PRIVATMEGLEREN

SOLBERGSKOGEN 5A

Vedlegg

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i samtlige vedlegg til salgsoppgaven:

Budskjema

Tilstandsrapport fra takstmann og egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering og energiattest

Løsøreliste og kartutsnitt

Oversiktskart med vann og avløp

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Kommunale gebyrer

Ligningsverdi

Matrikkelkart og midlertidig brukstillatelse

Bygningstegninger fra kommunen

Eiendomsinformasjon fra kommunen og planstatus fra kommunen

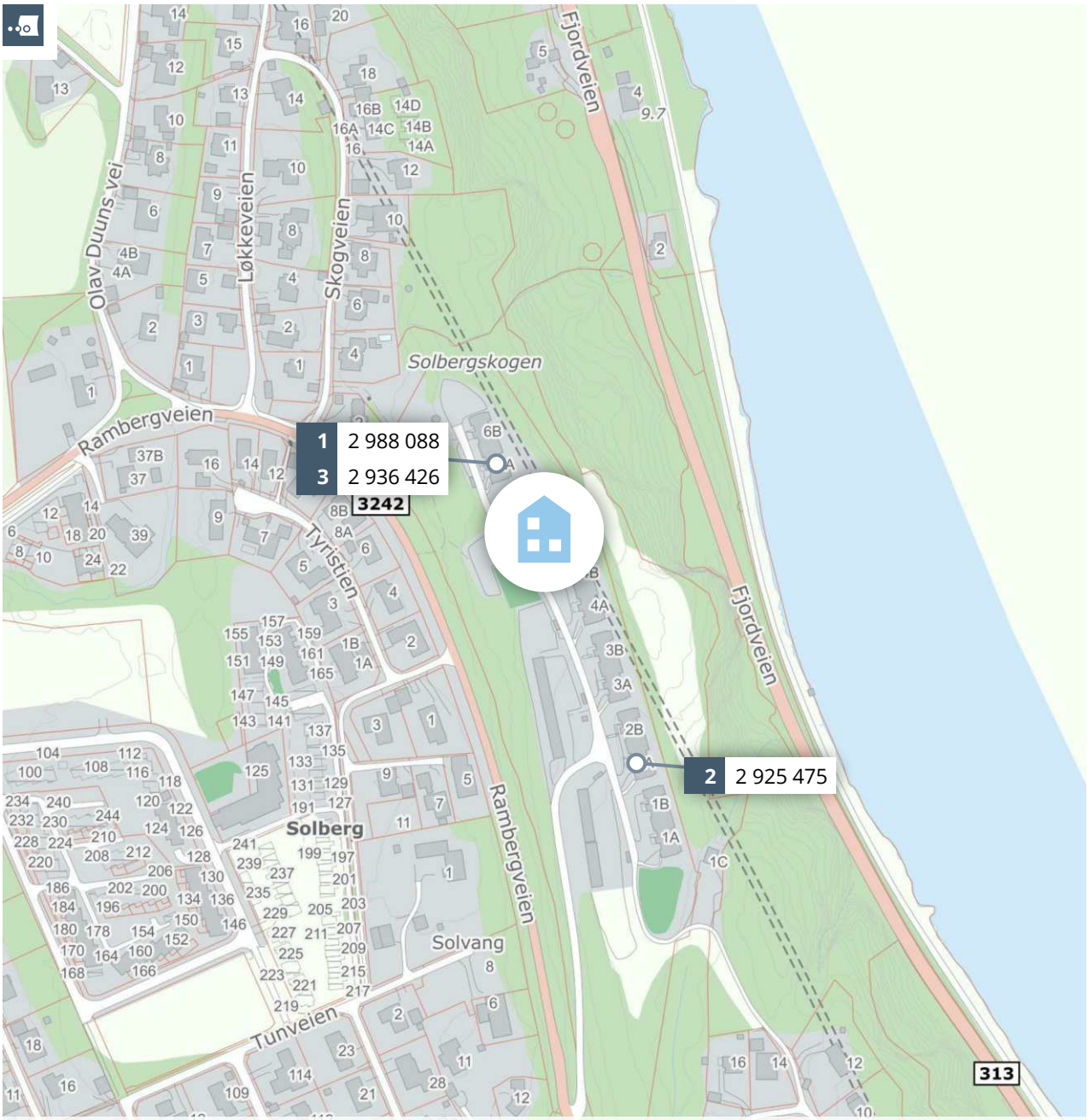
Kommuneplankart og eguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Husordensregler, vedtekter og boliginfo fra forr.fører

Innkalling og protokoll for generalforsamling

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel er vedlagt elektronisk salgsoppgave - kopi kan fås ved henvendelse til megler.



Meglers verdivurdering
SOLBERGSKOGEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 04.12.2025

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

Solbergskogen 5 A, 3085 HOLMESTRAND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 79 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Solbergskogen

Verdivurdert til

2 550 000

425 823	2 975 823	41 331
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	6 m²	12 m²	6 m²	72 m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	6 980
Formue	20 201
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solbergskogen 6 A 72 m² 1972 3. etg 2 sov	02.09.2024	2 650 000	**2 550 000**	438 088	2 988 088	**41 501**
2 Solbergskogen 2 A 72 m² 1972 2. etg 2 sov	31.07.2024	2 590 000	**2 490 000**	435 475	2 925 475	**40 632**
3 Solbergskogen 6 A 72 m² 1972 3. etg 2 sov	22.01.2024	2 490 000	**2 490 000**	446 426	2 936 426	**40 784**

Lys og trivelig 3-roms andelsleilighet i 4. etasje i borettslaget Solbergskogen Panorama. Praktisk planløsning med et lyst kjøkken med medfølgende komfyr og kjøl/frys, og et flislagt bad oppgradert i ca. 2005. Kombinert vaskemaskin/tørketrommel medfølger. Flott fjordutsikt fra den innglassede balkongen som vender mot øst. I tillegg er det en overbygd og solrik balkong mot vest. De fleste innvendige overflater er oppusset i senere år med maling av både vegger og himlinger, samt nytt laminat gulv, ny benkeplate og nye innvendige dører.

Innhold:
4. etasje: entré, flislagt bad, separat toalettrom, 2 soverom, lyst kjøkken og en hyggelig stue tilknyttet to balkonger. Innglasset balkong mot øst med flott fjordutsikt. I tillegg er det overbygget balkong mot vest.

