,96	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
2	6595437,98	574227,34	6,11	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
3	6595443,69	574225,19	3,16	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
4	6595444,82	574228,15	1,09	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
5	6595443,80	574228,53	2,21	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
6	6595444,59	574230,60	1,03	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
7	6595443,60	574230,90	9,33	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
8	6595446,93	574239,61	13,93	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
9	6595459,95	574234,66	7,46	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
10	6595462,60	574241,64	0,61	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
11	6595462,03	574241,86	2,93	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
12	6595463,07	574244,60	6,57	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
13	6595456,83	574246,67	7,77	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6595454,13	574239,38	9,91	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
15	6595444,73	574242,52	1,13	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
16	6595445,12	574243,58	0,64	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
17	6595444,53	574243,82	1,43	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
18	6595443,99	574242,49	2,18	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
19	6595441,96	574243,29	16,32	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3802 - HOLMESTRAND
Gårdsnummer:	80
Bruksnummer:	26
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.04.2022 kl. 13:53
Produsert av:	Audun Hauge Thorsen - 3802
Attestert av:	Holmestrand kommune

Audun Hauge Thorsen

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.07.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 4 i matrikkelenhet 80 / 26
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 80 / 26 / 0 / 2	29 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		430171	KLAUI KARIN MARTINA		Laag Werveld 5 5835 CP Beugen (Noord-Brabant) NEDERLAND	1 / 4
Hjemmelshaver		520967	VAN DER E HENDRIKUS A N M		Laag Werveld 5 5835 CP Beugen (Noord-Brabant) NEDERLAND	3 / 4

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6595435	574217		29 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	16.03.2022	Tinglyst	13.04.2022	thorau	07.04.2022
Reseksjonering	21/11547	**Rolle**	**Matrikkelenhet**	**Arealendring**	
		Avgiver	3802 - 80/26	-230,9	
	22/2062	Mottaker	3802 - 80/26/0/1	194,5	
		Mottaker	3802 - 80/26/0/2	29	
		Mottaker	3802 - 80/26/0/4	7,4	
Seksjonering	25.06.2020	Tinglyst	16.07.2020	hegelars	25.06.2020
Seksjonering	20/7952	**Rolle**	**Matrikkelenhet**	**Arealendring**	
		Etablert/Endret	3802 - 80/26		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/1		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/2		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/3		
		Etablert/Endret	3802 - 80/26/0/4		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau	07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062	**Rolle**	**Matrikkelenhet**	**Arealendring**	
		Berørt	3802 - 80/26	0	
		Berørt	3802 - 80/26/0/1	0	
		Berørt	3802 - 80/26/0/2	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	28.03.2022			thorau 07.04.2022
Annen forretningstype	22/2062			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3802 - 80/26	0
Berørt	3802 - 80/26/0/1	0
Berørt	3802 - 80/26/0/2	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 718 353
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595444 Øst: 574218
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	559	Ant. boliger:	4
Bruksareal bolig:	1 078,3	Ant. etasjer:	3
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Bruksareal totalt:	1 078,3	Avløp:	Offentlig kloakk
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja
Bruttoareal annet:	0		
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer

Rammetillatelse:	19.11.2018
Igangsettingstillatelse:	14.05.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	21.07.2020
Ferdigattest:	17.08.2021

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	301,1	0	301,1	0	0	0	0	0
H01	2	340,6	0	340,6	0	0	0	0	0
U01	0	436,6	0	436,6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

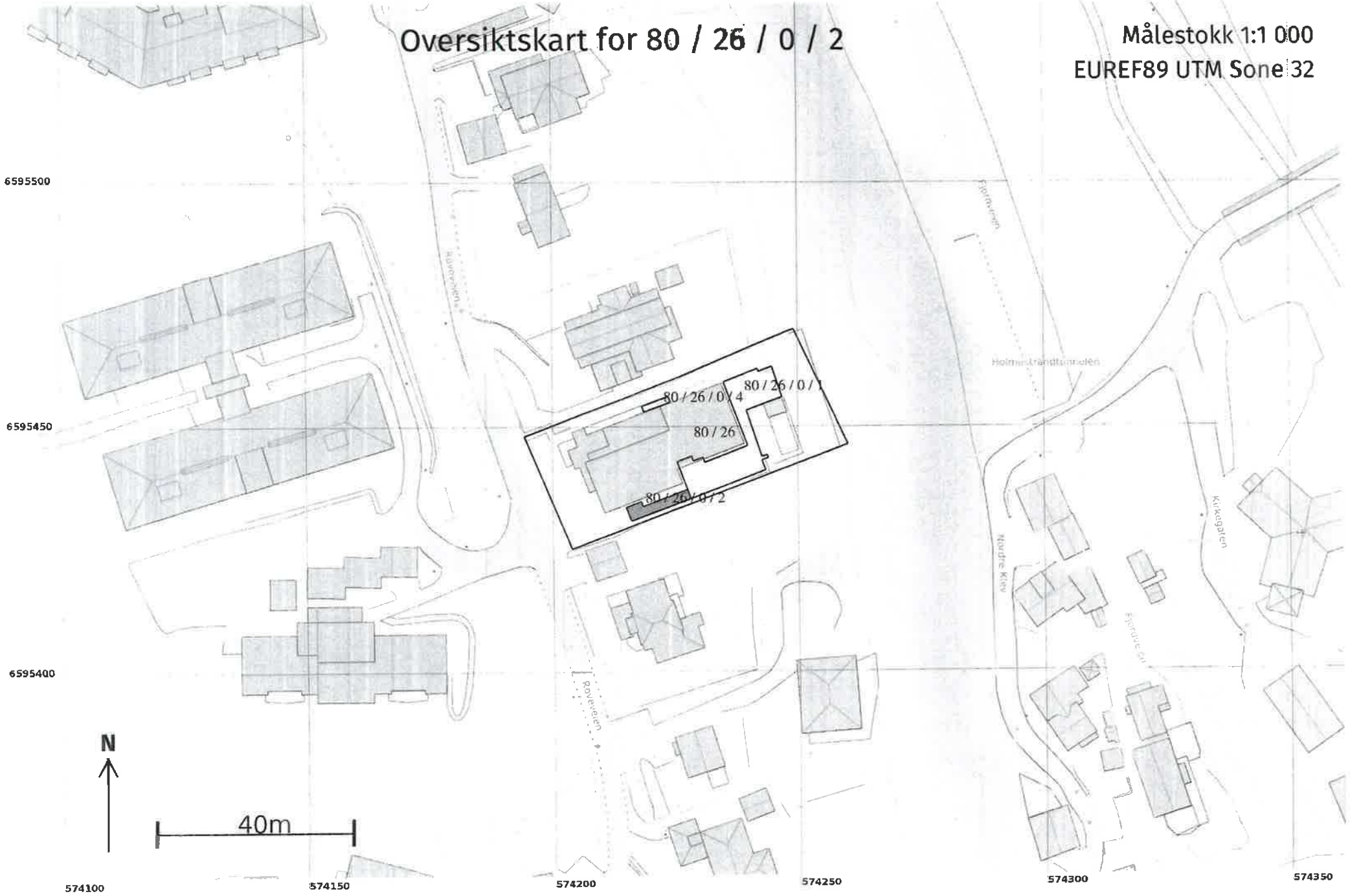
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Roveveien 20	H0102	Bolig	141	4	Kjøkken	1	2	80/26/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	986676813	AT PLAN & ARKITEKTUR AS		Postboks 1232 9262 TROMSØ
Tiltakshaver	993778109	NDRI AS		Våleveien 27 3083 HOLMESTRAND

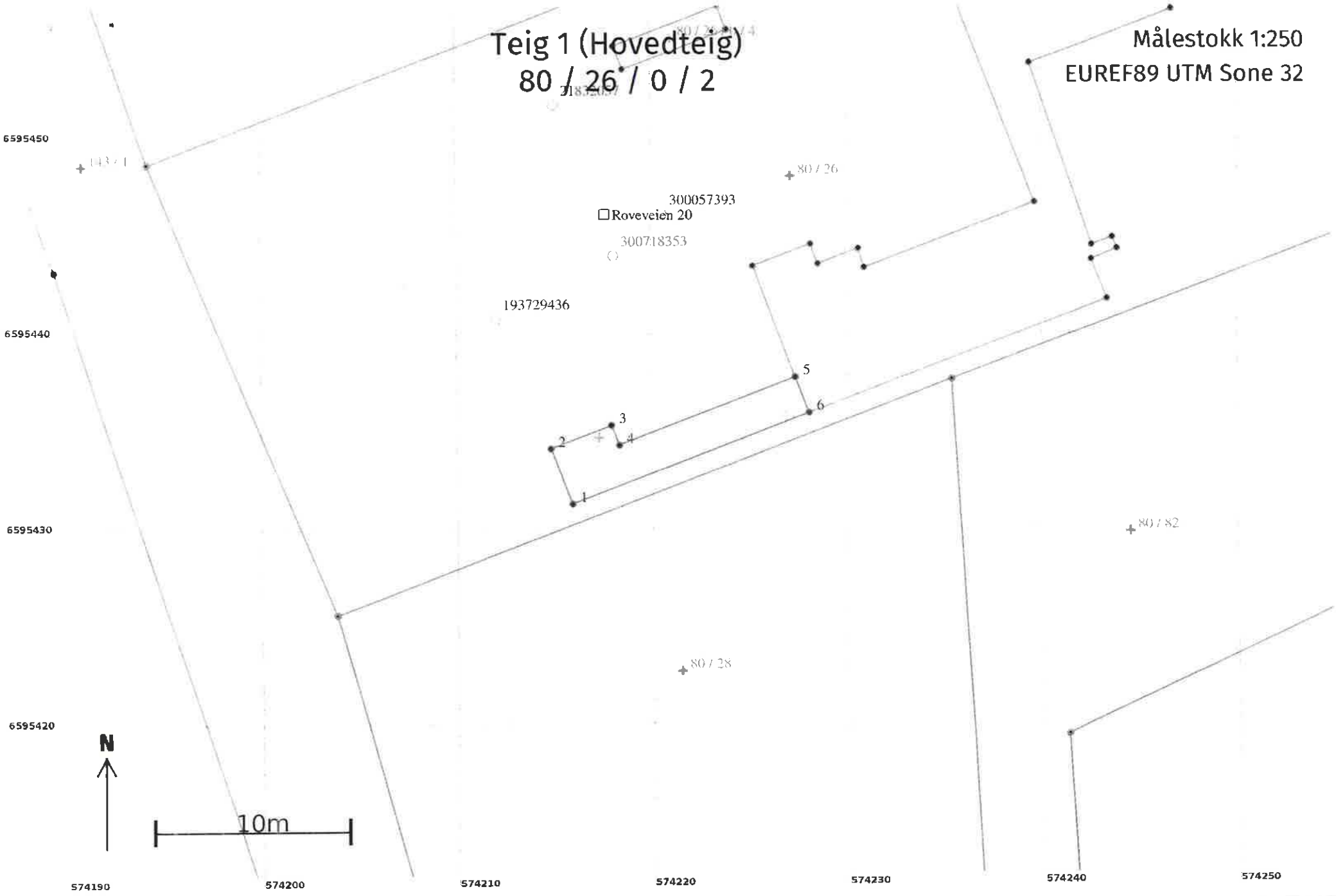
Oversiktskart for 80 / 26 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
80 / 26 / 0 / 2

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 29 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6595435 **Øst:** 574217

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6595431,52	574215,88	3,04	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
2	6595434,36	574214,80	3,33	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
3	6595435,54	574217,91	1,09	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
4	6595434,53	574218,30	9,68	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
5	6595437,98	574227,34	1,96	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
6	6595436,15	574228,03	13,00	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3802 - HOLMESTRAND
Gårdsnummer:	80
Bruksnummer:	26
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	4

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.04.2022 kl. 13:55
Produsert av:	Audun Hauge Thorsen - 3802
Attestert av:	Holmestrand kommune

Audun Hauge Thorsen

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Bygningsnr: 300 718 353
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6595444 Øst: 574218
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	559
Bruksareal bolig:	1 078,3
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	1 078,3
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	4
Ant. etasjer:	3
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Ja

Datoer

Rammetillatelse:	19.11.2018
Igangsettingstillatelse:	14.05.2019
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	21.07.2020
Ferdigattest:	17.08.2021

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	301,1	0	301,1	0	0	0	0	0
H01	2	340,6	0	340,6	0	0	0	0	0
U01	0	436,6	0	436,6	0	0	0	0	0

Bruksenheter

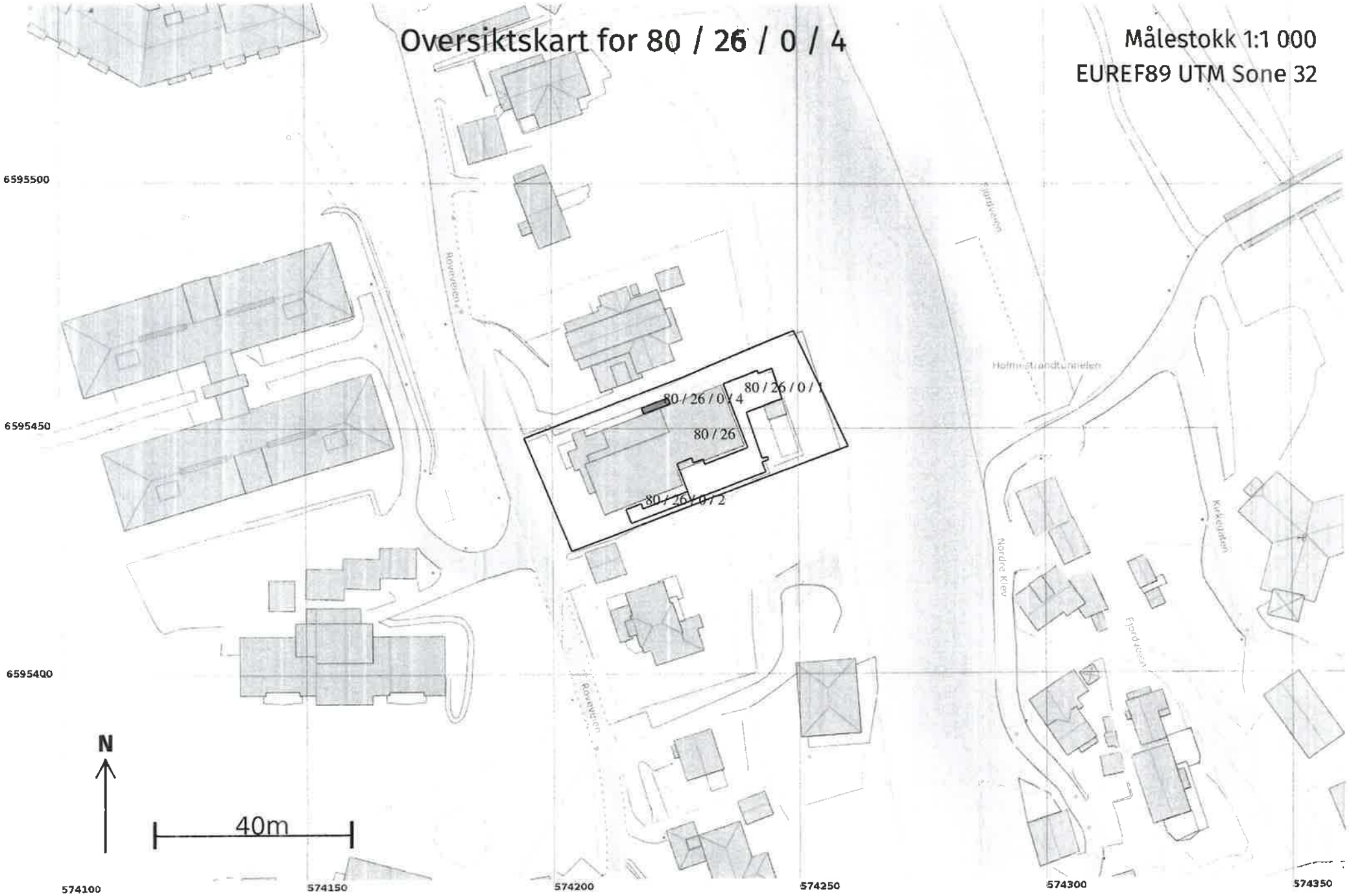
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1550 Roveveien 20	H0201	Bolig	139	4	Kjøkken	1	2	80/26/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	986676813	AT PLAN & ARKITEKTUR AS		Postboks 1232 9262 TROMSØ
Tiltakshaver	993778109	NDRI AS		Våleveien 27 3083 HOLMESTRAND