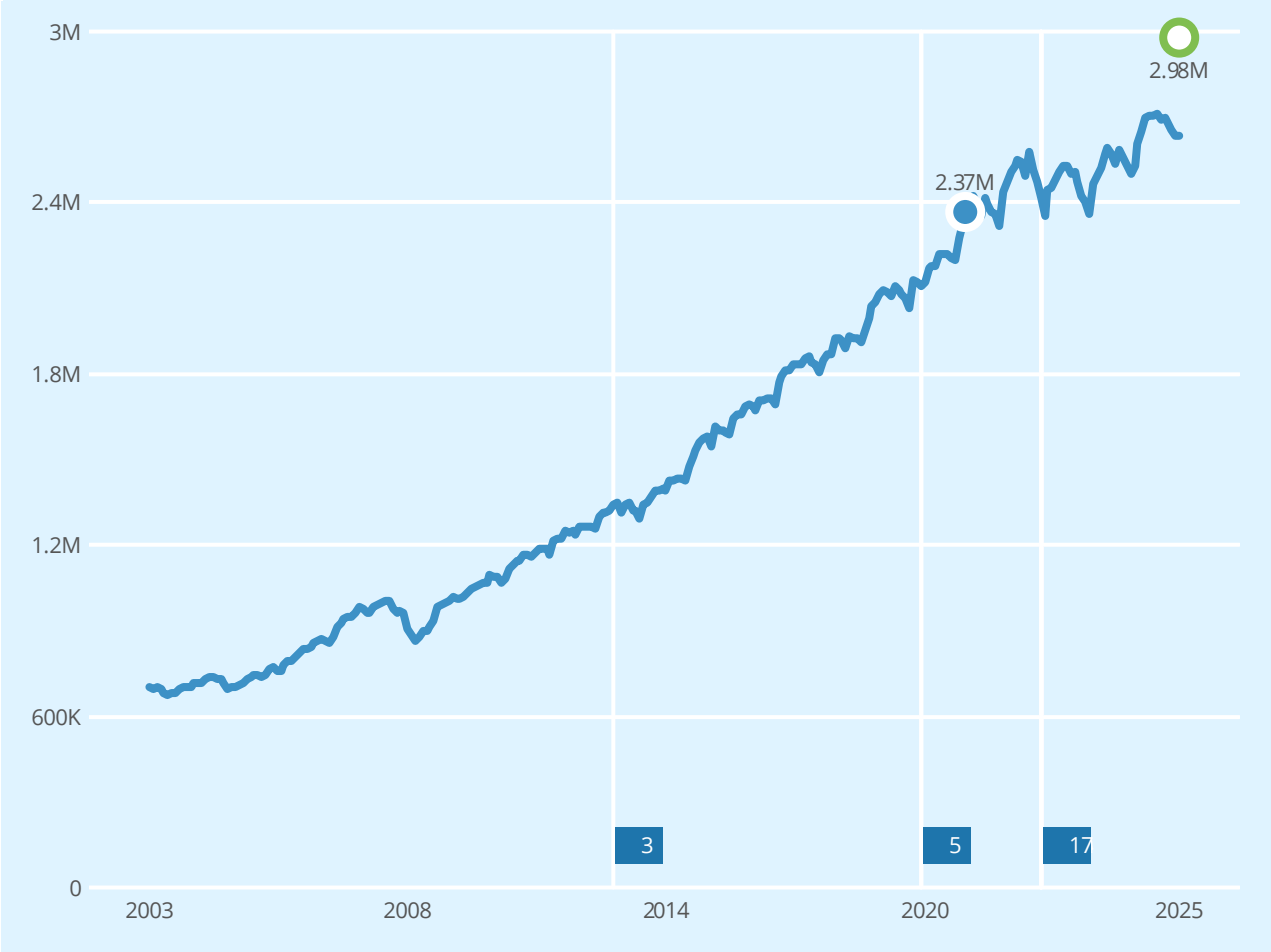
- 2 boder i kjelleren på ca. 6 kvm til sammen.
- Parkering på felles parkeringsplass.
- Felles vaskerom og sykkelrom i kjelleren.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Tilbygg garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Tilbygg blokk
7 Tilbygg blokk
+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.01.2021	30.03.2021	20.05.2021	2 000 000	1 900 000	465 446	2 365 446	18

18 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare leiligheter siste årene har gått for ca. samme pris som denne prisantydningen. Derav avviket i prisindeks.

Leiligheter til salgs i 3085 HOLMESTRAND nå

3
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 976 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i 3085 HOLMESTRAND siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4 733 000 Prisantydning i snitt
4 412 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 4.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

49 151 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 6 mnd
46 583 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
41 331 Solbergskogen 5 A Totalpris 2 975 823

Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet

Solbergskogen 5A , 3085 HOLMESTRAND

HOLMESTRAND kommune

gnr. 79, bnr. 21

Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 01.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2156 **Referansenummer:** UA8453

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson

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.

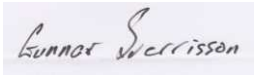
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson

gunnar@taksthus.no

928 98 294

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.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter borettslagseilighet i boligblokk, oppført i 1972. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for andel/seksjonen.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Røranlegg og elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier. Det er ikke innhentet vurdering fra spesialister i denne rapporten. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Borettslagsleilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk i fire etasjer pluss kjeller, oppført i betongkonstruksjon. Fasaden er delvis kledd med trekledning og delvis teglstein. Bygningen har flatt tak med ukjent type tekking. Taket er ikke inspisert, og tekkingens materiale og oppbygning er derfor ikke verifisert.

Bygningen har vinduer av tre eller pvc med 2 og 3-lags glass. Malte balkongdører i tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Utgang fra stue til østvendt innglasset balkong av betong. Arealet på balkongen er 12 m². Utgang fra stue til vestvendt balkong av betong, med rekkverk av glass og aluminium. Arealet på balkongen er 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er av betong eller kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malt betong. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger, samt nytt laminat gulv. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne og servant samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har toalett og servant, gulv med vinylbelegg. Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) med rørskap i entré og avrenning til baderom. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon fra oppholdsrom og mekanisk avtrekk fra baderom, toalettrom og kjøkken via felles anlegg. Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

Sikringsskap er plassert i felles trappegang og inneholder 35 Amp. hovedsikringer samt 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat i henhold til krav. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det forutsettes at anlegget vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

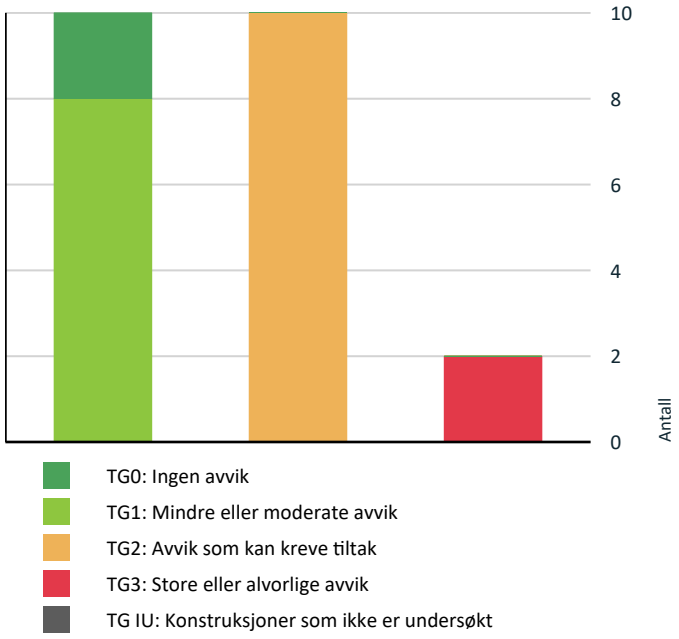
Borettslagsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen. Beskrivelsen av rommene er basert på faktisk bruk observert ved befaring.

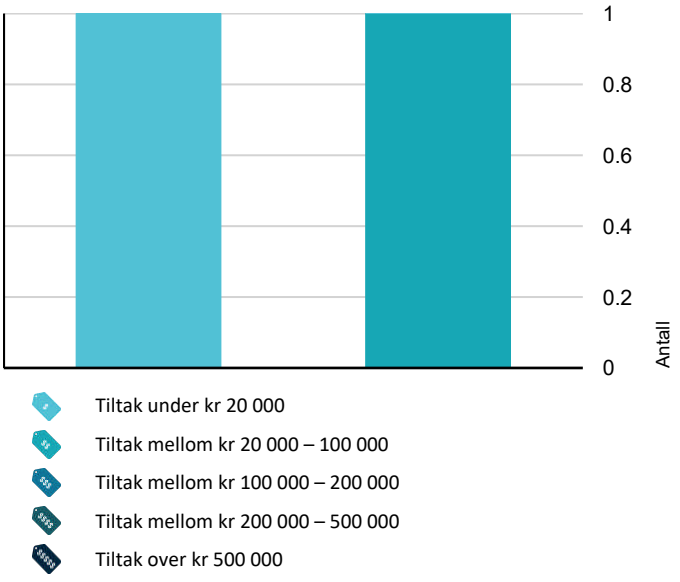
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.
Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimatene i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG: 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG: 2.
Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt. Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Spesialrom > 4. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer av tre eller pvc med 2 og 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til østvendt innglasset balkong av betong. Arealet på balkongen er 12 m².

Utgang fra stue til vestvendt balkong av betong, med rekkverk av glass og aluminium. Arealet på balkongen er 6 m².

TG 2 Andre utvendige forhold

Boligblokk i fire etasjer pluss kjeller, oppført i betongkonstruksjon. Fasaden er delvis kledd med trekledning og delvis teglstein. Bygningen har flatt tak med ukjent type tekking. Taket er ikke inspisert, og tekkingens materiale og oppbygning er derfor ikke verifisert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å sikre systematisk oppfølging av vedlikeholdsbehov.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at vedlikeholdsbehov ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for uforutsette kostnader og skader på bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er av betong eller kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malt betong. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger, samt nytt laminat gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell i stuen, hvor gulvet er lavest i sørøstlige hjørne og høyest i nordvestlige hjørne.

På bakgrunn av dette avviket settes etasjeskillet samlet til TG 3, i henhold til rapportens retningslinjer. Nivelering av etasjeskiller er foretatt i gang og stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. I en bolig av denne typen vil det imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig å gjennomføre slike utbedringer som et enkeltstående tiltak.

Dersom boligen på et senere tidspunkt skal gjennomgå en større renovering, kan oppretting av høydeforskjeller vurderes som en del av dette.

Det oppgitte kostnadsestimatet omfatter kun merutgifter knyttet til oppretting av underlag dersom overflatene uansett skal fornyes.

Det er ikke utført statistisk beregning eller detaljert vurdering av etasjeskillerens geometri.

Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert komfort, problemer ved legging av nye gulvbelegg og i noen tilfeller økt slitasje på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 32 mm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2005. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne og servant samt opplegg for vaskemaskin.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Vinduet er plassert i våtsone (dusjsonen), og trekarm/omramming kan bli utsatt for direkte vannsprut.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at membran er ført opp i vindusfals, eller at det er etablert tett avslutning rundt vinduet. Det ble ikke observert synlige fuktskader ved befaringen.

Det er hull i fliser flere steder, inkludert i våtsone. Eier har tettet disse med elastisk fugemasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader i vindu og omkringliggende konstruksjon.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrengning, råte og redusert levetid på vinduet.

Hull i fliser, spesielt i våtsone, bør utbedres på en fagmessig måte for å hindre fuktinntrengning og skadeutvikling i underliggende konstruksjon.



Vindu i våtsone

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom". Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i flis eller fuger.

Dersom slike skader oppstår, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Begrenset fall (ca. 7 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tettesjikt/membran har passert 50 % av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for redusert vanntetthet og lekkasjer.

Jevnlig kontroll anbefales, spesielt ved sluk, hjørner og overganger, samt vedlikehold av fuger og overganger.

Utskifting bør planlegges ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppussing for å begrense risikoen for skjulte fuktskader.



Synlig mansjett i sluk

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og dusjvegg/nisje.

4. ETASJE > BAD

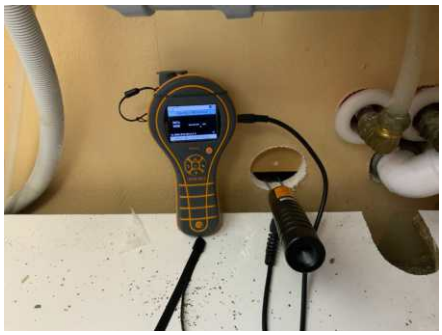
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i malt profilert utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene krever ingen umiddelbare tiltak, men tidspunkt for oppgradering nærmer seg.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert funksjonalitet og estetisk forringelse over tid.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje og redusert effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.
Det vil også være hensiktsmessig å etablere avtrekk ut av rommet dersom dette er mulig.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig innemiljø samt økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har toalett og servant, gulv med vinylbelegg. Det er mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På veggene er det benyttet malte panelplater. Panelplater er ikke beregnet for bruk i fuktige miljøer, og det er registrert mindre fuktmerker i platene ved servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bytte ut panelplatene med materialer som er egnet for bruk i fuktige miljøer, for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader, mugg- og råtedannelse.

Manglende tiltak kan føre til forverring av eksisterende fuktmerker og skade på underliggende konstruksjon.


Fuktmerker i vegg ved servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) med rørskap i entré og avrenning til baderom. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader kan oppstå akutt og uten forvarsel.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vurderes som hensiktsmessig å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon fra oppholdsrom og mekanisk avtrekk fra baderom, toalettrom og kjøkken via felles anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør tilkobles fast av registrert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risiko for varmeutvikling og brannfare.

På grunn av tankens høye alder bør det planlegges utskifting, samt forsvarlig avrenning etter gjeldende forskrift, for å sikre sikker og forskriftsmessig drift over tid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje, driftsstans og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 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 er plassert i felles trappegang og inneholder 35 Amp. hovedsikringer samt 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

1. eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972 Montering ved nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er ifølge eier utført arbeid på det elektriske anlegget i senere tid. Arbeidet skal være utført av fagpersonell, men det foreligger verken dokumentasjon, kvittering eller samsvarserklæring som bekrefter dette.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser at det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Løse kabler er et avvik fra forskriftsmessig utførelse og representerer en sikkerhetsrisiko. Forholdet er grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG 3). Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre fare for elektrisk støt, varmgang eller i verste fall brann.

    På grunn av løse ledninger og manglende dokumentasjon for arbeid på det elektriske anlegget anbefales umiddelbar gjennomgang og eventuelle utbedringer utført av autorisert elektroinstallatør. Kostnadsestimatet gjelder kontroll av anlegget. Kostnader til nødvendige utbedringer kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

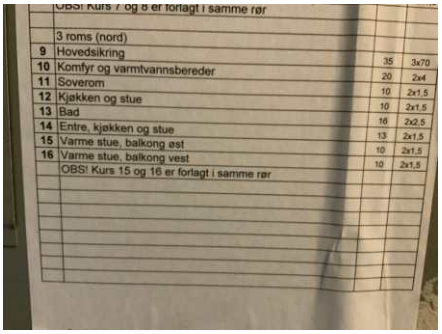
Tilstandsrapport



Løs kabel på kjøkken



Sikringsskap



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat i henhold til krav. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det forutsettes at anlegget vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av eier.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

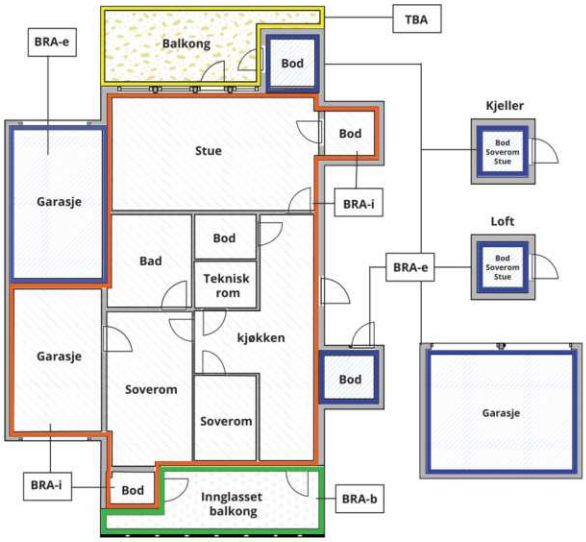
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
4. etasje	72		12	84	6
SUM	**72**	**6**	**12**		**6**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		To boder	
4. etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger som viser planløsningen. Beskrivelsen av rommene er basert på faktisk bruk observert ved befaring.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	72	0

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	79	21		0	41048.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solbergskogen 5A

Hjemmelshaver
Borettslaget Solbergskogen Panorama

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SOLBERGSKOGEN PANORAMA	947544543			Rudolfsen Lars

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.11.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	24.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	24.11.2025		Fremvist		Nei

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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/UA8453

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250069

Selger 1 navn
Lars Rudolfsen

Gateadresse
Solbergskogen 5A

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3085

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borehull i flisene i dusjen ved overtakelse som jeg har tettet med silikon.

Document reference: 234250069

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av kjøkkenvask.