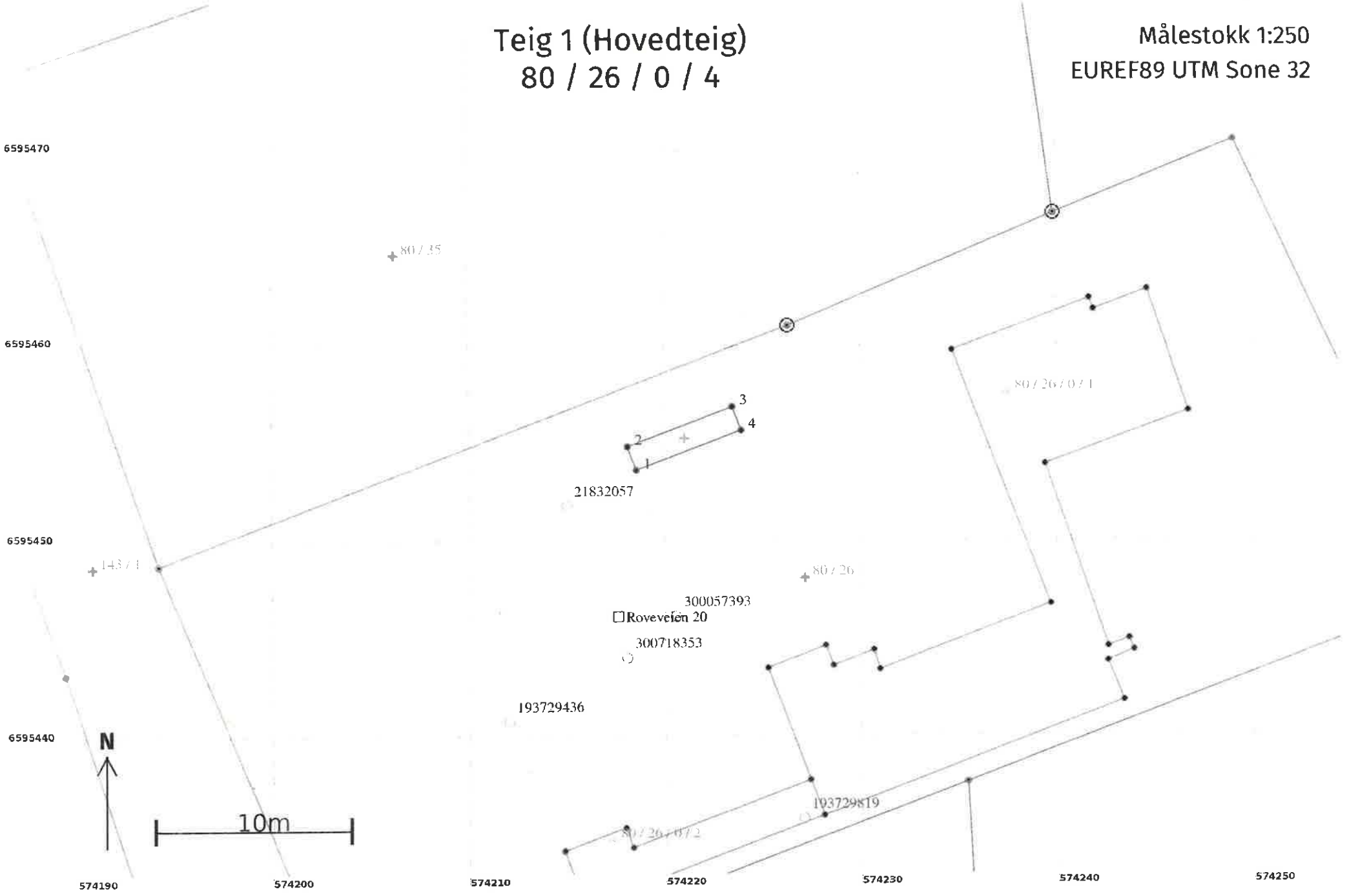
Oversiktskart for 80 / 26 / 0 / 4

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
80 / 26 / 0 / 4

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 7,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6595455 **Øst:** 574221

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6595453,82	574218,56	1,29	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
2	6595455,03	574218,10	5,72	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
3	6595457,06	574223,45	1,29	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
4	6595455,86	574223,91	5,72	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613626733
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
992767022	MEGLEROPPGJØRET AS		Postboks 380, 3101 TØNSBERG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3802	80	26

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 400719
11 APR 2022
STATENS KARTVERK
Elisabeth Hvidt van Kervel

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Holmestrand	RÅDHUSGATEN 11, 3080 HOLMESTRAND	AUDUN H. THORSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Megleroppgjøret AS	992767022		92049438
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
PB 380	3101	Tønsberg	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3802	Holmestrand	80	26	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	[redacted]	Arild Stridal	4/4
4		Nils Dag Ralle	4/4
2		Van Der E Henrikius A N M	3/4
2		Karin Martina Klauli	1/4

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1/4	G B
2	B	1/4	G B
4	B	1/4	G B
		Nevner = 4	

Dato	Innsenderens underskrift
7/3-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av uteområdet overføres til seksjonene 1,2 og 4, som tilleggsdel grunn til seksjonene.
Følgende endring foretas i 1 etasje: hoveddel seksjon 2 - rom disponibelt utvides og mottar arealer fra fellesarealer.
Tilleggsdel bygg 1 mottar arealer fra fellesareal ved utvidelse av bod.

Ingen endring av brøk.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Tegninger over uteområdene.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av samelet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
7/3-22	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Holmestrand 2/11-21		Arild Stridal
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
4	Holmestrand 2/11-21		Nils Dag Ralle
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Holmestrand 07/02-22		Karin Martina ~~Klault~~ Klaui
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Holmestrand 07.02-22		Van DeLE Henriklus A N M
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
14-2-2022	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Holmestrand 2/11-21	Arild Stridal	Arild Stridal
Holmestrand 2/11-21	Nils Dag Ralle	Nils Dag Ralle
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3802	HOLMESTRAND	80	26		1,2,4

Dato	Underskrift	Stempel
16.03.2022	Heidi Lange Thorsen	HOLMESTRAND KOMMUNE INNMELDING OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
7/3-22	

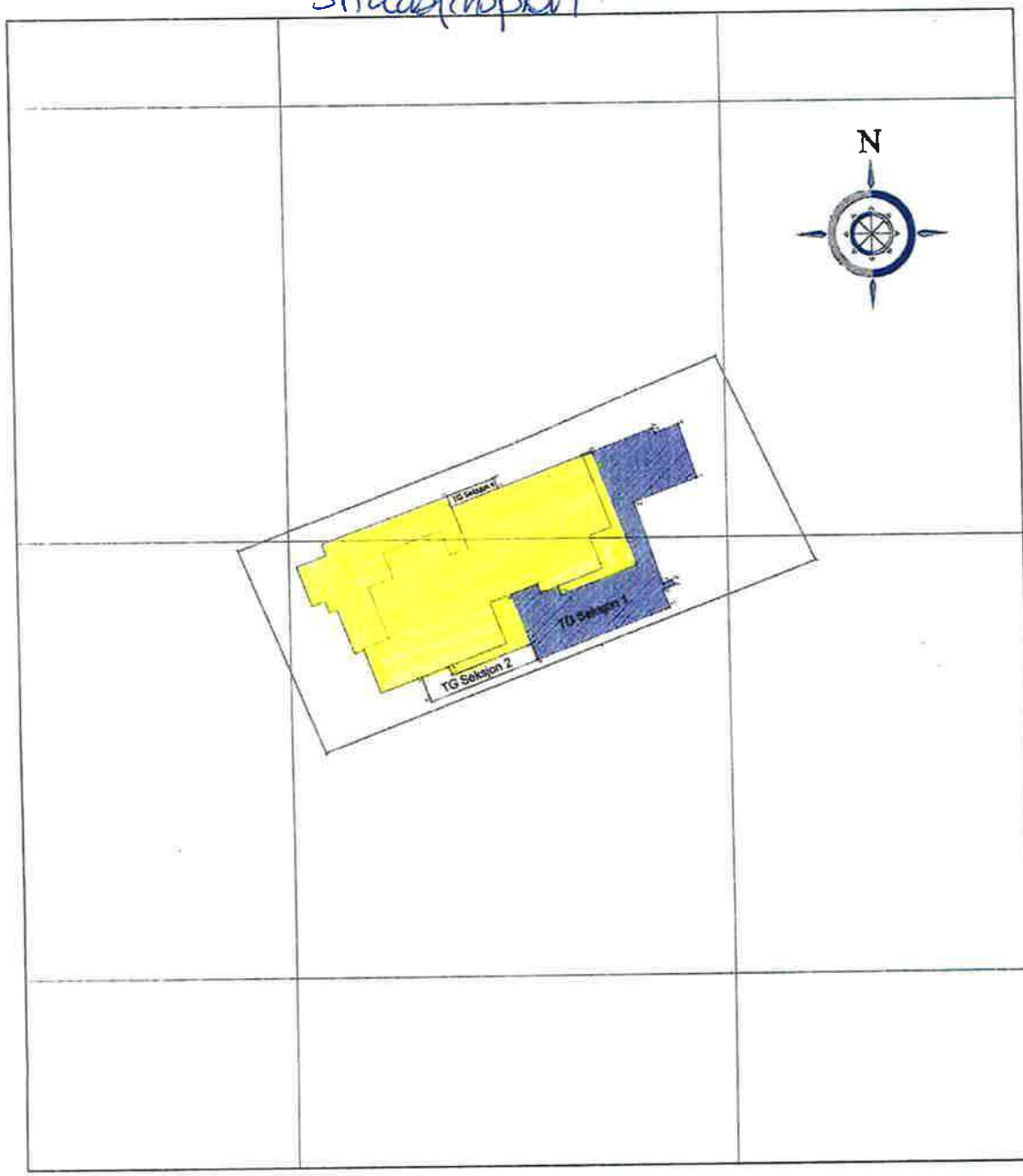
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
7/3-22	[signature]

Situasjonsplan



Tillegg til grunn seksjon 1
Tillegg til grunn seksjon 2
Tillegg til grunn seksjon 4
Bygg

A	Diverse endringer	11.01.22	ADI

Roveveien 20

Roveveien 20, gbnr. 80/26, Holmestrand

Etter reseksjonering

Dato:	Tegn.:	Kontr.:
28.10.21	ADI	

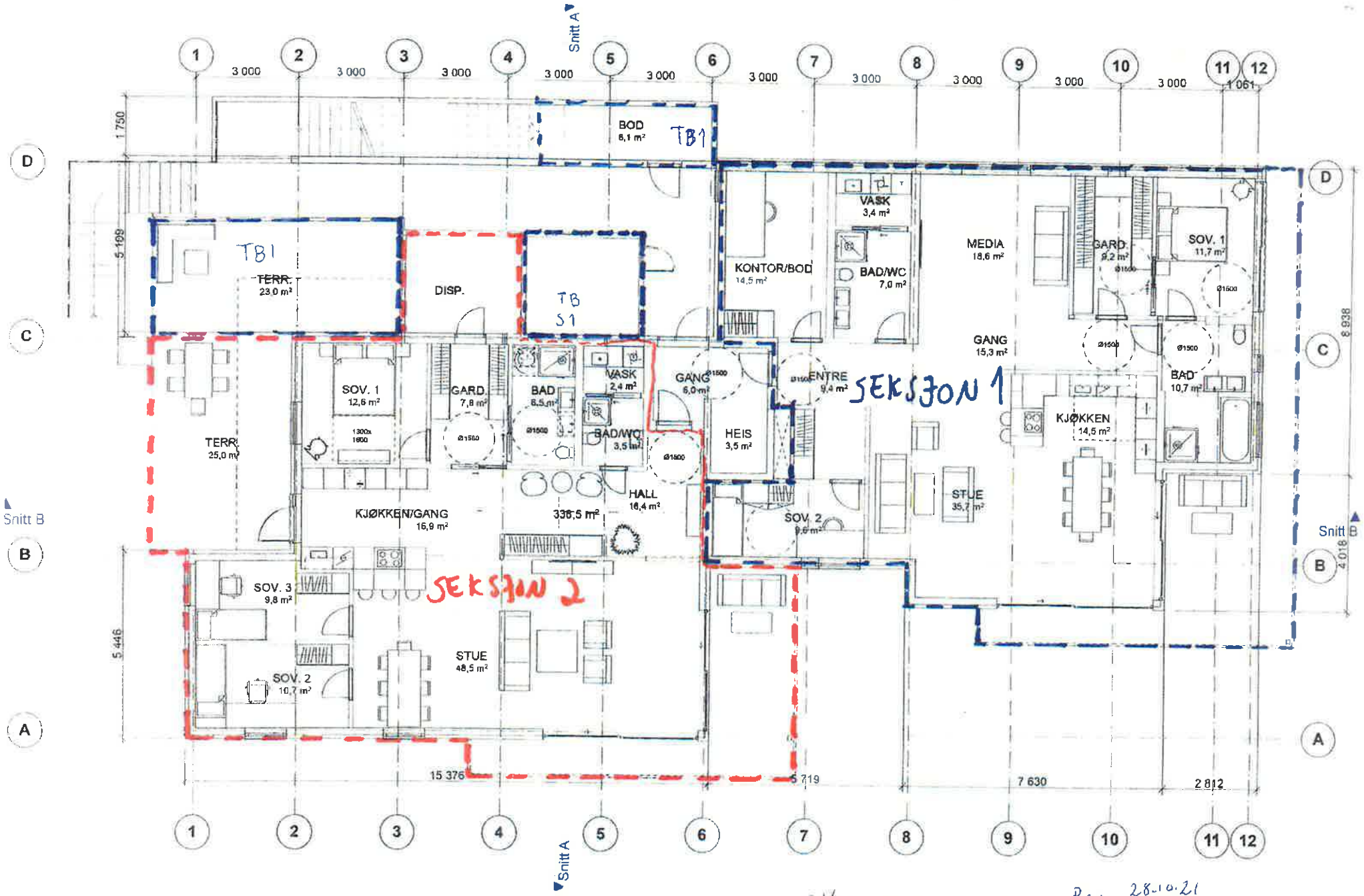
Målestokk: 1:500 Ark: A3

Koordinatsyst.: EUREF89 - SONE 32

Prosjekt nr.: 16278-001

Tegning nr.: 104 Rev: - A

ingeniørservice
Broen 5D 3170 Sem, Tlf. 333 78 150



Etter reseksjonering

Rev 28.10.21
REV C: 30.03.20
REV B: 19.08.19
REV A: 12.07.19

ROVEVEIEN 20, HOLMESTRAND GNR 80/BNR 26 ARBEIDSTEGNING PLAN 1. ETASJE

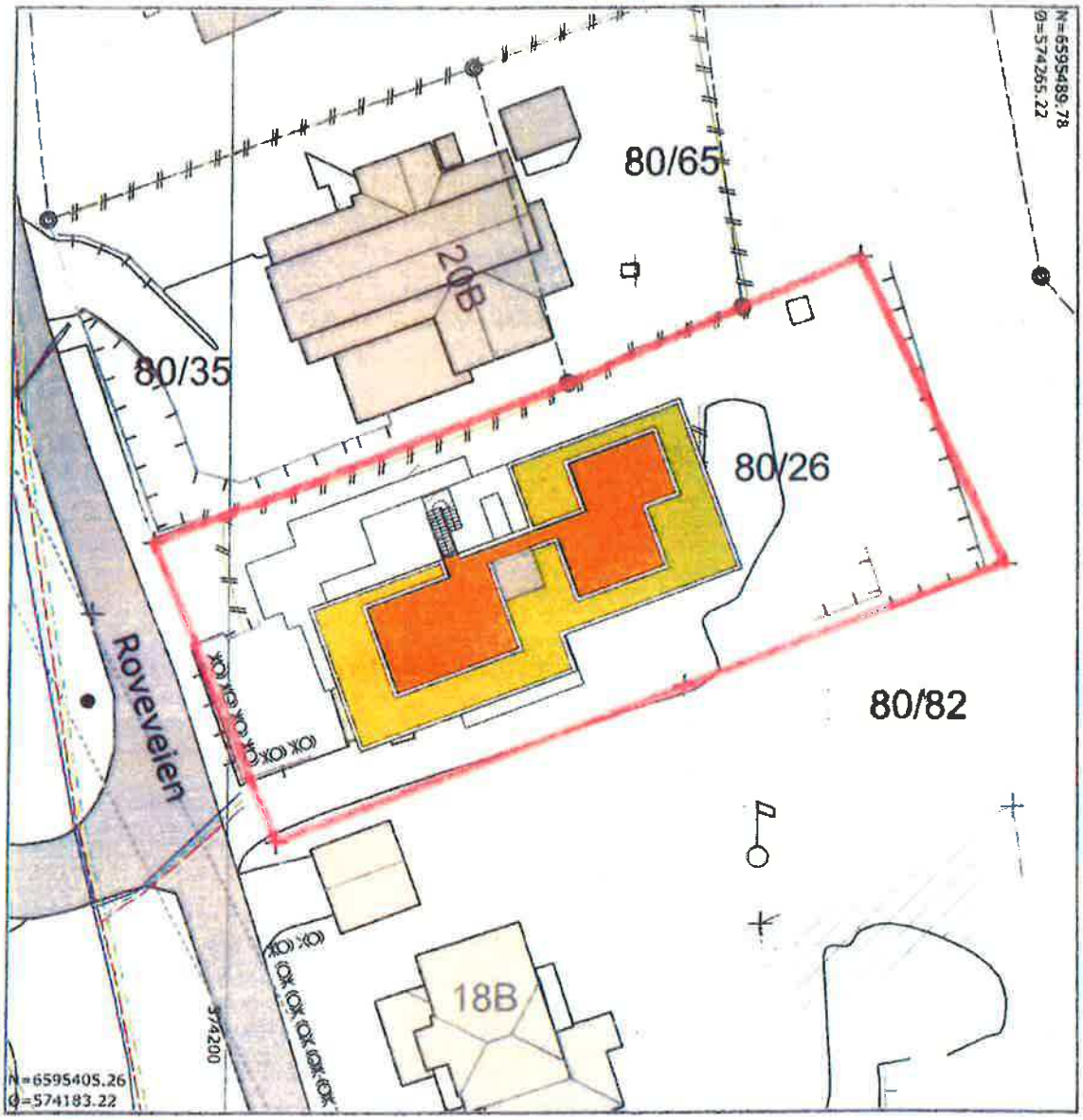
M 1:100 DATO : 21.06.19 ARKITEKT RANDI DALEVOLD

A426-101

TEGNET PÅ GRUNNLAG AV RAMMESØKNADSTEGNINGER FRA AT PLAN&ARKITEKTUR AS

u FOR BESKRIVELSE

FORENKLET SITUASJONSKART



©HOLMESTRAND KOMMUNE

Adresse: Roveveien 20, 3085 HOLMESTRAND

Dato: 9/3-2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 80/26/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

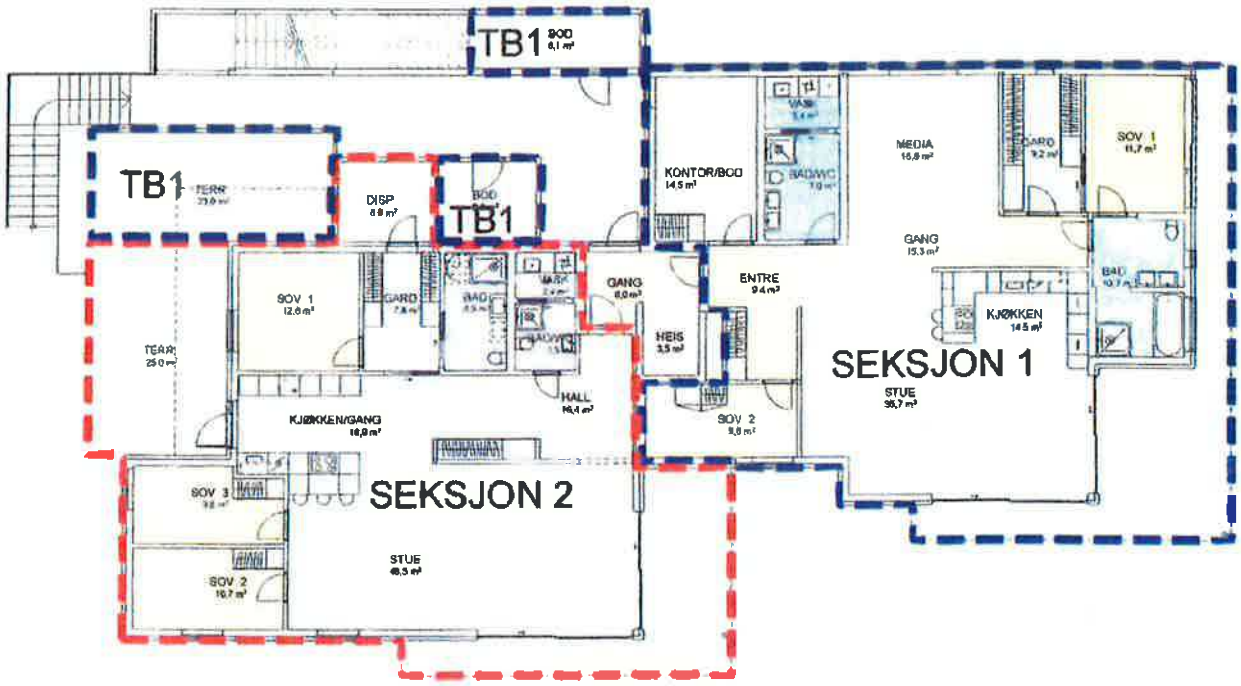
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N

Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

FØR RESEKSjonering



ROVEVEIEN 20, HOLMESTRAND GNR 80/BNR 26 SEKSJONERINGSTEGNING PLAN 1. ETASJE

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Megleroppgjøret AS
Annette Lindhjem
Postboks 380
3101 TØNSBERG

Saksbehandler: *Audun Hauge Thorsen*
Tlf. dir.: *41438620*
Deres ref.: Vår ref.: *22/12579* *16.03.2022*

Gbnr 80/26 - Roveveien 20 - vedtak om reseksjonering

Vi viser til deres søknad om reseksjonering mottatt 06.12.2021 med senere rettelser.

VEDTAK
Plan, byggesak og landbruk vedtar med dette reseksjonering av gbnr. 80/26. Reseksjoneringen innebærer at deler av utearealene (fellesarealer) blir overført som tilleggsarealer-grunn til seksjonene 1, 2 og 4. I tillegg mottar seksjon 1 og 2 mindre arealer fra fellesarealene i 1. etasje. Reseksjoneringen medfører ingen endringer av sameiebrøk. Tilleggsarealer-grunn blir i saken definert gjennom kontorforretning.

Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven av 16.06.2017 § 13.

PLAN- OG BYGGESAKS VURDERING
Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.
Plan- og byggesak har ikke vært på befaring på eiendommen.
Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

RETTING AV SEKSJONERINGSSØKNADEN
Vi har den 14.03.2022 mottatt siste rettelse i saken.

HVA SKJER VIDERE I SAKEN?
Da saken innebærer oppmålingsforretning/kontorforretning over tilleggsarealer-grunn, vil vedtaket først bli ført i matrikkelen etter avholdt oppmålingsforretning/kontorforretning. Etter avholdt kontorforretning samt utløpt klagefrist på dette reseksjoneringsvedtaket vil saken sendes Kartverket for tinglysing. Om kontorforretningen over utearealer medfører avvik i forhold til det som er sendt inn i saken, vil det måtte fattes nytt vedtak om reseksjonering med påfølgende ny klagefrist.

KLAGEFRISTEN ER 3 UKER
Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29 samt eierseksjonsloven § 16.
Klage kan sendes til Holmestrand kommune, PB 312, 3081 Holmestrand eller til postmottak@holmestrand.kommune.no.

Ekstraordinært Årsmøte i sameiet Roveveien 20

Dato: 2. november 2021

Til stede: Nils Dag Ralle, Toril Bækken, Arild Stridal og Ann-Cathrin Stridal på telefon.

Agenda:

1. Stemme over forslag til nye reviderte vedtekter som fremlagt av styre inklusiv reseksjonering av deler av sameiet (for vedtak av forslag kreves minst 2/3 flertall)

Hver eierseksjon i sameiet har en stemme. Totalt fire stemmer. Stridal har to stemmer, Ralle har to stemmer.

Avstemming: Stridal stemt for og Ralle stemte for de nye vedtektene inklusiv reseksjoneringen. Nye vedtekter og reseksjonering er da vedtatt.

Underskrift av protokollen:



Nils Dag Ralle

Styreleder



Arild Stridal

Styremedlem

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 11.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 80 **Bruksnr.:** 26 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Roveveien 20, 3085 HOLMESTRAND
Referanse: 234250039

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3050
Avløp		4570
Renovasjon		3070
Eiendomsskatt		7857

Kommentar
Summene på vann og avløp inneholder kun fastgebyr vann og fastgebyr avløp. Felles vannmåler og fellesfakturering på forbruksgebyr fra Sameiet Roveveien 20.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

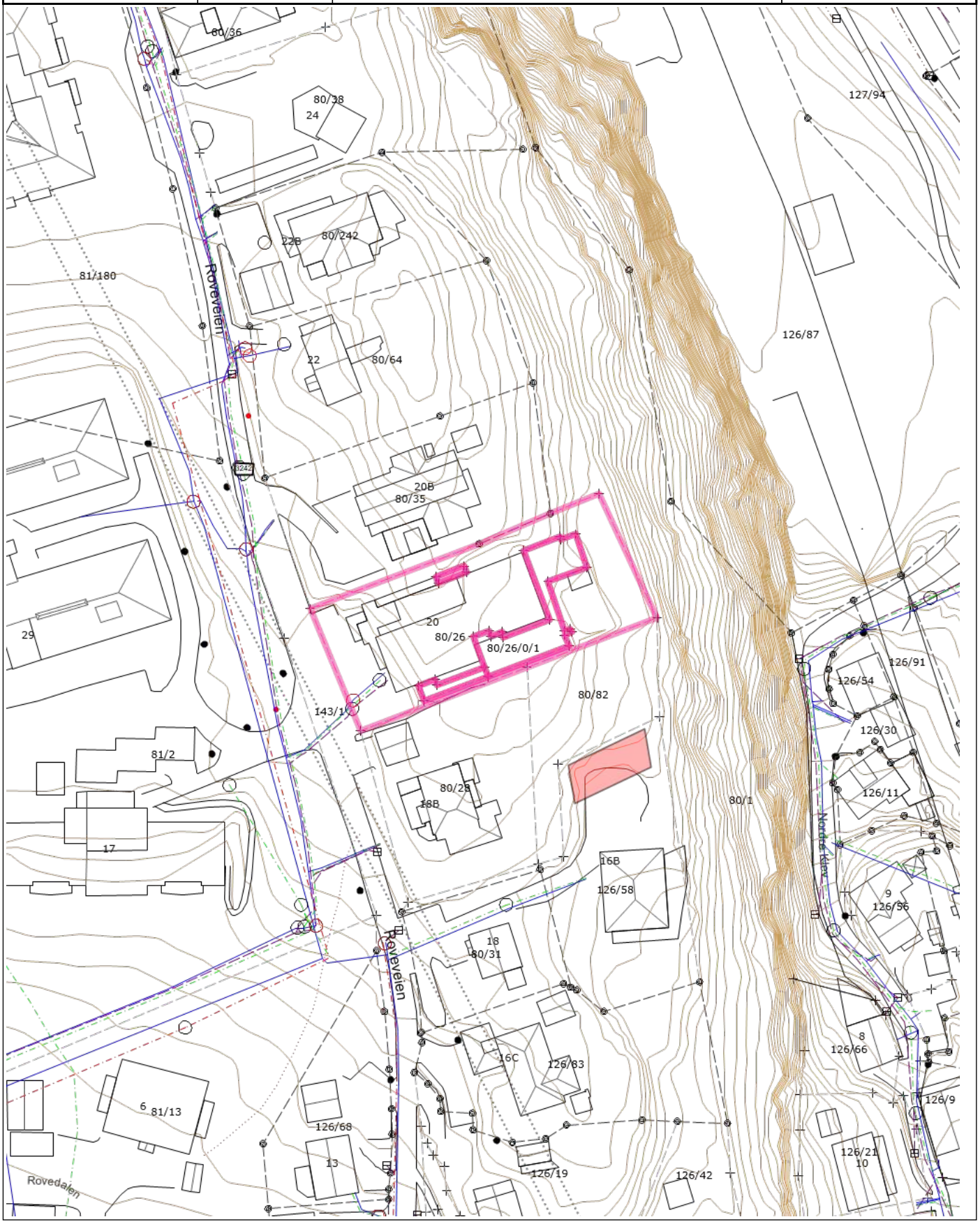
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Roveveien 20 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

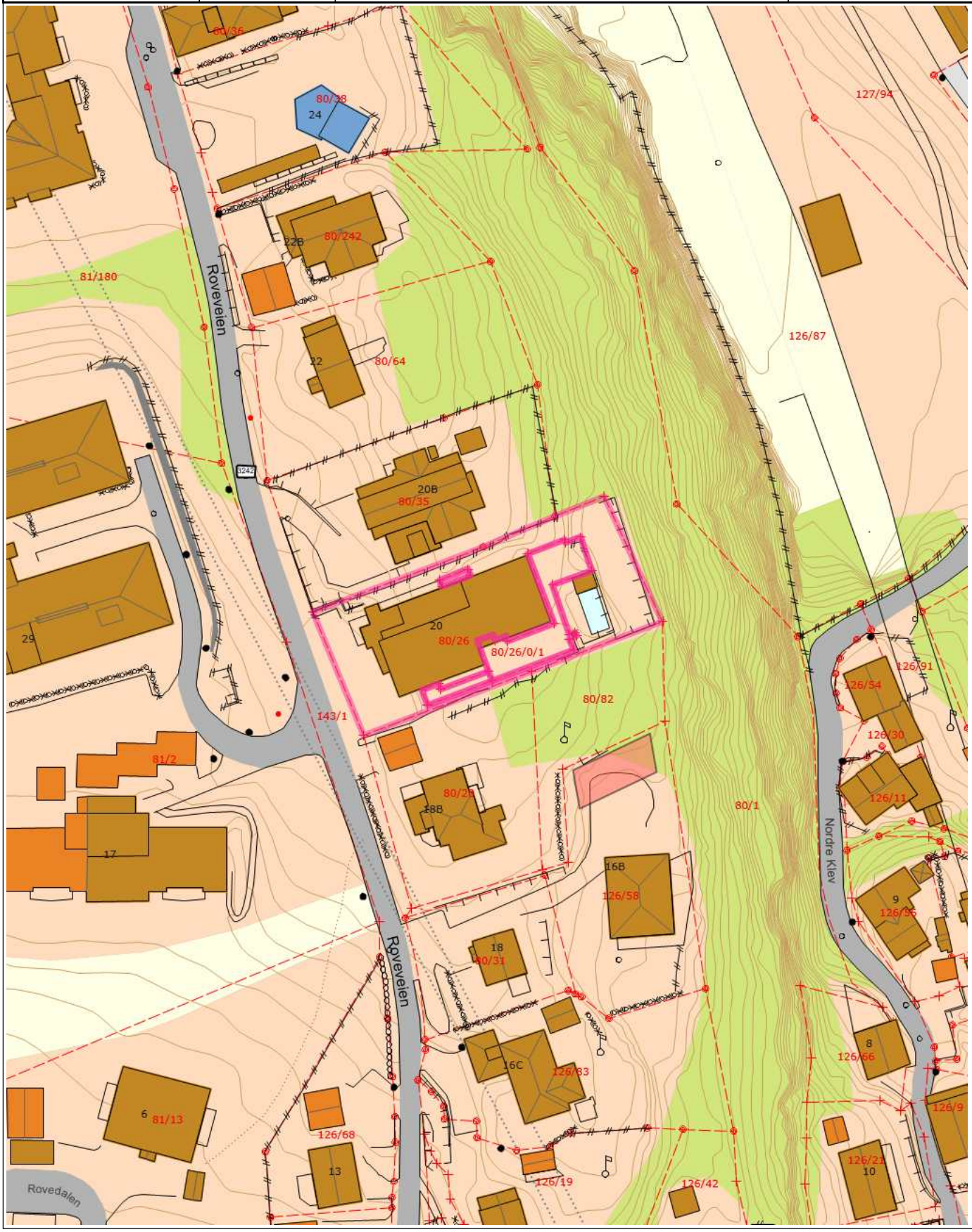
- Brannventil
- Sluk
- Overvannsledning
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedSnr.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Midtlinje bane i tunnel
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Kran
- Avløp_felles
- Spillvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Samferdsel
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Drensledning
- Vannledning - annen eier
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Roveveien 20 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:				