Arbeid utført av: VVS Senteret AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradering til automatsikringer, skifte av noen stikkontakter. Jobben utført av pensjonert elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250069

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 234250069

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 234250069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

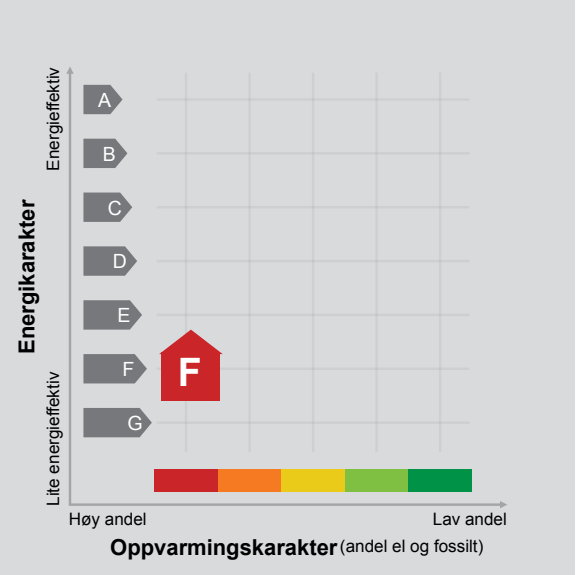
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Rudolfsen	2136f62ea455f4c131ba217 51bdc540cf95c7a13	22.11.2025 11:57:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234250069

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergskogen 5A
Postnummer	3085
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193718213
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-192486
Dato	24.11.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Solbergskogen 5A

Nabolaget Sommerro/Solbergskogen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 405 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	6 min 3.9 km
Kleiverud skole (1-7 kl.) 158 elever, 6 klasser	6 min 3.8 km
Holmestrand Internasjonale Montesso... 106 elever, 8 klasser	9 min 3.7 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	7 min 3 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	6 min 2.7 km
Sande videregående skole 500 elever	22 min 17.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ramberg Linje 45, 47	3 min 0.2 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

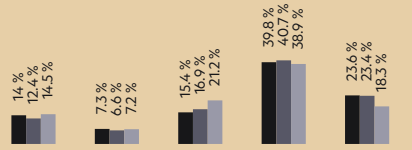
BARNEHAGER

Gaupås barnehage (1-5 år) 36 barn	14 min 1.2 km
Knutseskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	19 min 1.7 km
Kleiverud barnehage (1-5 år) 87 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Holmestrand	21 min
Rema 1000 Toppen	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sommerro/Solbergskogen	1 052	454
Holmestrand	7 341	3 631
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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
- Buss

SPORT

Dulpen ballbane	18 min
Hvitstein Stadion	5 min
Sporty24 Holmestrand Express	16 min
HT-Club	23 min

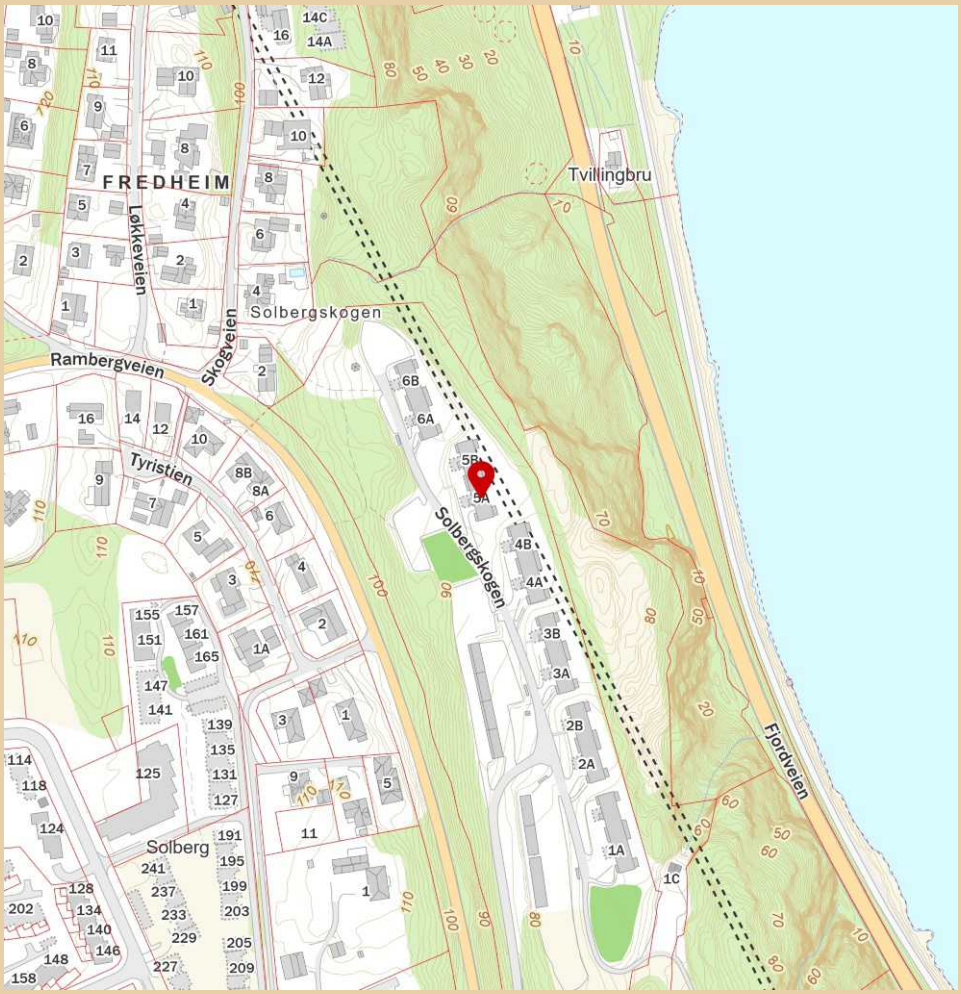
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 93/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



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

Boligopplysninger:

Borettslaget Solbergskogen Panorama		Vår ref.:	122/76	Fødselsdato eier:	20.10.1994
Solbergskogen 5 A		Type:	Borettslag tilknyttet		
3085 HOLMESTRAND		Eiere:	Lars Rudolfsen		
Organisasjonsnr:	947 544 543	Andelsnr:	72		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 980

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	537
	TV/Bredbånd	451
	Felleskostnader	4 203
	Renter felleslån	1 789

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	425 823	Gjeld siste årsoppg.:	430 065
Klient ajourf. lån:	41 561 744	Klient gj. s. årsoppg.:	41 975 750

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817253614, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.11.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 23.11.2025: 41 561 744

Andel av saldo: 425 824

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Einar Torbjørn Andersen
Adresse:	Solbergskogen 5 A
Postnr/-sted:	3085 HOLMESTRAND
Telefon:	Mob.: 92061917
E-post:	styret@solpan.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	430 065	Andre inntekter:	557
Annen formue:	20 201	Utgifter:	25 190		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	72	Partialobligasjonsnr:	72

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972		
Gårds/bruksnr:	79/21		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	40686

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP563576

Boligopplysninger:

Borettslaget Solbergskogen Panorama	Vår ref.:	122/76	Fødselsdato eier:	20.10.1994
Solbergskogen 5 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
3085 HOLMESTRAND	Eiere:	Lars Rudolfsen		
Organisasjonsnr: 947 544 543				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	20.05.1972	SSBnr:	H0401
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Leie av garasje - kan sette seg på liste hos Usbl.

Dyrehold: jfr. husordensreglene.

Nøkkelavtale:
Bestilling av nøkler sendes til Usbl på: nokler@usbl.no

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

Revidert

Husordensregler for Solbergskogen Brl.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, dette gjelder også ved utleie. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre beboere. Husordensreglene er til for å skape orden, ro og hygge i borettslaget. Ved brudd på husordensreglene innrapportert til Styret gjennom skriftlig klage vil det alltid bli utstedt en første advarsel via USBL. Ved tre advarsler kan Styret/ USBL iverksette tvangssalg/ utkastelse.

Alminnelige bestemmelser:

1. Det er ikke anledning til å hensette private ting på fellesarealene (oppgang, kjellerganger e.l) Sykler, ski og annet sportsutstyr skal oppbevares på henvist plass, eller i private boder/ garasje. Evt. dekorasjoner i oppgangene må godkjennes av samtlige beboere i oppgangen.

2. Ved kjøring på området skal det utvises den største forsiktighet.

3. Vern om plener og beplantning, alle beboere har ansvar for at det ikke gjennomføres aktiviteter som ødelegger grøntarealene.

4. Balkongene kan brukes til lufting/ tørking av klær. Ikke rist matter eller tepper fra balkongene da dette kan havne hos naboen.

5. Det er ikke anledning til å montere noe på balkongfrontene, disse skal fremstå som nøytrale og med likt fargeintrykk fra utsiden. Skyvevinduer på terrasser mot øst må holdes lukket ved regnvær eller når en er bortreist. Det er ikke anledning til å gjøre noen ombygginger uten skriftlig samtykke fra Styret. Alle former for vannsøl må unngås på balkongene, det er ikke anledning til å montere badekar e.l.