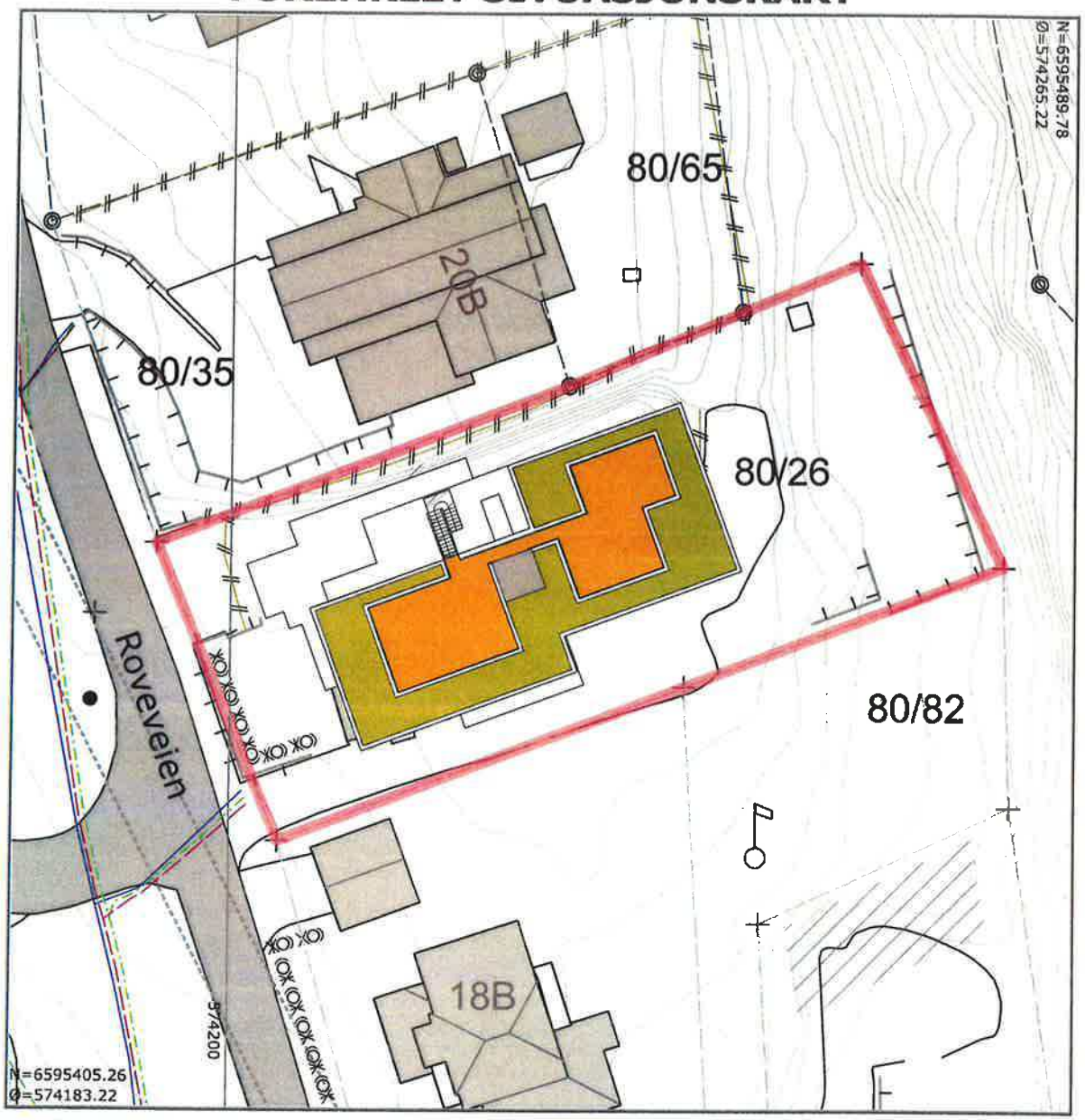
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kumlokk
- Samferdsel
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Hekk
- Vegdekkekant
- Svømmebasseng
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Annet
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- MurFrittstående
- Midtlinje bane i tunnel
- Sti
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Bebygd område
- MatrikkelnummermedSnr
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Skrå forstøtningsmur
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Skog

FORENKLET SITUASJONSKART



©HOLMESTRAND KOMMUNE

Adresse: Roveveien 20, 3085 HOLMESTRAND

Dato: 9/3-2020

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 80/26/0/0

UTM32 Euref89

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

N

Målestokk 1:500

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**80**	**26**	**0**	**3**	Roveveien 20, 3085 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1140.63m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1451.87m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	51.78m^2
Jernbane - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	62.63m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 3016	Øvre Rove (9.9.2015)	Boligbebyggelse	325.3m^2
	3903 3026	Gamle E18-Dagsone Nord (22.6.1981)	Offentlig friområde	84.08m^2
	3903 3075	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (4.11.2009)	Andre sikringssoner	1140.63m^2
	3903 3075	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (4.11.2009)	Annen banegrunn - tekniske anlegg	908.95m^2
	3903 3075	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (4.11.2009)	Trasé for jernbane	231.68m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
2015027	Detaljregulering ny vei Sjøskogen - Kleivan (23.10.2019)
2012019	Øvre heis-stasjon - Heis i fjell (8.5.2013)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- K, KP1 -2 -4 — KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- J, JB-2 — TRASÉ FOR JERNBANE
- B — KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- SJ — TRASÉ FOR JERNBANE (UNDER GRUNNEN)
- ANNEN BANEGRUNN . TEKNISKE ANLEGG (UNDER GRUNNEN)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- L — LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSONER

- H570 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSONE - BEVARING KULTURMILJØ
- H710 — BÅNDLEGGINGSONE FOR REGULERING ETTER PBL - MIDLERTIDIG TRSFIKKOMRÅDE
- H140 — SIKRINGSONE - FRISIKT
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER (VERT. NIVÅ UNDER GRUNNEN)

TVERSNITT I TUNNEL OG SIKRINGSONE

- H190, 12m
- JU1 - TUNNEL/BERGROM
- JU2 - SIKRINGSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS AVGRENSNING (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (UNDER GRUNNEN)
- REGULERT SENTERLINJE (UNDER GRUNNEN)
- TUNNEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 5 m

NORD

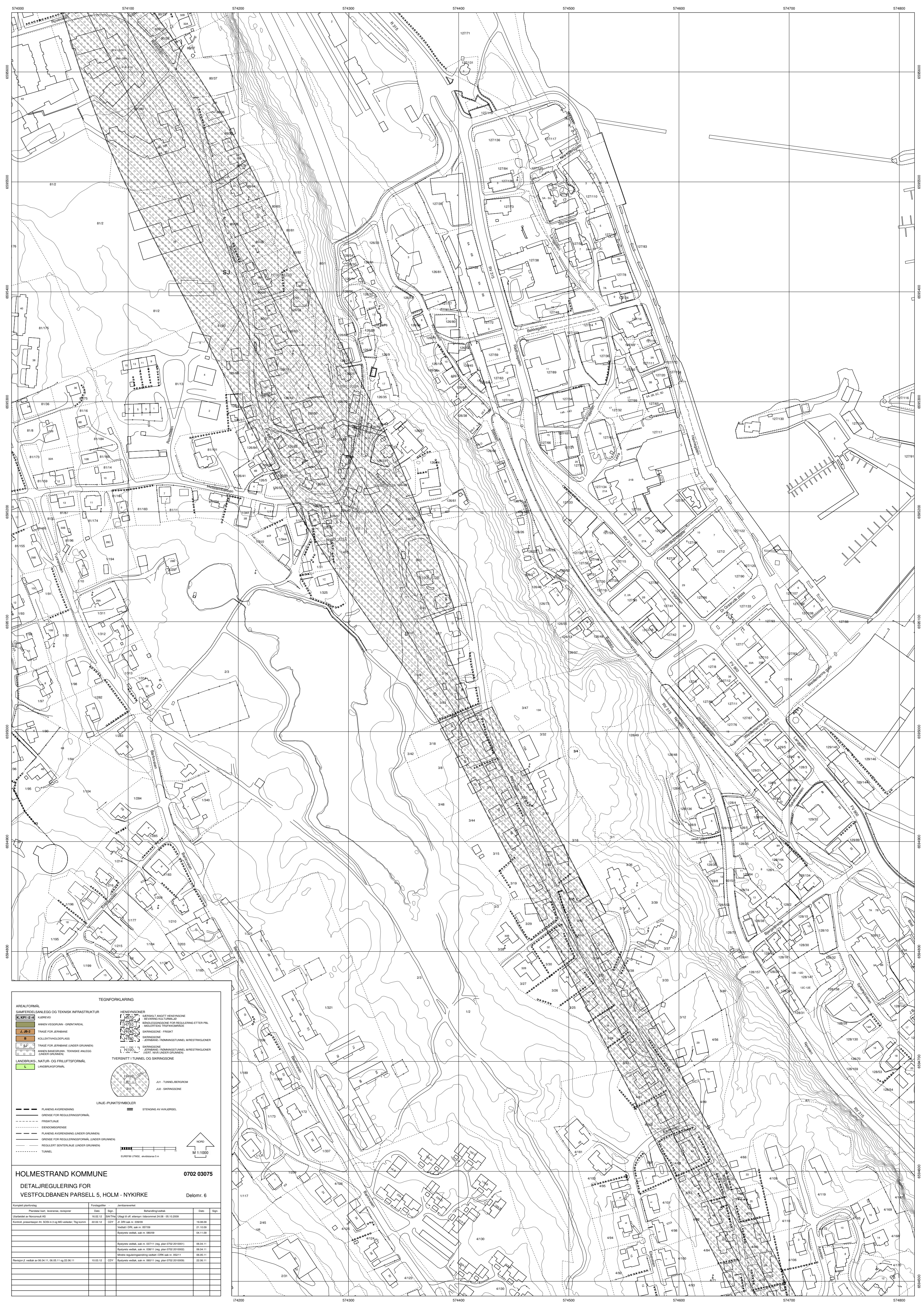
M 1:1000

HOLMESTRAND KOMMUNE — 0702 03075

DETALJREGULERING FOR VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 1

Komplett planforslag	Forslagstiller -		Jernbaneverket		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norconsult AS	16.02.12	SiA/THe	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.08 - 05.10.2009		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.3 og MD-veileder; Tbg komm	22.02.12	CDY	Jf. DRI sak nr. 039/09	19.08.09	
			Vedtatt i DRI, sak nr. 057/09	21.10.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 080/09	04.11.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 2010001)	06.04.11	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 2010002)	06.04.11	
			Mindre reguleringsendring vedtatt i DRK-sak nr. 052/11	06.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	10.03.12	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 060/11 (reg. plan 0702 2010009)	22.06.11	



HOLMESTRAND KOMMUNE

0702 03075

DETALJREGULERING FOR VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 6

Komplett planforslag	Forslagstiller -		Jernbaneverket		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norconsult AS	16.02.12	SIA/THe	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.08 - 05.10.2009		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.3 og MD-veileder; Tbg komm	22.02.12	CDY	Jf. DRI sak nr. 039/09	19.08.09	
			Vedtatt i DRI, sak nr. 057/09	21.10.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 080/09	04.11.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 2010001)	06.04.11	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 2010002)	06.04.11	
			Mindre reguleringsendring vedtatt i DRK-sak nr. 052/11	06.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	10.03.12	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 060/11 (reg. plan 0702 2010009)	22.06.11	



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- K, KP1 -2 -4 — KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- J, JB-2 — TRASÉ FOR JERNBANE
- B — KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- SJ — TRASÉ FOR JERNBANE (UNDER GRUNNEN)
- ANNEN BANEGRUNN . TEKNISKE ANLEGG (UNDER GRUNNEN)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- L — LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSONER

- H570 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSONE - BEVARING KULTURMILJØ
- H710 — BÅNDLEGGINGSONE FOR REGULERING ETTER PBL - MIDLERTIDIG TRSFIKKOMRÅDE
- H140 — SIKRINGSONE - FRISIKT
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER (VERT. NIVÅ UNDER GRUNNEN)

TVERSNITT I TUNNEL OG SIKRINGSONE

- JU1 - TUNNEL/BERGROM
- JU2 - SIKRINGSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS AVGRENSNING (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (UNDER GRUNNEN)
- REGULERT SENTERLINJE (UNDER GRUNNEN)
- TUNNEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 5 m

NORD

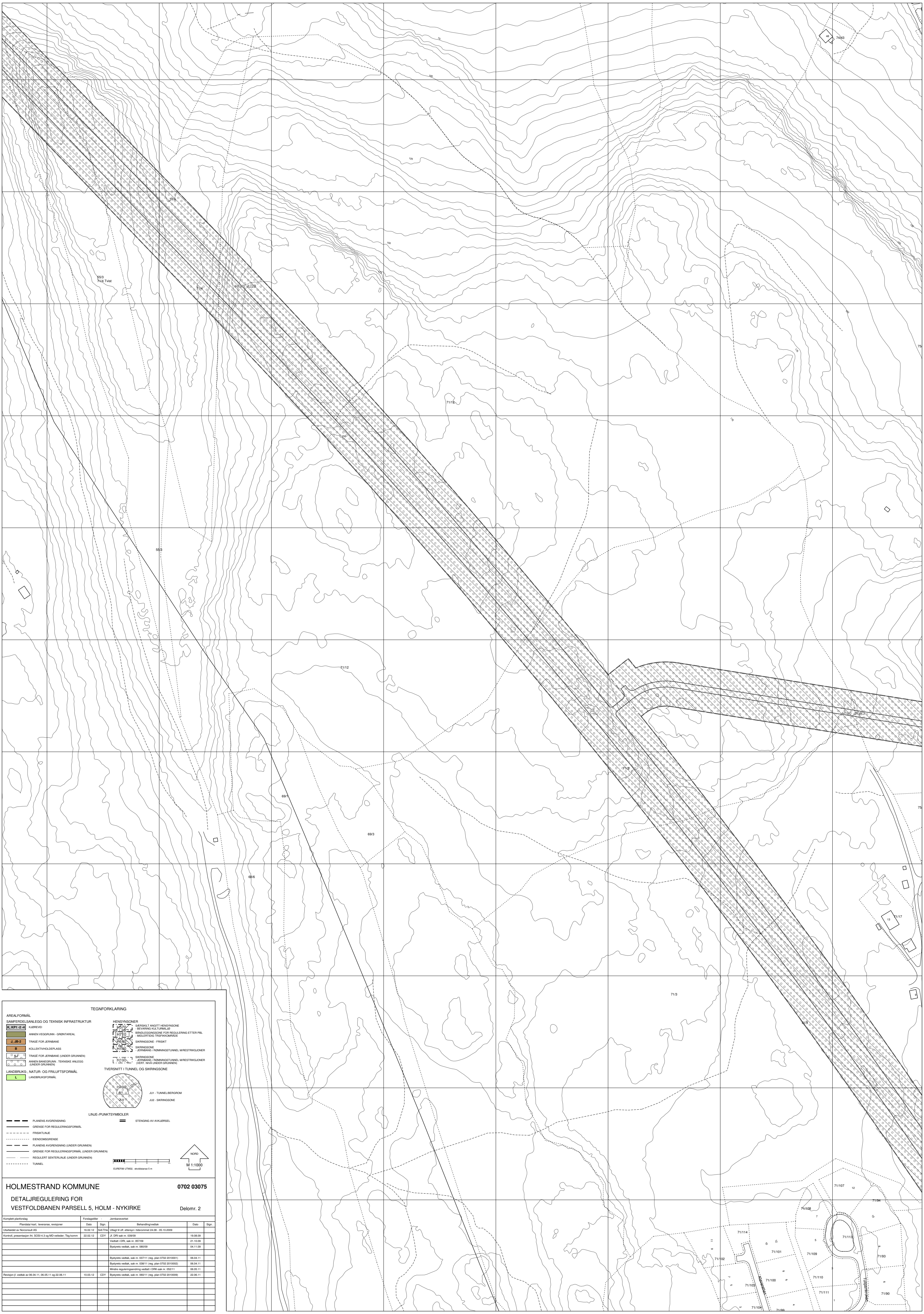
M 1:1000

HOLMESTRAND KOMMUNE 0702 03075

DETALJREGULERING FOR VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 5

Komplett planforslag	Forslagstiller -		Jernbaneverket		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norconsult AS	16.02.12	SiA/THe	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.08 - 05.10.2009		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.3 og MD-veileder; Tbg komm	22.02.12	CDY	Jf. DRI sak nr. 039/09	19.08.09	
			Vedtatt i DRI, sak nr. 057/09	21.10.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 080/09	04.11.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 2010001)	06.04.11	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 2010002)	06.04.11	
			Mindre reguleringsendring vedtatt i DRK-sak nr. 052/11	06.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	10.03.12	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 060/11 (reg. plan 0702 2010009)	22.06.11	



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- K, KP1 -2 -4 — KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- J, JB-2 — TRASÉ FOR JERNBANE
- B — KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- SJ — TRASÉ FOR JERNBANE (UNDER GRUNNEN)
- ANNEN BANEGRUNN . TEKNISKE ANLEGG (UNDER GRUNNEN)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- L — LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSONER

- H570 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSONE - BEVARING KULTURMILJØ
- H710 — BÅNDLEGGINGSONE FOR REGULERING ETTER PBL - MIDLERTIDIG TRSFIKKOMRÅDE
- H140 — SIKRINGSONE - FRISIKT
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER (VERT. NIVÅ UNDER GRUNNEN)

TVERSNITT I TUNNEL OG SIKRINGSONE

- JU1 - TUNNEL/BERGROM
- JU2 - SIKRINGSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS AVGRENSNING (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (UNDER GRUNNEN)
- REGULERT SENTERLINJE (UNDER GRUNNEN)
- TUNNEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 5 m

NORD

M 1:1000

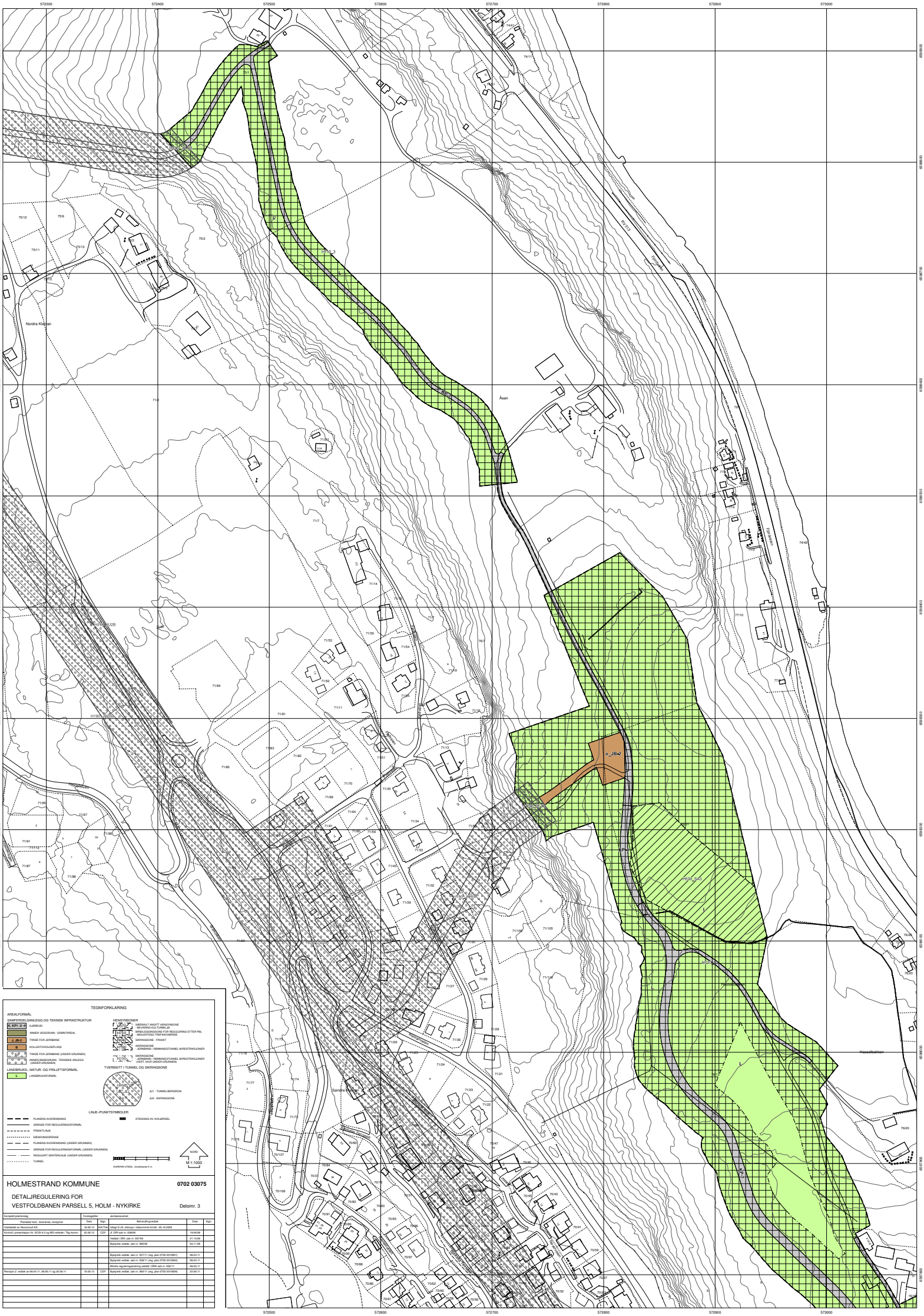
HOLMESTRAND KOMMUNE

0702 03075

DETALJREGULERING FOR VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 2

Komplett planforslag	Forslagstiller -		Jernbaneverket		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norconsult AS	16.02.12	SiA/THe	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.08 - 05.10.2009		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.3 og MD-veileder; Tbg komm	22.02.12	CDY	Jf. DRI sak nr. 039/09	19.08.09	
			Vedtatt i DRI, sak nr. 057/09	21.10.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 080/09	04.11.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 2010001)	06.04.11	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 2010002)	06.04.11	
			Mindre reguleringsendring vedtatt i DRK-sak nr. 052/11	06.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	10.03.12	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 060/11 (reg. plan 0702 2010009)	22.06.11	



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- K, KBP-2-3 — KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- o_JB-2 — TRASÉ FOR JERNBANE
- B — KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- TRASÉ FOR JERNBANE (UNDER GRUNNEN)
- ANNEN MASKEGRUNN - TEKNISKE ANLEGG (UNDER GRUNNEN)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- L — LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSSONER

- H190_1 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSONE
- H730_1 — BEVARING KULTURMILJØ
- H810_1 — OMRÅDER/SONER FOR REGULERING ETTER PBL. MED/UTEN SÆRSKILTE BESTEMMELSER
- H310_1 — SIKRINGSSONE - FRISKT
- H190_2 — SIKRINGSONE - JERNBANE - RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER
- H190_3 — SIKRINGSONE - JERNBANE - RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER (VERT. NIVÅ UNDER GRUNNEN)

TVERRSNITT I TUNNEL OG SIKRINGSONE

- H190_1 — JU1 - TUNNELBERGROM
- JU2 - SIKRINGSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS AVGRENSNING (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (UNDER GRUNNEN)
- REGULERT SENTERLINJE (UNDER GRUNNEN)
- TUNNEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

EUREF89 UTM33, ekvidistanse 0.5 m

NORD

M 1:1000

HOLMESTRAND KOMMUNE

0702 03075

DETALJREGULERING FOR
VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 3

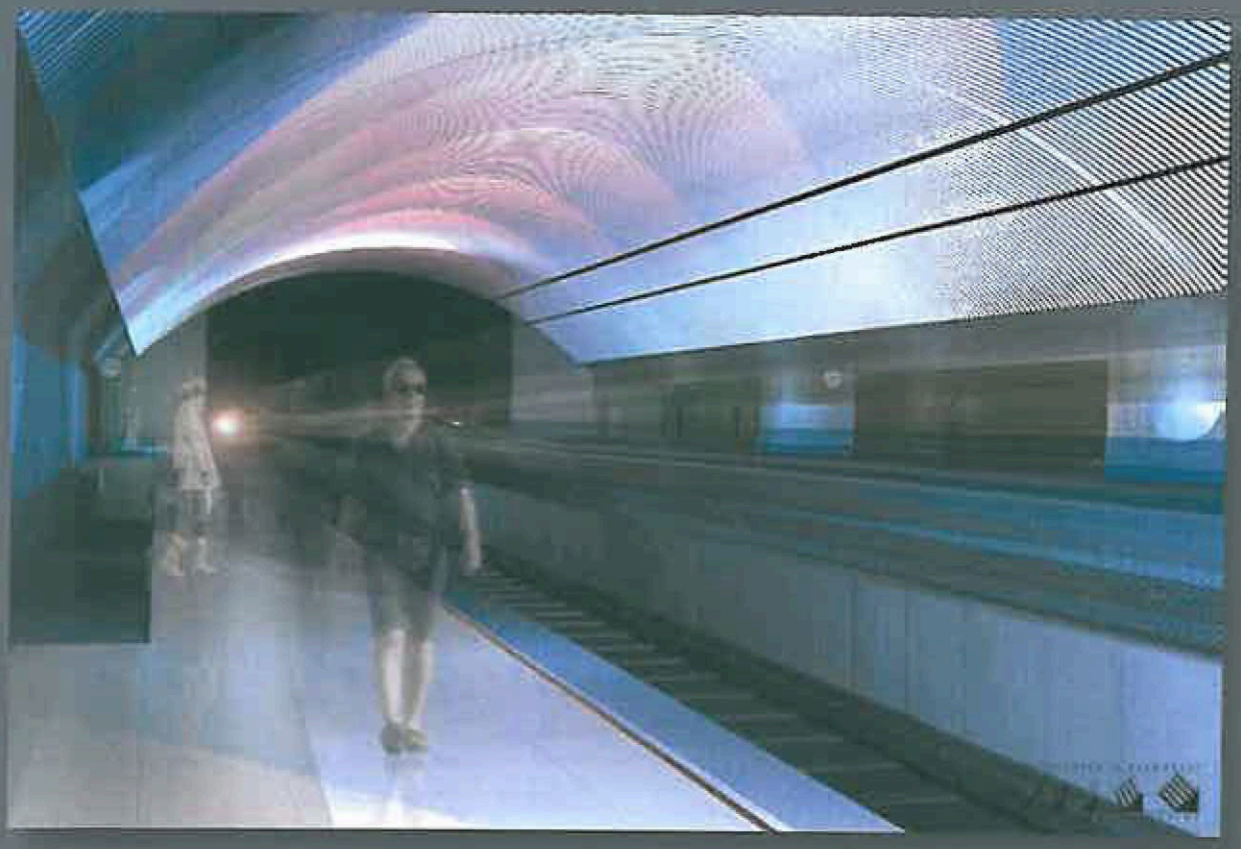
Komplett planforslag			Kartdatasystem		
Produsert/sist, leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandlingsmøtedok	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norconsult AS	16.02.12	SIA/THA	Utlagt til off. ettersyn i followmmet 24.09 - 05.10.2009		
Kontroll, prosesskopier iht. SOSI-4.0 og MD-veiledn. Tilg kontr.	22.02.13	CDV	Jf. CRN-sak nr. 039/09	19.09.09	
			Endret i CRN, sak nr. 057/09	21.10.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 088/09	04.11.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 20100001)	06.04.11	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 20100002)	06.04.11	
			Mindre reguleringsendring vedtatt i CRN sak nr. 052/11	06.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	16.05.13	CDV	Bystyrets vedtak, sak nr. 063/11 (reg. plan 0702 20100003)	22.06.11	

Vedlegg 09/620-31

Holmestrand kommune

Vestfoldbanen
Parsell 5
Nytt dobbeltspor Holm - Holmestrand - Nykirke

Holmestrand stasjon i fjell
Planbestemmelse Holmestrand kommune



07.10.2009
Dok. nr.: UVB-53-A-10120

Jernbaneverket

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av nytt dobbeltspor gjennom Holmestrand som en del av parsell 5 mellom Holm og Nykirke i Vestfold fylke for å styrke kollektivtilbudet på Vestfoldbanen.

1.2 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 07.10.09, og nummerert H3-H8

1.3 I planen er det regulert områder til følgende formål etter plan- og bygningslovens §12-5 tredje ledd.

Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (offentlig)	K
Kjøreveg (privat)	KP-1 – KP-3
Annen veggrunn	AV
Kollektivholdeplass (buss)	B
Parkeringsplass (privat)	PP
Jernbane (beredskapsplass -areal i dagen)	JB-2

Nr. 5 - Landbruks-, natur og friluftsområder

Landbruksformål	L

1.4 I planen er det regulert områder til hensynssoner etter plan- og bygningslovens §12-6.

Sikringssone

Jernbane (beredskapsplass på veggrunn)	S-JB-1, S-JB-3, S-JB-4
Jernbane i tunnel med restriksjonsområde	JU1A/B, JU2A/B
Rømningstunnel med restriksjonsområde	JR-R2 – JR-R3, JR-R5 – JR-R8
Tverrslag med restriksjonsområde	JT-R4, JT-R9
Adkomstunnel stasjon	JS-S, JS-N
Frisikt	

Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring, automatisk fredede kulturminner	SA1, SA3, SA6

Båndleggingssone

Midlertidig trafikkområder	MT

1.5 **Reguleringsplanen opphever** deler av vedtatt reguleringsplan for parsell 5 Holm – Nykirke datert 02.04.09. De delene som er opphevet er vist på plankartene.

2. FELLESBESTEMMELSER

Generelle bestemmelser

2.1 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart. Ansvaret på hviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

2.2 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart ved tiltak innenfor planområdet. Vei - og jernbaneskråninger, voller og andre områder der det er foretatt inngrep i tilknytning til trafikkanleggene skal tilsåes eller beplantes med stedegne plante- og tresorter.

2.3 Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med godkjent miljøoppfølgingsprogram (vedlagt planen)

2.4 De forhold og tiltak som er avdekket i forbindelse med RAMS-analysen skal ivaretas og implementeres i den videre prosjekteringen av selve jernbanetiltaket.

Utforming

2.5 Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utformingen av Holmestrand stasjon, jfr. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Stasjonen med atkomster skal tilrettelegges slik at den kan brukes på en sidestilt måte jfr. T5/99 "Tilgjengelighet for alle".

2.6 Arkitektonisk uttrykk og utsmykking i stasjonshallen skal gi en god reiseopplevelse og positive assosiasjoner til Holmestrand by. For tunnelatkomstene skal det gjennomføres tiltak i form av materialbruk, belysning, utsmykning, ventilasjon, dagslys og støyskjerming som bidrar til reiseopplevelse og trygghet.

Miljø

2.7 Strukturlyd fra jernbane i tunnel og kulvert skal ikke overskride L5AF = 32dB. Vibrasjoner fra jernbanedriften skal ikke overstige vw 95=0,3/0,6 mm/s i boliger, i samsvar med klasse C-kravene til veid statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS8176.

2.8 Når det gjelder lufthastighet, lufttrykk, akustikk og støy for stasjonshallen og øvrige publikumsarealer foreligger det ikke krav til grenseverdier gitt i lover, forskrifter eller retningslinjer. Imidlertid skal alle publikumsarealer utføres slik at publikums komfort ivaretas på en god måte.

Krav til dokumentasjon

2.9 Før det gis rammetillatelse til bygging av veier, tekniske anlegg eller bygg skal det foretas grunnundersøkelser som dokumenterer tilstrekkelig fasthet i grunnen. I søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan fundamentering skal gjennomføres.

2.10 Geotekniske forhold
For alle nye tiltak skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positiv forbedret både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelt sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker, og deretter kontrollert av uavhengig geotekniker fra annet firma. Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelse sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjonen på gjennomført sikring fremlegges i brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforberedende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomta.

2.11 Alle jernbanetekniske tiltak (spor, bygninger og jernbanetekniske installasjoner mm.) som er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan, er fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr. 6.

2.12 Før anleggsarbeidene starter opp små det utarbeides trafikksikkerhetsplan. Aktuelle trafikksikkerhetstiltak må være gjennomført før anleggstrafikken starter. Plan og tiltak må godkjennes av Statens vegvesen og Holmestrand kommune. Alternativ rute for massetransporten via Koppstadkrysset må inngå i vurderingen.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg

3.1.1 Plankartet viser deler av kjørebanen (K) for riksveg 313, samt annet vegareal (AV).

3.1.2 KP-1 og KP-3 er private veger som i tillegg til vanlig trafikk, skal fungere som beredskapsveger inn mot rømningsvegene. SP2. KP-2 er en privat veg kun for JBV.

3.2 Jernbane

3.2.1 Areal avsatt til Jernbaneformål JB-2 skal fungere som beredskapsplass for rømningstunnelen JT-R4. Beredskapsplassen skal tilpasses naturmarken på stedet og opparbeides med grusdekke. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for selve tunnelportalen samt støttemurer i tilknytning til denne.