6. Hoveddøren skal alltid være låst, og entredørene lukket. Ikke lukk opp ytterdøren for folk du ikke kjenner. Barn skal ikke være alene i kjellerne, bruk aldri åpen flamme e.l. i oppgangen eller kjelleren. Dørene inn til arealet som inneholder beboernes kjellerboder skal alltid være låst.

7. Alle former for klager må sendes Styret skriftlig, muntlige klager kan ikke påregnes behandlet av Styret.

8. Det er tillatt med bruk av elektriske, og / eller gassgriller på balkongene mot vest, men det er ikke anledning til å oppbevare gass-flasker eller annet eksplosjonsfarlig materiale i kjellerboder eller garasjer. Kullgriller kan ikke benyttes på balkongene.

9. Det er unntaksvis tillatt å oppbevare møbler eller lignende i kjellerens fellesarealer. Dette kan være ved flytting eller lignende, men må bestandig omsøkes Styret. Godkjent søknad om oppbevaring gjelder kun for avtalt tidsperiode på maksimum ett år. Private ting som oppbevares i fellesarealene og som ikke er **tydelig** merket med fult navn og leilighetsnummer kan bli kastet uten varsel. Styret eller borettslaget har uansett ingen erstatningsplikt overfor beboere dersom gjenstander blir borte eller blir skadet under oppbevaring i borettslagets fellesarealer.

Særlige bestemmelser:

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom k1.23:00-06:00. Ingen boring eller banking etter kl.21.00. På søndager og høytidsdager er det ikke tillat med arbeid som lager støy i leilighetene. En skal søke å ta hensyn også ut over disse tidspunktene, høy musikk osv er ikke tillatt. Det må alltid utøves på en fornuftig måte som ikke forstyrrer naboene. Ved klage på støy ut over disse tidene reagerer alltid styret med formell advarsel, og gjentagelse kan medføre utkastelse/ tvangssalg.

Husdyrhold

Husdyrhold skal generelt ikke medføre sjenanse for naboene. Kjæledyr er tillatt så lenge de ikke medfører støy eller lukt som sjenerer.

Hundehold er tillatt i borettslaget etter søknad til styret, Lufting av hund skal alltid skje med bånd, og hundens avføring skal alltid plukkes opp. I tilfeller der hundens oppførsel (bjeffing, aggressiv oppførsel), eller eiers manglende oppfølging (plukke opp avføring, unnlate å bruke bånd) forekommer kan Styret kreve hunden fjernet. Ved gjentakende misforhold blir det sendt formell advarsel, og prosedyrene for utkastelse/ tvangssalg kan iverksettes. Det er ikke anledning til å holde utekatter.

Søppel og renhold

Vaskebyrå utfører renhold i oppgangene / fellesarealer.

All søppel skal kildesorteres. Det er ikke anledning til å henlegge søppel på borettslagets fellesarealer. Avfall som ikke kan kildesorteres er beboernes eget ansvar.

Vaskeriene

Det er felles vaskerier i hver blokk. Det er utarbeidet egne regler for hvert vaskeri som er hengt opp på veggen i vaskerommet. Disse skal følges. Det er ikke anledning til å bruke vaskeriene mellom kl. 23:00-06:00, eller søn-, og helligdager. Det er ikke anledning til å etterlate privat tøy i vaskeriene. Etter bruk skal maskinene tømmes og tøy fjernes. Vaskelistene skal følges.

Bilparkering og garasjer

Parkering er kun tillatt på oppmerket område. De som har garasje/ Carport henvises til å bruke disse, også på sommeren. Beboerne må selv påse at besøkende følger parkeringsreglene.
Parkering av båt, eller hengerutstyr skal alltid omsøkes styret og plasseres på henvist plass. Uregistrerte kjøretøy/ hengerredskap, eller langtidsparkering av defekte kjøretøy er ikke lovlig i Solbergskogen Brl. Slike kjøretøy/ hengerredskap kan bli fjernet for eiers bekostning uten varsel.

Garasjene skal som en regel være låste, og portene lukket. Det er ikke anledning til å lagre brannfarlig/ eksplosjonsfarlig materiale i garasjene. Ved gjentatte brudd på dette kan garasjeretten inndras. (tre skriftlige advarsler)

Dugnad

Beboerne plikter å møte til en dugnad i året. Oppmøte registreres av blokktillitsvalgte. Hvis en ikke har anledning til å møte på dugnadsdagen kan en ta kontakt med blokktillitsvalgte for å utføre arbeid andre dager.

Bruksoverlating

All bruksoverlating må godkjennes av Styret. Det er borettshaver som står ansvarlig ovenfor borettslaget for all skade og ulempe som kan oppstå gjennom leietager. Bruksoverlating kan ikke skje før godkjenning foreligger.

Meldinger fra Styret ved rundskriv, eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Styret i Solbergskogen Brl.

Godkjent ved generalforsamling 19.mars 2014
Revidert av styret 8. September 2015.

Kontrakt for utlån av Biltilhenger

Regelverk for utlån av biltilhengeren **Depositum kr. 500.-**	Godkjent	Godkjent Returnert
1. Føreren med Gyldig førekort med **BE** for biltilhenger. **(kontrolleres før utlån)**		
2. Vognkort medbringes føreren m/tilhengeren. **(kontrolleres)**		
3. Tilhengerfestet sikret og sikkerhets wire festet **(kontrolleres)**		
4. Påse at alle lysene virker inkludert blink- og bremselys. **(kontrolleres)**		
5. Brukes kun av beboerne i Solbergskogens Borettslag.		
6. Dato og tid for utlån. (eks. man. 26.5.2014 kl. 12:00 - kl. 18:00)		
7. Føreren sikrer last for løse deler og må rengjøre tilhenger etter bruk.		
8. Tilhengeren må leveres tilbake i samme stand som før utlån.		

Dato:

Navn m/ blokk bokstav	Navn m/ blokk bokstav	Navn m/ blokk bokstav
Underskrift av lånetager	Godkjennes før utlån Styremedlem	Godkjent etter returnert Styremedlem

Kontakt person: Dale Robert Cariveau, 9909 5702 , Blokk 5A (Eventuelt: Styremedlem i deres blokk).

Vedtekter

For Borettslaget Solbergskogen Panorama org.nr. 947 544 543.

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl, avd. Holmestrand

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20. april 2005 (endret navn 23.04.2018).
Sist endret på ordinær generalforsamling 24.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget dekker vedlikehold av elektriske anlegg i bærende konstruksjon som var lagt ved oppføring av bygget. Alt som er endret/lagt om dekkes av beboer. Vedlikehold sikringsskap, dekkes av borettslaget.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedtatt på generalforsamling 20. april 2005



INNKALLING 2025

Borettslaget Solbergskogen Panorama

Mandag 24.03.2025 kl. 18:00
Odd Fellow

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Tid og sted: Mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Odd Fellow

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 313.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets til godgjørelse:

Styreleder: 110.000
Nestleder: 55.000
Styremedlemmer: 26.400
Vervstilskudd (sekretær og HMS-ansvarlig): 5000
Varaer: 1000 pr deltatte møte (6 ganger i perioden)

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas.

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

6. Valg

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

o - Styreleder - Einar Torbjørn Andersen

x - Styremedlem - Arne Larsen

x - Styremedlem - Karoline Helgestad Agerup

o - Styremedlem - Tore Arvid Nordheim

x - Styremedlem - Ronny Holst

o - Styremedlem - Anne Charlotte B Kristiansen

o - Styremedlem - Anne Onshuus

x - Varamedlem - Magnus Kjølås

x - Varamedlem - Mette Vigdis Dahl Madsen

x - Varamedlem - Lisbett Engen

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Det må velges 4 nye medlemmer til styret.
3stk er på valg og Anne Onshuus trekker seg som nestleder, og hun er i utgangspunktet ikke på valg.

Forslag til vedtak: Som styremedlemmer for et år velges:
Ronny Holst
Espen Spanggard Skog

Som styremedlemmer for to år velges:
Morten Danielsen
Karoline Helgestad Agerup

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Alle tre varamedlememene er på valg, så 3 nye må velges.

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer for ett år velges:
Mette Madsen
Camilla Øyahals
Andreas Langerud

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Borettslagets styreleder - Einar Torbjørn Andersen

6.4 Valg av valgkomite

De som velges til varamedlemmer, blir også valgkomite.

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges som valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 290 429**	**1 431 075**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 091 538	1 097 601
Tilbakeføring av avskrivning	85 949	82 643
Kjøp / salg anleggsmidler	-9 374	-159 218
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 051 013	-1 161 672
B. Årets endring disponible midler	**117 100**	**-140 647**
C. Disponible midler	**1 407 529**	**1 290 429**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 716 766	1 543 178
Kortsiktig gjeld	-309 238	-252 749
C. Disponible midler	**1 407 529**	**1 290 429**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 588 269	7 649 845	9 723 920	8 739 863
Sum leieinntekt		**8 588 269**	**7 649 845**	**9 723 920**	**8 739 863**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	9 000	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**9 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**8 588 269**	**7 658 845**	**9 723 920**	**8 739 863**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	83 069	93 955	94 686	80 282
Styrehonorar	3	314 000	312 000	312 000	313 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	85 949	82 643	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		172 167	175 691	170 000	170 000
Kostnad eiendom/lokale	5	908 399	836 053	771 500	798 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 942 190	1 590 953	1 590 000	2 175 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	8 587	6 851	12 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	52 278	3 004	45 000	47 000
Reparasjon og vedlikehold	8	149 877	94 474	620 000	529 000
Revisjonshonorar		9 851	9 409	9 400	10 000
Forretningsførerhonorar		278 800	264 516	278 000	290 000
Andre honorar	9	25 237	18 774	15 001	15 000
Kontorkostnad		13 206	7 202	7 500	7 850
TV/bredbånd		500 436	485 078	540 000	520 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		209	597	0	0
Kontingent og gaver		29 348	29 058	28 800	29 200
Forsikring		353 444	334 689	353 600	386 507
Eiendomsskatt		148 403	195 801	195 000	405 000
Andre kostnader	10	12 330	10 043	27 500	9 765
Sum kostnad		**5 087 781**	**4 550 788**	**5 069 987**	**5 797 604**
Driftsresultat		**3 500 488**	**3 108 056**	**4 653 933**	**2 942 259**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		54 329	34 766	20 000	20 520
Rentekostnad		2 463 280	2 045 221	2 320 000	2 424 000
Netto finansposter		**2 408 951**	**2 010 455**	**2 300 000**	**2 403 480**
Årsresultat		**1 091 538**	**1 097 601**	**2 353 933**	**538 779**
Overført til/fra annen egenkapital		1 091 538	1 097 601	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 091 538**	**1 097 601**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	714 176	714 176
Bygninger	4	13 661 657	13 661 657
Påkostninger	4	18 156 294	18 156 294
Garasjer	4	683 498	683 498
Andre driftsmidler	4	550 819	627 394
Sum anleggsmidler		**33 766 443**	**33 843 018**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 992	21 273
Kostnader til avregning		70 497	53 828
Forskuddsbetalte kostnader		118 331	107 656
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 516 947	1 360 422
Sum omløpsmidler		**1 716 766**	**1 543 178**
SUM EIENDELER		**35 483 209**	**35 386 196**

Balanse 2024 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		**9 600**	**9 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 731 380	-9 822 917
Sum opptjent egenkapital		**-8 731 380**	**-9 822 917**
Sum egenkapital	**11**	**-8 721 780**	**-9 813 317**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	41 975 751	43 026 764
Borettsinnskudd		1 920 000	1 920 000
Sum langsiktig gjeld		**43 895 751**	**44 946 764**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	13 997
Leverandørgjeld		230 918	161 079
Skyldig off. myndigheter		4 959	17 996
Påløpne renter		13 304	13 085
A konto til avregning		52 200	41 013
Annen kortsiktig gjeld		7 857	5 580
Sum kortsiktig gjeld		**309 238**	**252 749**
Sum gjeld		**44 204 989**	**45 199 513**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 483 209**	**35 386 196**
Pantstillelser	13	43 895 751	44 946 764

Sted:_____ Dato:_____

Einar Torbjørn Andersen Styreleder	Arne Larsen Styremedlem	Anne Charlotte B Kristiansen Styremedlem
Karoline Helgestad Agerup Styremedlem	Tore Arvid Nordheim Styremedlem	Anne Onshuus Styremedlem

Ronny Holst
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm el-bil, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 209 552	3 767 376
3609 Leie parkering	301 645	288 812
3614 Lade stasjon	25 500	21 150
3617 Inntekt vinterlagring bobil	6 000	0
3618 El-bil strøm	420	971
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	540 288	516 096
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 447 952	1 924 272
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 056 912	1 131 168
Sum	**8 588 269**	**7 649 845**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Vinterlagring bobil/campingvogn	0	9 000
Sum	**0**	**9 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	29 600	24 200
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	150	14 400
5150 Påløpne feriepenger	4 251	5 189
5400 Arbeidsgiveravgift	48 469	49 435
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	599	732
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	314 000	312 000
Sum	**397 069**	**405 955**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,07.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Glassveranda	Tomt	Bygninger	Garasjer/carport	Utvid. parkering	Nytt uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Anskaffelsesår :	2005	1971	1971	2013	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Opsjonsavtale tomt	Ventilasjon kjellere	Ladestasjoner El-bil	Tomt	Forprosjekt på-/tilbygg	Veikryss
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 296	558 606	376 510	323 880	2 746 708	1 026 407
Årets tilgang :	0	0	9 374	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 296	558 606	385 884	323 880	2 746 708	1 026 407
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	325 853	180 828	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	70 350	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 296	232 753	134 706	323 880	2 746 708	1 026 407
Årets avskrivninger :	0	37 240	33 352	0	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2018	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :		15	10			

	Infrastruktur ladestasjoner	Heis/trappehus	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 571	533 899	76 781
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 571	533 899	76 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	31 992
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	138 571	533 899	44 789
Årets avskrivninger :	0	0	15 356
Anskaffelsesår :	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :			5

Borettslaget består av 96 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 79, b.nr 21 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 40 686 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563576.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	372 074	353 012
6360 Vindusvask	6 978	30 950
6361 Fast renhold	172 690	140 501
6362 Skadedyrutryddelse	7 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	347 360	309 575
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	1 797	2 016
Sum	**908 399**	**836 053**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/SMS i Bonabo/Domeneshop	6 398	6 851
6490 Leie Z-bomlift	2 189	0
Sum	**8 587**	**6 851**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 540	1 276
6540 Inventar	500	0
6543 Vaskerianlegg	39 893	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 022	0
6552 Driftsmateriell	1 324	1 728
Sum	**52 278**	**3 004**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	21 852	1 949
6616 Vedlikehold vaskeri	13 545	21 539
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	64 875	47 951
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 400	4 701
6641 Malerarbeider	5 128	288
6642 Snekkerarbeid	5 077	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	895
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	15 588
6648 Vedlikehold dører og porter	0	1 563
Sum	**149 877**	**94 474**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 237	18 774
Sum	**25 237**	**18 774**

Kto. 6714 Kostnader til tilleggsavtale nøkler, samt lønnsavtale.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 616	588
7719 Møter, div. styret	4 798	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 412	7 200
7770 Betalingskostnader	1 086	1 085
7773 Omkostninger innkreving	2 419	1 599
7790 Andre kostnader	0	-429
Sum	**12 330**	**10 043**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	**9 600**	**0**	**9 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 822 917	1 091 537	-8 731 380
Sum opptjent egenkapital	**-9 822 917**	**1 091 537**	**-8 731 380**
Sum egenkapital	**-9 813 317**	**1 091 537**	**-8 721 780**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**94817240520**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	24.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	43 287 719
Lånesaldo 01.01:	43 026 764
Avdrag i perioden:	1 051 013
Lånesaldo 31.12:	**41 975 751**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817240520	48	444 429	21 332 592
	48	430 066	20 643 168