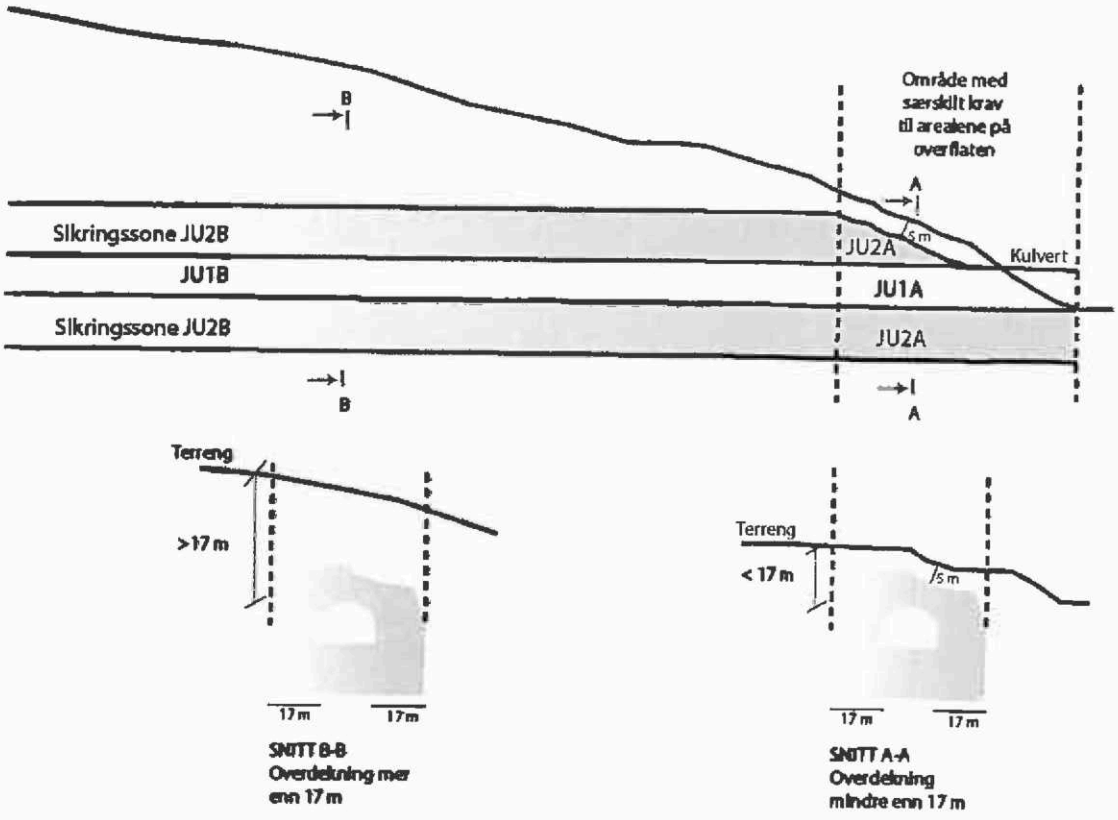
4. SIKRINGSSONER

4.1 Jernbane, felt JU1A, JU2A, JU1B, JU2B, JR-R2 - JR-R3, JR-R5 – JR-R8, JT-R4, JT-R9, JS-N, JS-S, S-JB-1, S-JB-3

Sikringssonene for jernbane omfatter feltene:

JU1A	Jernbane i tunnel – når avstand mellom tunnel og terreng er mindre 17 og 36 m for henholdsvis tunnel og stasjonshall
JU2A	Sikringssone på 17 m rundt tunnel og 36 m rundt stasjonshall for tunneler med særskilte krav til arealet på terreng, dvs. når avstand mellom tunnel og terreng er mindre 17 og 36 m for henholdsvis tunnel og stasjonshall
JU1B	Jernbane i tunnel
JU2B	Sikringssone på 17 m rundt tunnel og 36 m rundt stasjonshall
JR-R2 – JR-R3, JR-5 – JR-R8	Rømningstunneler med sikringssone på 17 m
JT-R4 JT-R9	Rømningstunneler med sikringssone på 17 m
JS-N JS-S	Adkomsttunneler til stasjon
S-JB-1, S-JB-3	Jernbaneareal i dagen – Beredskapsplass på offentlig veg

4.1.1 Trafikkområde jernbane i tunnel, felt JU1A og JU1B skal benyttes til banelegeme med tilhørende jernbanetekniske installasjoner, byggverk samt bygninger som er nødvendig for jernbanedriften.



4.1.2 Områdene JU1A + JU2A, er områder med særskilte krav til arealer på terreng. Sikringssonen strekker seg inntil 5 m under terreng og omfatter de delene av tunnelen, kulverten, portalen der avstanden til terreng er mindre enn 17 for tunnel eller 36m for stasjonshall. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93, eller sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som medfører inngrep på tunnelen eller sikringssonen uten etter tillatelse fra Jernbaneverket. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

4.1.3 Områdene JU1B+ JU2B er sikringssoner for tunnel samt bergrom med jernbanetekniske anlegg. Inngrep i sikringssonen (17 meter i alle retninger rundt tunnelen og 36 m for stasjonshall) eller flatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

4.1.4 Rømningstunnelene JR-R2 – JR-R5, samt tverrslagstunnelene JT-R og JT-G reguleres som vist på plankart, og med en restriksjonssone med en utstrekning på 17 m i alle retninger rundt tunnel/kulvert. Det er ikke tillatt å utføre anleggs-arbeider eller påføre tilleggslaster i sikringssonen uten særskilt tillatelse fra Jernbaneverket.

4.1.5 Rv 313 må fungere som beredskapsplass for to av rømningstunnelene fra jernbanen S-JB1 og S-JB3. Før planen kan godkjennes, må det søkes spesielt om dette til Statens vegvesen..

4.2 Frisiktssone

4.2.1 Der det ikke er tilstrekkelig frisikt i hht vegnormalens krav, for avkjørsler som går ut på rv. 313, må det gjøres tiltak på veien. Tiltak skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.2.2 Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt 50 cm over de tilstøtende vegers vegkant.

5. SONER MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

5.1 Bevaring, automatisk fredede kulturminner, SA1, SA3 og SA6

5.1.1 Innenfor SA1 ligger Gamle Kongevei som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredede kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

5.1.2 Innenfor SA3 ligger det to steinalderboplasser som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredede kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.

5.1.3 Innenfor SA6 ligger det en steinalderboplass som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet, eller fremkalle fare for at dette kan skje.

5.2 Privat vei

5.2.1 KP-4 er en del av privat vei KP-1 som vil fungere som anleggsvei mellom tverrslag Sjøskogen og rv. 313 i anleggsperioden. KP-4 er den del av vegen som ligger inntil det automatisk fredete kulturminnet SA3. Dette rommer to steinalderboplasser. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller utbedringer på KP-4 som kan berøre det automatisk fredete kulturminnet.

6. BÅNDLAGTE OMRÅDER

6.1 Midlertidig trafikkområde, MT

6.1.1 Midlertidige trafikkområder, kan benyttes til anleggs- og riggområde så lenge anleggsarbeidene for bygging av dobbeltspor pågår. Når anleggsarbeidet er utført, skal arealene istandsettes til sin opprinnelige stand. Reguleringsformålet midlertidig anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen.

6.1.2 Innenfor anleggs- og riggområdene kan det oppføres midlertidige brakkerigger, midlertidige verksteds- og lagerbygninger, kjøre- og parkeringsarealer, tekniske anlegg mv. Anleggs- og riggområdene skal sikres med inngjerding og skal fremstå som ryddige og være minst mulig til sjenanse for omgivelsene.

6.1.3 Landskap og vegetasjon skal ikke berøres mer enn høyst nødvendig. For landbruksområder skal det før utbygging starter opp i samråd med landbruksmyndighetene utarbeides et opplegg for sikring av vekstjord mot forurensning og en plan for senere tilbakeføring av området til landbruksområde. Senest ett år etter at jernbaneområdet er satt i normal drift, skal området være ferdig istandsatt for landbruksdrift.

7. BESTEMMELSER FOR ANLEGGSFASEN

7.1 Støy fra anleggsarbeid: Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442 skal legges til grunn for anleggsarbeidet. Før anleggsarbeidet starter opp skal det utarbeides en støyprognose for anleggsarbeidet.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før byggestart må det utarbeides en risikoanalyse i samarbeid med Statens vegvesen for bruk av rømningstunneler som ender i Holmestrandstunnelen. Med grunnlag i risikoanalysen utarbeides beredskapsplan med krav til tiltak.

8.2 Før ny bane kan taes i bruk, må det foreligge en godkjent reguleringsplan for de gjenstående områder i vedtatt reguleringsplan for parsell 5 Holm – Nykirke datert 02.04.09.

8.3 Senest ett år etter at nytt dobbeltspor er satt i drift må nedlagt jernbanespor på strekningen fra sentrum til Sande grense være opparbeidet til gang- og sykkelvei

(kyststi). Utarbeidelse av detaljplaner for opparbeidelsen må skje i samarbeid med og godkjennes av Statens vegvesen og Holmestrand kommune.

8.4 Før det settes trafikk på nytt dobbeltspor (Holmestrand – Nykirke) må det foreligge et komplett planforslag til 1. gangsbehandling for nedlagt jernbanespor sør for sentrum.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- K, KP1 -2 -4 — KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- J, JB-2 — TRASÉ FOR JERNBANE
- B — KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- SJ — TRASÉ FOR JERNBANE (UNDER GRUNNEN)
- ANNEN BANEGRUNN . TEKNISKE ANLEGG (UNDER GRUNNEN)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- L — LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSONER

- H570 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSONE - BEVARING KULTURMILJØ
- H710 — BÅNDLEGGINGSONE FOR REGULERING ETTER PBL - MIDLERTIDIG TRSFIKKOMRÅDE
- H140 — SIKRINGSONE - FRISIKT
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER
- H190 — SIKRINGSONE - JERNBANE-/ RØMNINGSTUNNEL M/RESTRIKSJONER (VERT. NIVÅ UNDER GRUNNEN)

TVERSNITT I TUNNEL OG SIKRINGSONE

- JU1 - TUNNEL/BERGROM
- JU2 - SIKRINGSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS AVGRENSNING (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (UNDER GRUNNEN)
- REGULERT SENTERLINJE (UNDER GRUNNEN)
- TUNNEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 5 m

NORD

M 1:1000

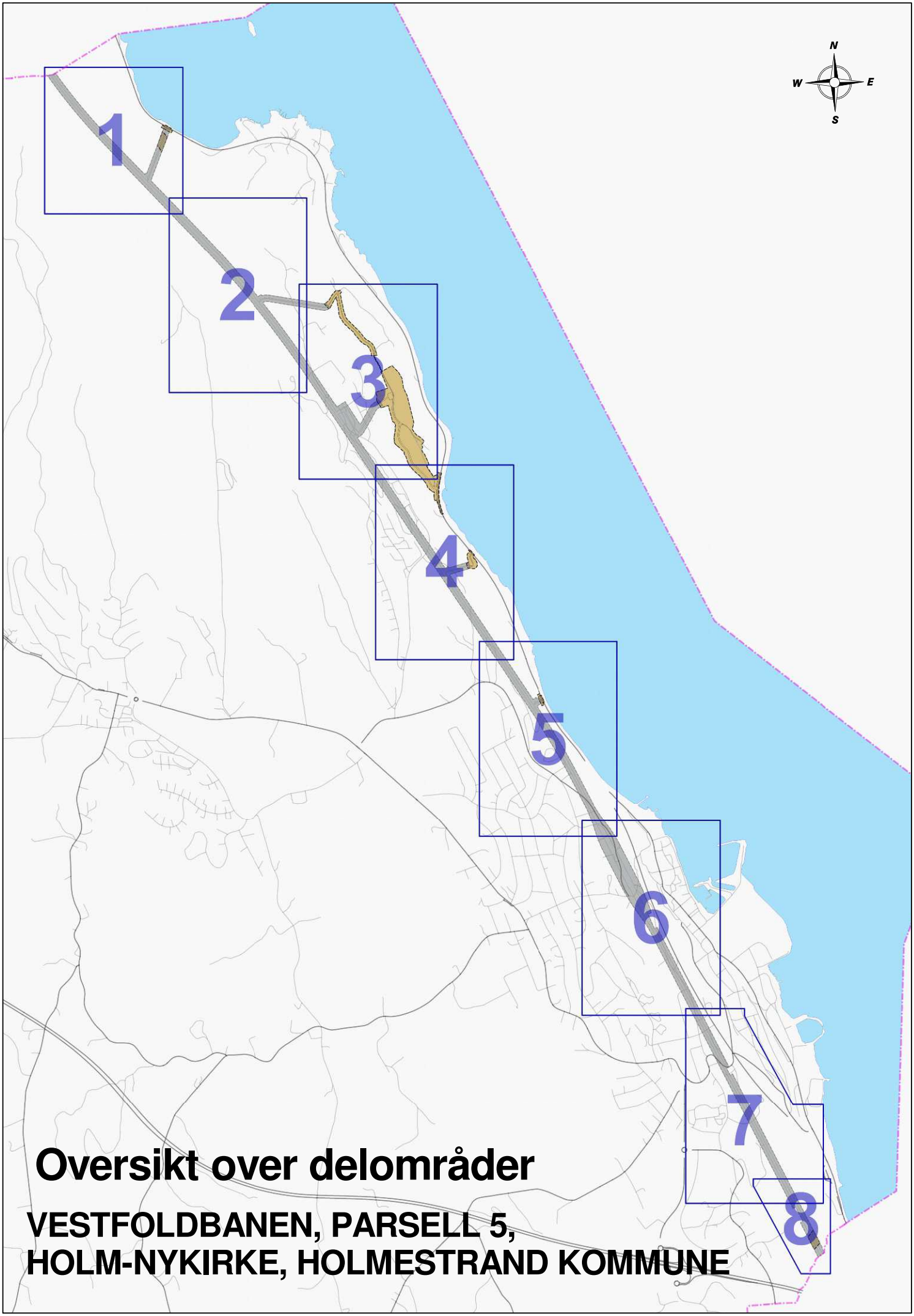
HOLMESTRAND KOMMUNE

0702 03075

DETALJREGULERING FOR VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 4

Komplett planforslag	Forslagstiller -	Jernbaneverket			
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Norconsult AS	16.02.12	SiA/THe	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.08 - 05.10.2009		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.3 og MD-veileder; Tbg komm	22.02.12	CDY	Jf. DRI sak nr. 039/09	19.08.09	
			Vedtatt i DRI, sak nr. 057/09	21.10.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 080/09	04.11.09	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 2010001)	06.04.11	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 2010002)	06.04.11	
			Mindre reguleringsendring vedtatt i DRK-sak nr. 052/11	06.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	10.03.12	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 060/11 (reg. plan 0702 2010009)	22.06.11	



Oversikt over delområder

VESTFOLDBANEN, PARSELL 5, HOLM-NYKIRKE, HOLMESTRAND KOMMUNE



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KJ/FJ-2-3 KJØREVEI
- ANNEN VEGGRUNN- GRØNTAREAL
- JB-2 TRASÉ FOR JERNBANE
- B KOLLEKTIVHOLDEPLASS
- TRASÉ FOR JERNBANE (UNDER GRUNNEN)
- ANNEN MASKEGRUNN- TEKNISKE ANLEGG (UNDER GRUNNEN)

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- L LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSSONER

- SÆRSKILT ANGITT HENSYNSONE
- BEVARING KULTURMILJØ
- BESTEMMELSESONE FOR REGULERING ETTER PBL
- SIKRINGSSONE - FRISIKT
- SIKRINGSONE JERNBANE – REMMINGSTUNNEL MIREST/KLONGER
- SIKRINGSONE JERNBANE – REMMINGSTUNNEL MIREST/KLONGER (VERT. NIVÅ UNDER GRUNNEN)

TVERSNITT I TUNNEL OG SIKRINGSONE

- J21 - TUNNELSENTERGRØFT
- J22 - SIKRINGSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSE
- PLANENS AVGRENSNING (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (UNDER GRUNNEN)
- REGULERT SENTERLINJE (UNDER GRUNNEN)
- TUNNEL
- STENGING AV AVKJØRSEL

EUROPAVEI (TRÉSE), veinummer E m

NORD

M 1:1000

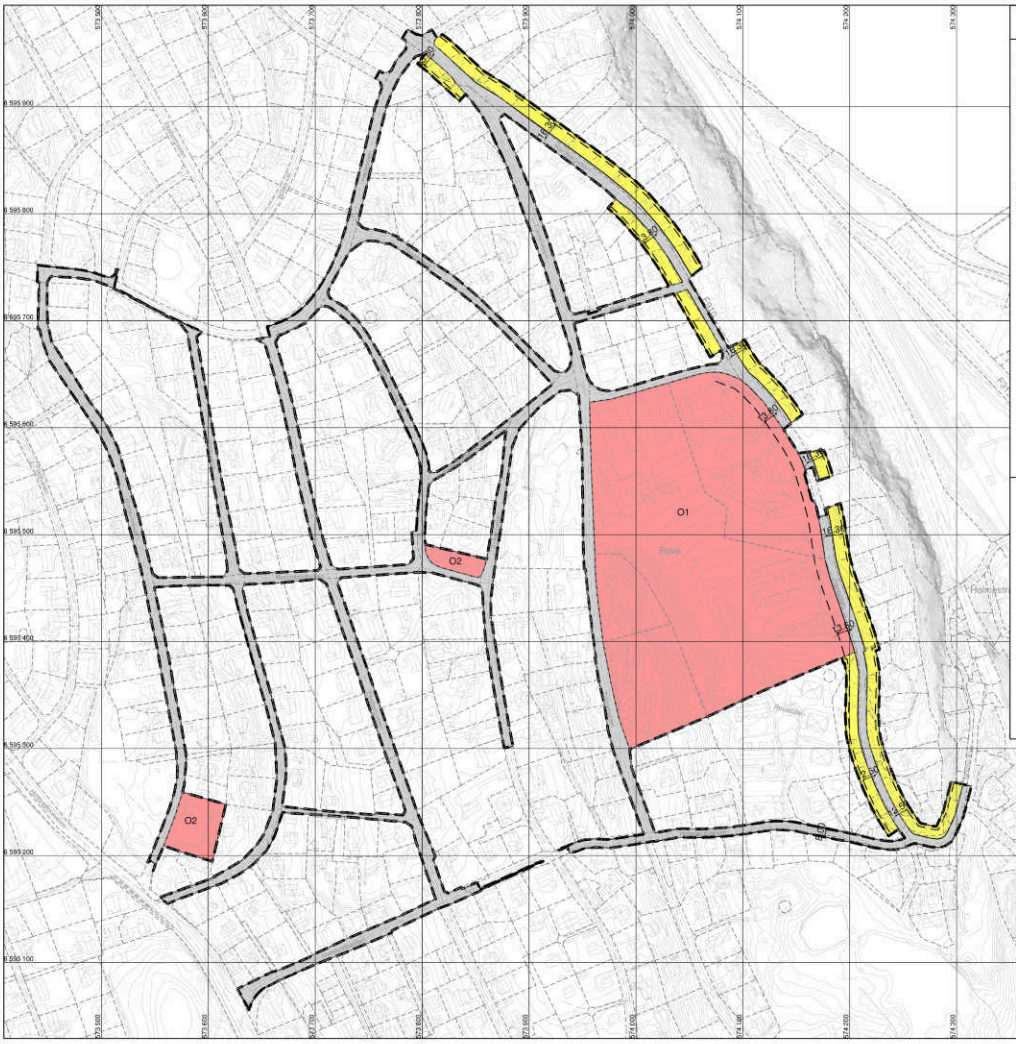
HOLMESTRAND KOMMUNE

0702 03075

DETALJREGULERING FOR VESTFOLDBANEN PARSELL 5, HOLM - NYKIRKE

Delomr. 7-8

Komplett planforslag		Kontaktperson:	Jordskiftesaksnr:		
Prosjekt-/sakt., leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandlingsnavitsk	Dato	Sign.
Utarbeidet av: Norconsult AS	16.02.12	SIA/THA	Utlegg til off. ettersyn i followmmet 24.09 - 05.10.2009		
Kontroll, prosjektsjon iht. SOSI-4.3 og MD-veiledn: Tilg kontr.	22.02.13	CDV	JF, CRH-sak nr. 2009/39	19.09.09	
			Jvnkkt i CRH, sak nr. 09/0709	21.10.09	
			Bydyrets vedtak, sak nr. 09/0709	04.11.09	
			Bydyrets vedtak, sak nr. 037/11 (reg. plan 0702 2010001)	06.04.11	
			Bydyrets vedtak, sak nr. 038/11 (reg. plan 0702 2010002)	06.04.11	
			Mindre regulersendring vedtatt i CRH-sak nr. 052/11	04.05.11	
Revisjon jf. vedtak av 06.04.11, 06.05.11 og 22.06.11	16.02.12	CDV	Bydyrets vedtak, sak nr. 063/11 (reg. plan 0702 2010005)	22.06.11	



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Grense for arealformål

Målestokk 1:2500

N

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

Øvre Rove

REGULERINGSPLAN , planID 3016

Målestokk:	1:2500		
Kartblad:			
Forslagsstiller:	Holmestrand kommune		
Dato:	09.09.2015		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	**Dato**	**Saksnr.**	**Signatur**
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	06.05.2014		AH
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	03.09.2014	DRI-056/14	AH
Høring og offentlig ettersyn: 21.11.2014 – 12.01.2015			AH
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	26.08.2015		AH
Kommunestyrets vedtak	09.09.2015	B-079/15	AH

Holmestrand kommune

Plan utarbeidet av:
Holmestrand kommune

Saksbehandler: AH
Tegningsnr: 1

0 25 50 75 100
Meter

Reguleringsplan for Øvre Rove, planid 3016.

Gjenværende reguleringsbestemmelse etter delvis opphevelse av plan, vedtatt i Holmestrand bystyre 09.09.2015, saksnummer 070/15.

§ 7 Offentlig eller privat tjenesteyting

Område O1: Innen området kan oppføres sykehjem og liknende sosiale institusjoner. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplanting, innhenging m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

26

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E-18 DAGSONE NORD, HOLMESTRAND KOMMUNE

§ 1

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

a) Byggeområder.
b) Trafikkområder.
c) Friområder.

BYGGEOMRÅDER.

§ 2

Boliger.

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

TRAFIKKOMRÅDER

§ 3

Innenfor frisiktsonen må det være frisikt over en høyde av 0,5 m mellom de tilstøtende vegers planum.
Dersom fyllinger og skjæringer av uforutsatte grunner får større utslag enn vist på planen, kan disse etter vanlige normaler an— legges utenfor reguleringsgrensen.

§ 4

Dersom trafikkstøyen i boligområdet blir høyere enn angitt i Miljøverndepartementets rundskriv '1—8/79 må dette så langt det er mulig reduseres ved beplanting og støydempende mur el. gjerde over tunnel munningen. Dette må utføres før den nye parsell av E—18 taes i bruk.

§ 5

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner ta for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygnings— lovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

FYLKESMANNEN 1 VESTFOLD, Tønsberg 6.8.1981

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E-18 DAGSONE NORD, HOLMESTRAND KOMMUNE

§ 1

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

a) Byggeområder.
b) Trafikkområder.
c) Friområder.

BYGGEOMRÅDER.

§ 2

Boliger.

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

TRAFIKKOMRÅDER

§ 3

Innenfor frisiktsonen må det være frisikt over en høyde av 0,5 m mellom de tilstøtende vegers planum.
Dersom fyllinger og skjæringer av uforutsatte grunner får større utslag enn vist på planen, kan disse etter vanlige normaler an— legges utenfor reguleringsgrensen.

§ 4

Dersom trafikkstøyen i boligområdet blir høyere enn angitt i Miljøverndepartementets rundskriv '1—8/79 må dette så langt det er mulig reduseres ved beplanting og støydempende mur el. gjerde over tunnel munningen. Dette må utføres før den nye parsell av E—18 taes i bruk.

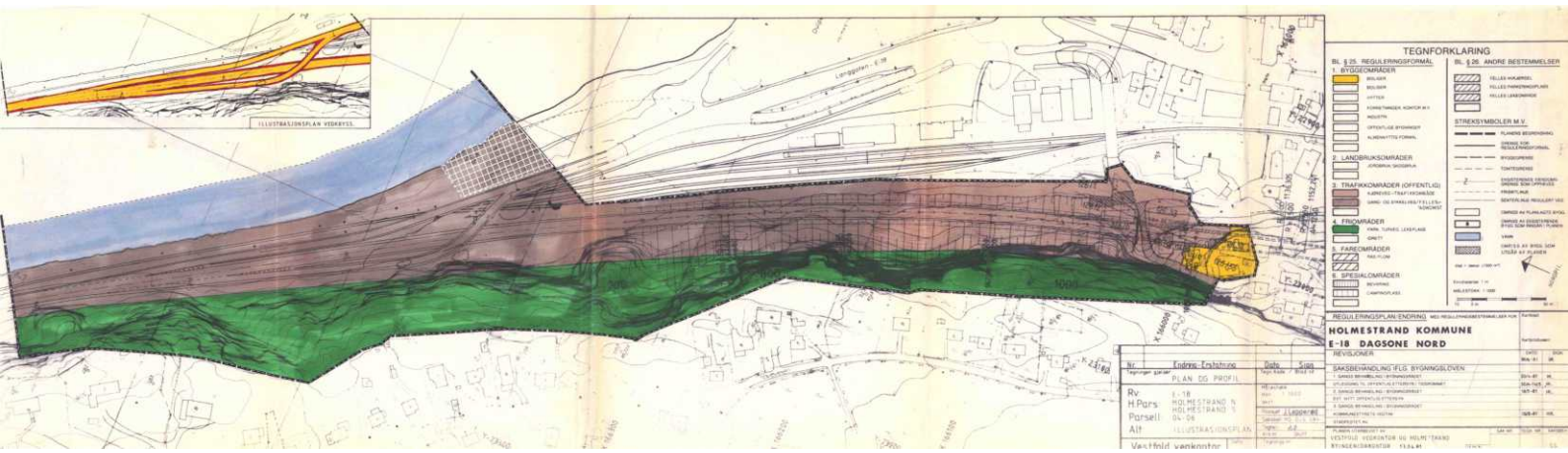
§ 5

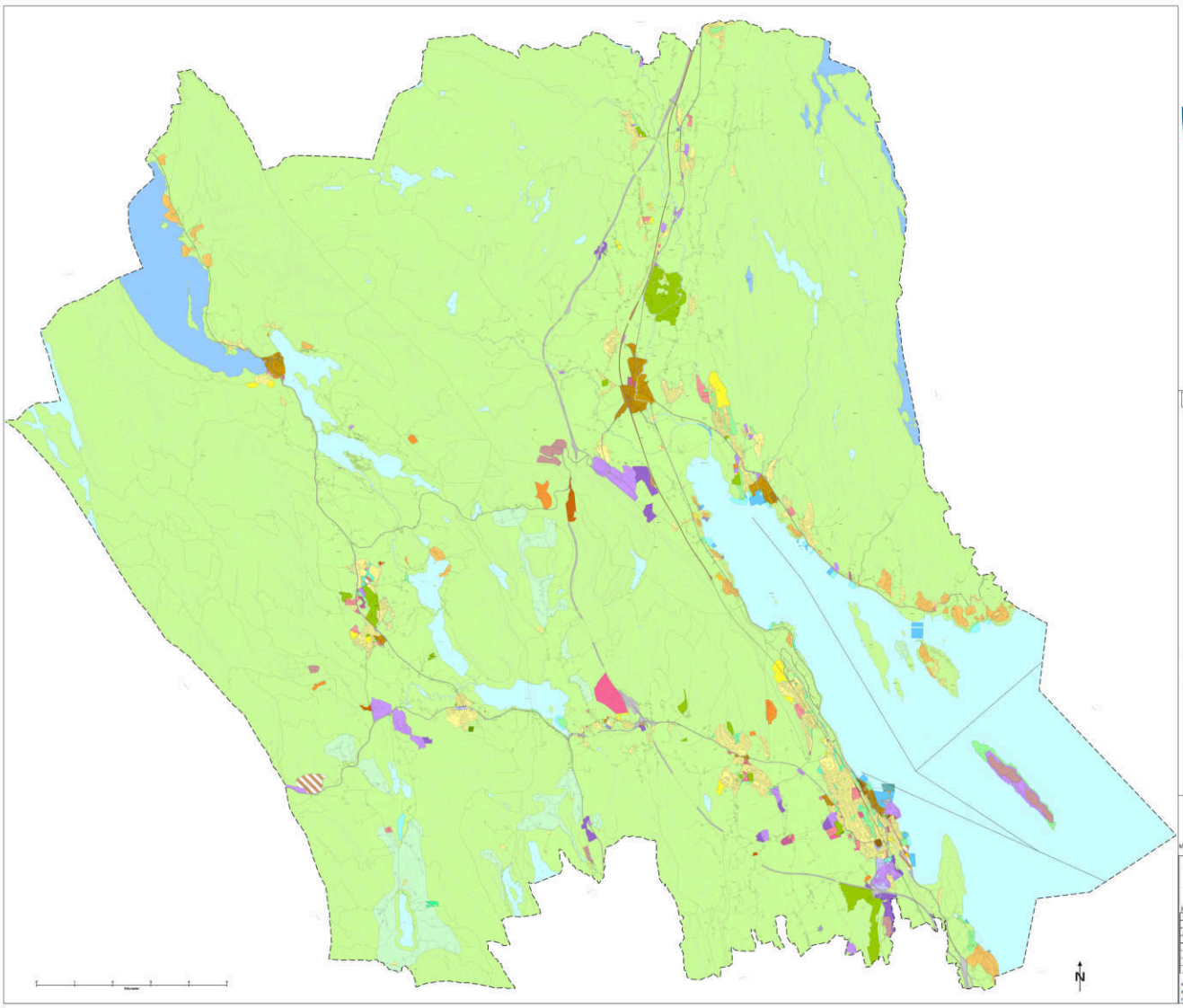
Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner ta for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygnings— lovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

FYLKESMANNEN 1 VESTFOLD, Tønsberg 6.8.1981

Etter fullmakt

Bjørn Torkildsen


ILLUSTRASJONSPLAN VEDKRYSS.
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
HYTTER
KONSTTANDEL, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALLMENNYTTIGE FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG / TRAFIKKAREAL
LANG- OG SYKKELVEG / FELLES-TUNDRAG
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
GRAFT
5. FARESOMRÅDER
RAS / FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LANDBRUKSVEI
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRÅDE AV PLANLAGT BYGG
OMRÅDE AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
OMRÅDE AV BYGG SOM UTGÅR AV PLANEN
REGULERINGSPLAN-ENDRING
HOLMESTRAND KOMMUNE
E-18 DAGSONE NORD
REVISJONER
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
Nr. Endring Erstatning Dato Sign
PLAN OG PROFIL
Rv. 6-18
H.Pors HOLMESTRAND N.
Porsell 04-06
Alt ILLUSTRASJONSPLAN
Vestfold vegkontor
VESTFOLD VEGKONTOR OG HOLMESTRAND
BYGGENÆRINGSKONTOR



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

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 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 § 2.8.1. 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 § 2.10. 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 § 2.11. 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.

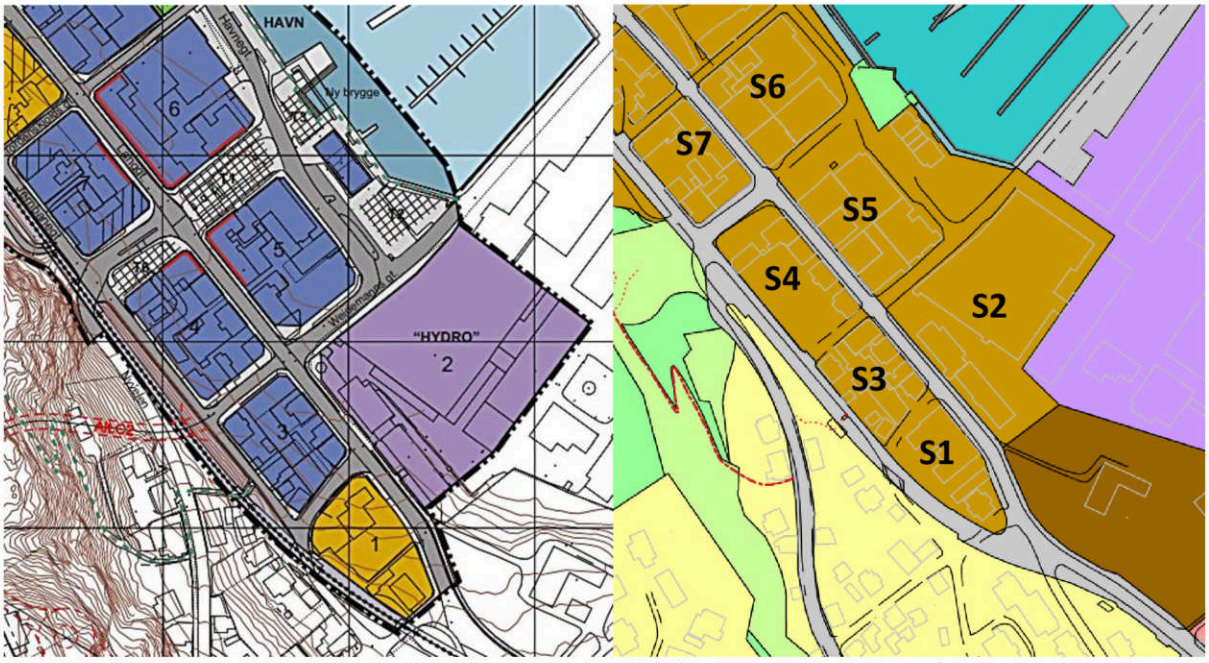
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