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	41 975 751
Innskuddskapital	1 920 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**43 895 751**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**33 215 624**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solbergskogen Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styreleder	Einar Torbjørn Andersen (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Tore Arvid Nordheim (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Anne Charlotte B Kristiansen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Karoline Helgestad Agerup (sign.)	16.02.2025
Styremedlem	Ronny Holst (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Arne Larsen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Anne Onshuus (sign.)	14.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Solbergskogen Panorama som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: JHOSG-QDS3L-JI1IT-7Q2ZU-HB7YU-C4V3J

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JHOSG-QDS3L-JI1IT-7Q2ZU-HB7YU-C4V3J

Penneo document key: JHOSG-QDS3L-JI1IT-7Q2ZU-HB7YU-C4V3J

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-18 21:35:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JHOSG-QDS3L-JI1IT-7Q2ZU-HB7YU-C4V3J

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Einar Torbjørn Andersen
Styremedlem, Anne Onshuus
Styremedlem, Arne Larsen
Styremedlem, Anne Charlotte B Kristiansen
Styremedlem, Ronny Holst
Styremedlem, Tore Arvid Nordheim
Styremedlem, Karoline Helgestad Agerup
Varamedlem, Lisbett Engen
Varamedlem, Mette Vigdis Dahl Madsen
Varamedlem, Magnus Kjølås

Styret i Borettslaget Solbergskogen Panorama består av 3 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Solbergskogen Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Solbergskogen Panorama ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 947544543

Borettslaget Solbergskogen Panorama består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Solbergskogen Panorama er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563576. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Solbergskogen Panorama bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Inngått avtale med Sfty om felles brannvarslingsanlegg.
- Kontroll av lekeplasser.
- Kontroll av tørketromler, sluk og vaskerom.

- Elsikkerhetskontroll.
- Inngått avtale med Pelias for å bli kvitt rotter.
- Diverse reparasjonsarbeider.

Styrets arbeid - Årsmelding 2024

Styret har i 2024 avholdt 12 styremøter og behandlet 60 saker.

Det har blitt utført diverse vedlikeholdsarbeid ila 2024:
- Det er tetttet dreningshull inn mot felles redskapsbod grunnet rotter
- Det er skiftet ut materilaer og drenerert rundt lekeplass på blokk 1
- Det er skiftet materiale på benk ved blokk 5 grunnet slitasje
- Det er festet løse heller ved inngangspartiene
- Diverse skogrydding på østsiden og vestsiden av blokkene
- Vedlikehold av grøntarealer, som klipping av hekk
- Blokk 6 har fått ny tørketrommel
- Skiftet varmelement på vaskemaskin i blokk 4
- Skiftet takviften til lufteanlegget i blokk 4
- Utskiftning av dekfekte hustelefoner
- Andre diverse småjobber

Det ble avholdt ordinær dugnad våren 24.
Høsten 24 ble det avholdt en ekstraordinær dugnad for å ordne lekeplass ved blokk 1, og luke foran garasjene.
Vi takker for god innsats av alle beboere som bidro!

Tradisjonen tro hadde vi felles julelystenning med servering av gløgg og pepperkaker, og god fyr i bålpannen.

Planer fremover:
- Hvis økonomien tillater det, så ønsker vi å oppgradere lekeplassen ved blokk 4 gjennom vedlikehold.
- Hvis økonomien tillater det, så ønsker vi å reparere garasjegulvet i garasjer som har dårlig gulv.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 24.03.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Solbergskogen Panorama mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Odd Fellow .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Harald Rød ..... Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Karoline H. Agerup ..... Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gina .....

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27 .....

Antall fremlagte fullmakter: 0 .....

Totalt: .....

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 313.000 ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

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

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

Ny tekst:

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

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer for og vedtas.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent

6. Valg

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Det må velges 4 nye medlemmer til styret.
3stk er på valg og Anne Onshuus trekker seg som nestleder, og hun er i utgangspunktet ikke på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Holst for 1 år.
Valgt ble: Espen Spanggard Skog for 1 år.
Valgt ble: Morten Danielsen for 2 år.
Valgt ble: Karoline H. Agenæs for 2 år.

6.2 Valg av 3 varamedlemmer til styret

Alle tre varamedlememene er på valg, så 3 nye må velges.

Vedtak:
Valgt ble: Mette Madsen for 1 år.
Valgt ble: Camilla Øyahals for 1 år.
Valgt ble: Andreas Sørgjerd for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble:

6.4 Valg av valgkomite

De som velges til varamedlemmer, blir også valgkomite.

Vedtak:
Valgt ble:

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Solbergskogen Panorama torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Odd Fellowhuset, Roveveien 46, Holmestrand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Harald Roed.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anne Orsheim

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jan Øyvind Lønn

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 29.
Antall fremlagte fullmakter: 9
Totalt: 38

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak:

Styrehonorar og varagodtgjørelse på kr. 314.000,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 314 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kollektivt brannvern og lekkasjesikring

Styret er personlig ansvarlig for HMS og derav brannvarsling. Borettslaget har opplevd et par tilfeller av branner og mener montering av felles brannvarsling i alle boenheter er viktig for et trygt bomiljø og ønsker nå å investere i dette. Basert på undersøkelser og kontroll av referanser er det løsningen fra Sfty AS som passer best hos oss.
Styret har over lengre tid undersøkt løsninger, priser og leverandører av felles brannvarsling for å sikre beboere og eiendom, og det er flere grunner til at felles varsling er viktig.
Styret må til enhver tid vite at alle boenheter har fungerende røykvarslere i alle etasjer som detekterer brann i egen bolig, og som med fordel varsler naboer i samme oppgang med både lyd og meldinger ved bekreftet brann. Styret har sett på flere løsninger, og spesielt viktig var det å finne en løsning som gir færrest mulig antall uønskede fellesvarslinger, og gi styret mulighet til å hele tiden vite at alle boenheter har fungerende røykvarsling. Styret synes løsningen fra Sfty AS er den som passer best, den er trådløs og selskapet har spesialisert seg på rekkehus og blokker.
For å unngå uønskede/falske alarmer har deres løsning en alarmforsinkelse mellom boenheter i samme oppgang. Løsningen er også tilkoblet en døgnbemannet alarmstasjon som ringer opp hver gang en beboer får utløst sin røykvarsler, for å få en bekreftelse på brann, alternativt veilede og berolige beboer. Alarmsentralen øker tryggheten ytterligere og vil også være med på å redusere antall uønskede brannalarmer og evakueringer, siden de kan utsette eller fremskynde fellesvarslingen.
Røykvarslerne (Multivarslerne) er trådløse, og som en motivasjon for at beboere vedlikeholder og skifter batterier i egne varslere inkluderer de også en bevegelsessensor, samt følere for temperatur og fuktighet. De beboere som ønsker å bruke denne ekstra funksjonaliteten kan gratis laste ned en app som kontrollerer disse og derav styre sikkerheten i sitt eget hjem (enkel innbruddsalarm, inneklima og personlig sikkerhet, samt at det følger med Alarmklistremerker for dør/vindu). Igjen, det er valgfritt å laste ned appen og den viktigste delen som går på dette med felles brannvarsling krever ikke app.
For styret inkluderer løsningen en styreportal, der styret kan se status på felles varsling, at alle røykvarslere virker og der alle hendelser dokumenteres fortløpende, med mer. Dokumentering er også en viktig del av internkontrollforskriften og styrets ansvar.

Løsningen blir kort presentert av en representant for Sfty AS på årsmøtet, og det blir anledning til å stille spørsmål .
Forslag til vedtak:

Borettslaget Solbergskogen Panorama inngår avtale med Sfty AS om montering av felles brannvarslingsanlegg.

Vedtak:
Styrets innstilling er vedtatt
For: 35
Mot: 5

5.2 Orienteringssak: planlagt vedlikehold

Etter at heisprosjektet ble nedstemt har styret utarbeidet ny plan for å utføre absolutt nødvendig vedlikehold. I høst ble det laget en tiltaksliste og gjennomføringsplan. Noen tiltak ble utført allerede i høst. Andre ble planlagt utført i 2024.