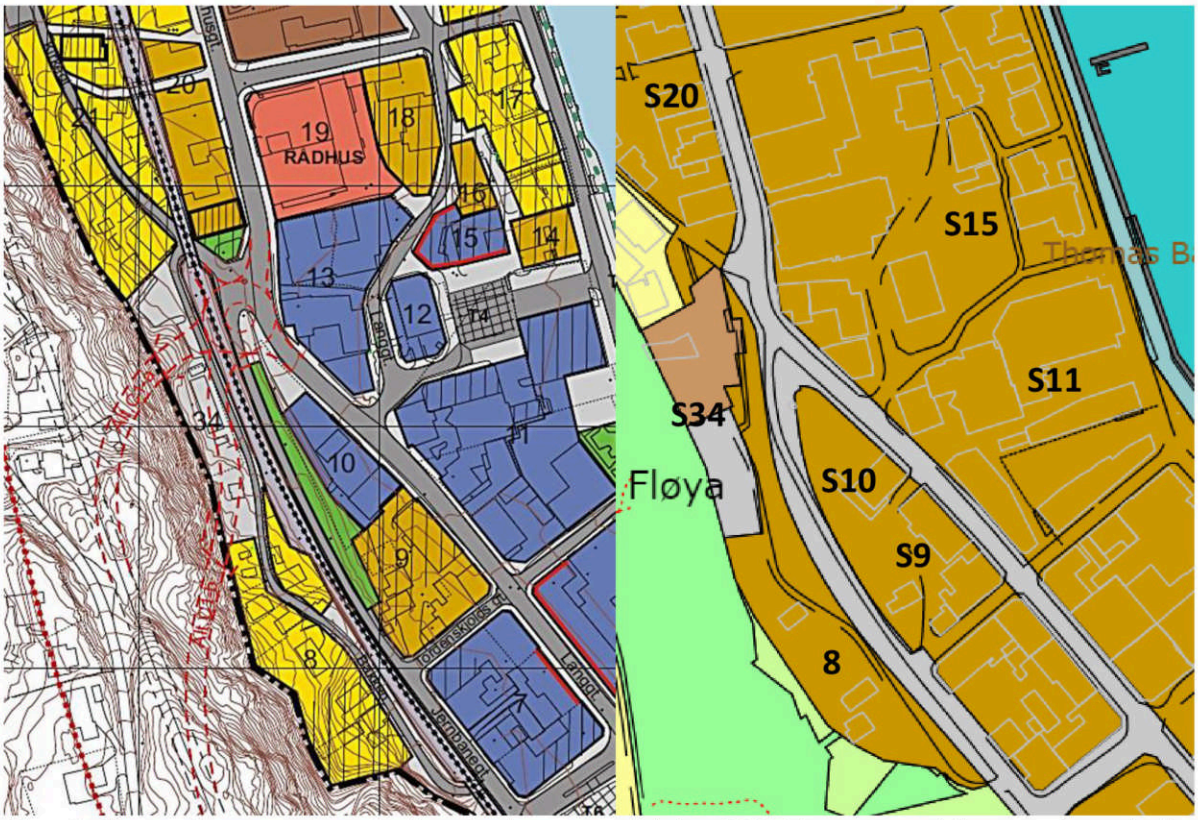
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

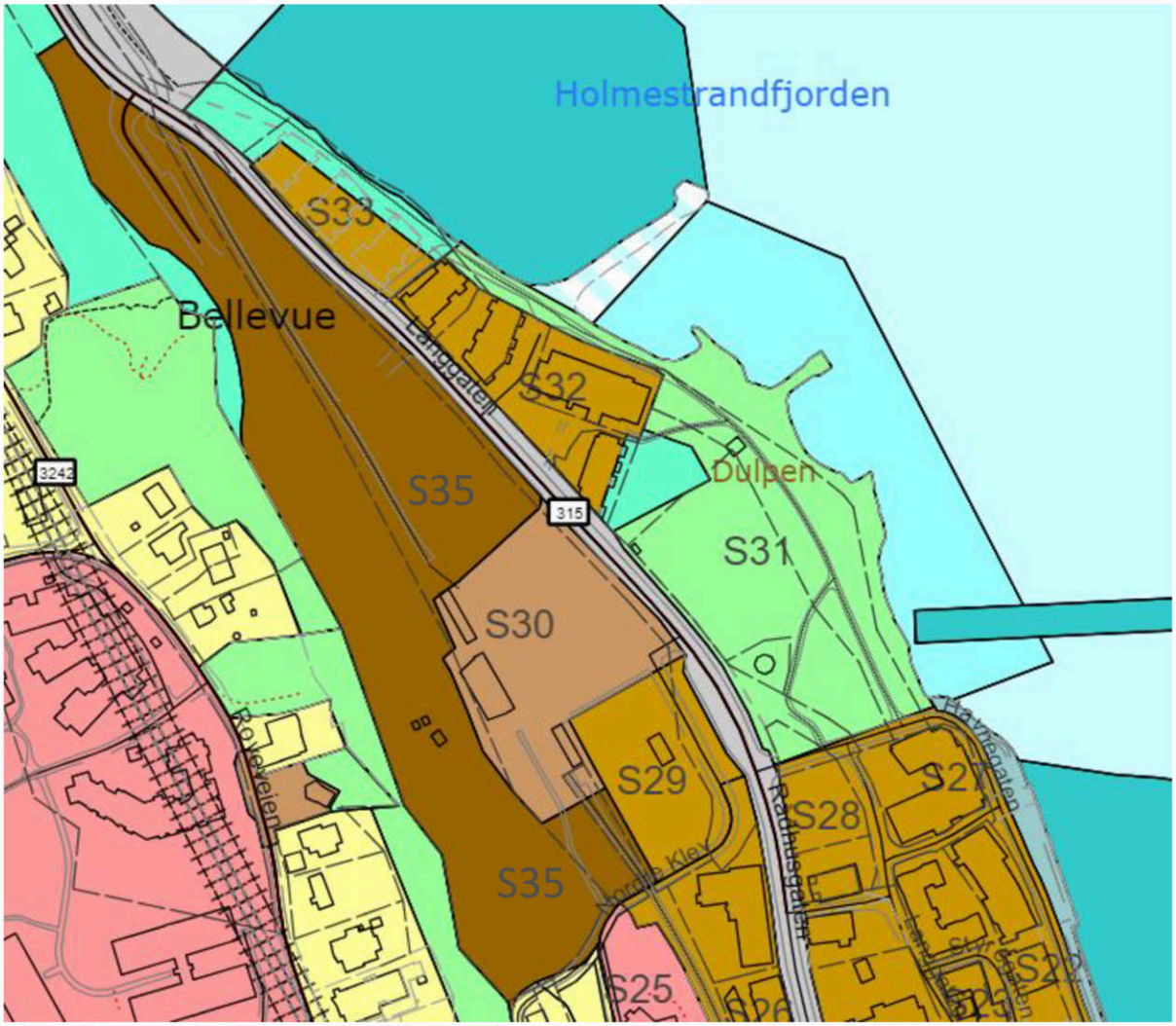
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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

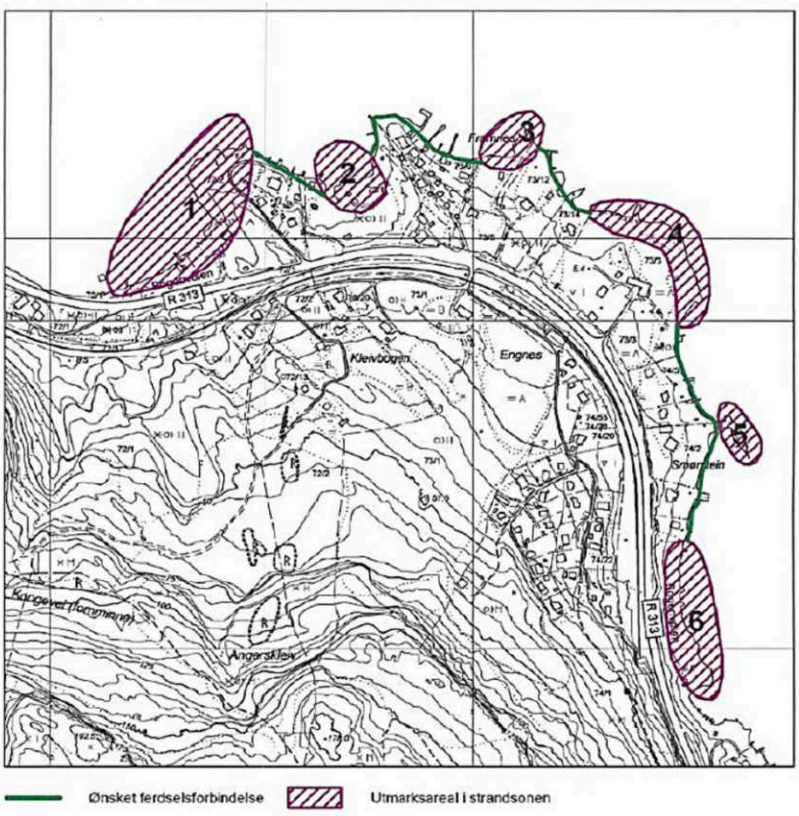
Retningslinje:

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

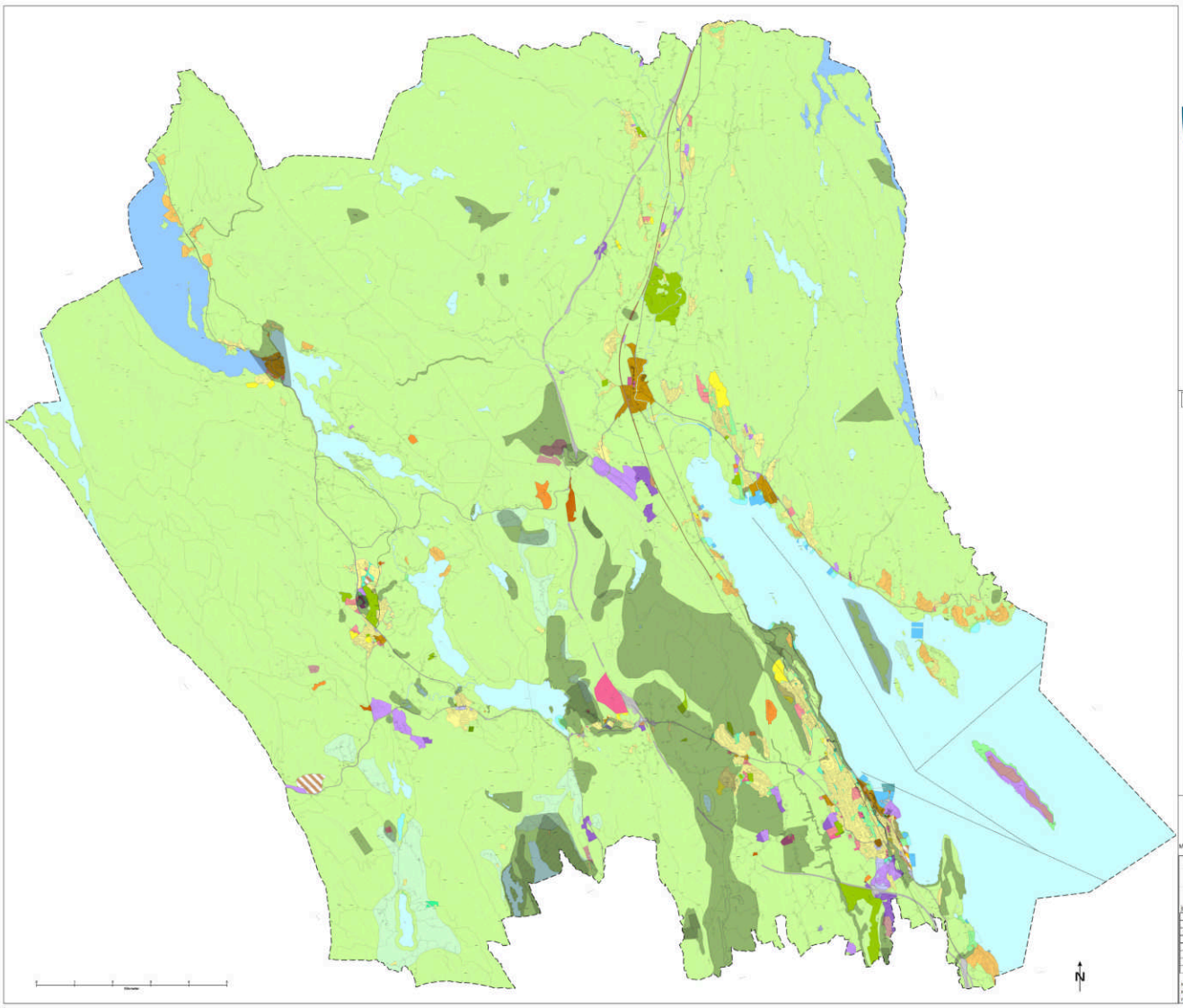
Høyspenttraseer markert med hensynsone h740. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier/ledningseier.

§ 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

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	

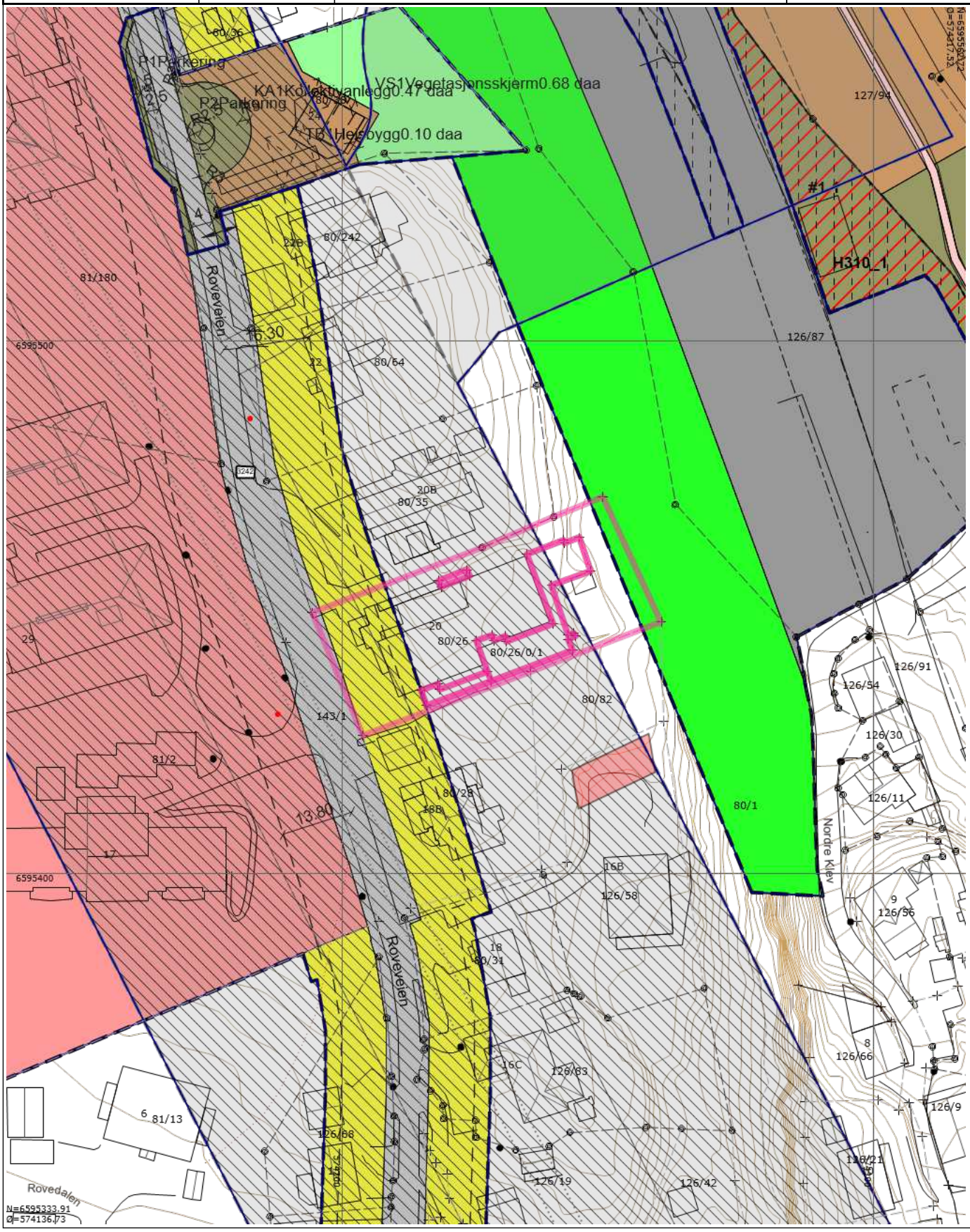
Koordinatsystem: Euref89 sone 22
Kartgrunnlag: FKB, MGI, N250
Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Roveveien 20 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Midtlinje bane i tunnel
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Tekniske bygg/kontruksjoner
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Tekniske bygg/kontruksjoner
- Kollektivanlegg
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Høydekurve

Holmestrand kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 80	Bnr: 26	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Roveveien 20 3085 HOLMESTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Annen sikring
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane i tunnel
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for sikringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Krav om felles planlegging
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde planforslag
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

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:
Roveveien 20, 3085 Holmestrand
Gnr. 80, Bnr. 26, Snr. 2, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250039

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.