Dette inkluderer

- utbedring av grunnmurer med øvre kostnadsramme på 500.000 kr. Eksakte tiltak og gjennomføring må styret komme tilbake til senere, men vi må sørge for å hindre vanninntrenging i kjellere og hindre videre forvitring av grunnmurene.
- utbedring av garasjegulv, øvre nivå i øvre garasjebygg. Gulvet er svært slitt, forvitret og heller delvis feil vei slik at vann ikke renner ut, men blir stående på gulvet. Styret ønsker å kjøpe sprøytebetong, og mener at selve støpejobben kan utføres på dugnad.

Vedtak:
Styret gjennomfører beskrevne tiltak innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

Saken er til orientering, ikke oppe til avstemming.

5.3 Fellesavtale på solskjerming

Borettslaget er tilbudt fellesavtale på solskjerming på balkongene fra Vestfold Solskjerming, Holmestrand.

Vi får fast rabatt på kjøp av 35% ved kjøp av 3 innvendige eller 1 utvendig solskjermingsprodukt fra dem.

Fordel er også at all solskjerming i brl blir lik med samme aluminiumsprofiler og farge på duk.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår vedtak om å inngå avtale.

Vedtak:
Styrets innstilling er vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Sittende styreleder ønsker å gå av. Ny styreleder velges for 2 år.

To kandidater stiller

- Anne Onshuus
- Einar Andersen

Vedtak:
Valgt ble: Einar Andersen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende medlemmer er på valg og tar gjenvalg:

- Anne Charlotte B Kristiansen (blokk 2)
- Tore Nordheim (blokk 6)
- Ronny Holst (blokk 3)

Anne Onshuus (blokk 4) eller Einar Andersen (blokk 5), den av disse to som ikke blir valgt inn som styreleder

Styremedlem Magnus Kjølås trer ut av styret.
Ny kandidat: Karoline Agerup (blokk 4)

Vedtak:
Valgt ble: Anne Charlotte B.K for 2 år.
Valgt ble: Tore Nordheim for 2 år.
Valgt ble: Ronny Holst for 1 år.
Valgt ble: Karoline Agerup for 2 år.
Valgt ble: Anne Onshuus for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

3 stk varamedlemmer velges for ett år. Valgkomiteens kandidater:

- Lisbet Engen (blokk 3)
- Mette Dahl Madsen (blokk 6)
- Magnus Kjølås (blokk 5)

Vedtak:
Valgt ble: Lisbeth Engen for 1 år.
Valgt ble: Mette Dahl Madsen for 1 år.
Valgt ble: Magnus Kjølås for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styret har anledning til å sende en delegat til USBLs generalforsamling.

Vedtak:
Valgt ble: STYRELEDER

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: VARAMEDLEMMENE

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Tid og sted: Torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Odd Fellowhuset, Roveveien 46, Holmestrand

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Kollektivt brannvern og lekkasjesikring
- 5.2 Orienteringssak: planlagt vedlikehold
- 5.3 Fellesavtale på solskjerming

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar og varagodtgjørelse på kr. 314.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrets til godgjørelse:

Styreleder: 110.000
Nestleder: 55.000
Styremedlemmer: 26.400
Vervstilskudd (sekretær og HMS-ansvarlig): 5000
Varaer: 1000 pr deltatte møte (7 ganger i perioden)

5. Andre saker

5.1 Kollektivt brannvern og lekkasjesikring

Styret har over lengre tid undersøkt løsninger, priser og leverandører av felles brannvarsling for å sikre beboere og eiendom, og det er flere grunner til at felles varsling er viktig.

Styret må til enhver tid vite at alle boenheter har fungerende røykvarslere i alle etasjer som detekterer brann i egen bolig, og som med fordel varsler naboer i samme oppgang med både lyd og meldinger ved bekreftet brann. Styret har sett på flere løsninger, og spesielt viktig var det å finne en løsning som gir færrest mulig antall uønskede fellesvarslinger, og gi styret mulighet til å hele tiden vite at alle boenheter har fungerende røykvarsling. Styret synes løsningen fra Sfty AS er den som passer best, den er trådløs og selskapet har spesialisert seg på rekkehus og blokker.

For å unngå uønskede/falske alarmer har deres løsning en alarmforsinkelse mellom boenheter i samme oppgang. Løsningen er også tilkoblet en døgnbemannet alarmstasjon som ringer opp hver gang en beboer får utløst sin røykvarsler, for å få en bekreftelse på brann, alternativt veilede og berolige beboer. Alarmsentralen øker tryggheten ytterligere og vil også være med på å redusere antall uønskede brannalarmer og evakueringer, siden de kan utsette eller fremskynde fellesvarslingen.

Røykvarslerne (Multivarslerne) er trådløse, og som en motivasjon for at beboere vedlikeholder og skifter batterier i egne varslere inkluderer de også en bevegelsessensor, samt følere for temperatur og fuktighet. De beboere som ønsker å bruke denne ekstra funksjonaliteten kan gratis laste ned en app som kontrollerer disse og derav styre sikkerheten i sitt eget hjem (enkel innbruddsalarm, inneklima og personlig sikkerhet, samt at det følger med Alarmklistremerker for dør/vindu). Igjen, det er valgfritt å laste ned appen og den viktigste delen som går på dette med felles brannvarsling krever ikke app.

For styret inkluderer løsningen en styreportal, der styret kan se status på felles varsling, at alle røykvarslere virker og der alle hendelser dokumenteres fortløpende, med mer. Dokumentering er også en viktig del av internkontrollforskriften og styrets ansvar.

Løsningen blir kort presentert av en representant for Sfty AS på årsmøtet, og det blir anledning til å stille spørsmål .

Forslag til vedtak: Borettslaget Solbergskogen Panorama inngår avtale med Sfty AS om montering av felles brannvarslingsanlegg.

Styrets innstilling: Styret er personlig ansvarlig for HMS og derav brannvarsling. Borettslaget har opplevd et par tilfeller av branner og mener montering av felles brannvarsling i alle boenheter er viktig for et trygt bomiljø og ønsker nå å investere i dette. Basert på undersøkelser og kontroll av referanser er det løsningen fra Sfty AS som passer best hos oss.

5.2 Orienteringssak: planlagt vedlikehold

Etter at heisprosjektet ble nedstemt har styret utarbeidet ny plan for å utføre absolutt nødvendig vedlikehold. I høst ble det laget en tiltaksliste og gjennomføringsplan. Noen tiltak ble utført allerede i høst. Andre ble planlagt utført i 2024.

Dette inkluderer

- utbedring av grunnmurer med øvre kostnadsramme på 500.000 kr. Eksakte tiltak og gjennomføring må styret komme tilbake til senere, men vi må sørge for å hindre vanninntrenging i kjellere og hindre videre forvitring av grunnmurene.
- utbedring av garasjegulv, øvre nivå i øvre garasjebygg. Gulvet er svært slitt, forvitret og heller delvis feil vei slik at vann ikke renner ut, men blir stående på gulvet. Styret ønsker å kjøpe sprøytebetong, og mener at selve støpejobben kan utføres på dugnad.

Forslag til vedtak: Styret gjennomfører beskrevne tiltak innenfor økonomisk forsvarlige rammer.

Saken er til orientering, ikke oppe til avstemming.

5.3 Fellesavtale på solskjerming

Borettslaget er tilbudt fellesavtale på solskjerming på balkongene fra Vestfold Solskjerming, Holmestrand.

Vi får fast rabatt på kjøp av 35% ved kjøp av 3 innvendige eller 1 utvendig solskjermingsprodukt fra dem.

Fordel er også at all solskjerming i brl blir lik med samme aluminiumsprofiler og farge på duk.

Forslag til vedtak: Vi foreslår vedtak om å inngå avtale.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Roy Olav Olsen
Styremedlem, Arne Larsen
Styremedlem, Anne Charlotte B Kristiansen
Styremedlem, Ronny Holst
Styremedlem, Tore Arvid Nordheim
Styremedlem, Einar Torbjørn Andersen
Styremedlem, Magnus Kjølås
Varamedlem, Anne Onshuus
Varamedlem, Jan Jostein Sætra
Varamedlem, Karoline Helgestad Agerup

6.1 Valg av leder

Sittende styreleder ønsker å gå av. Ny styreleder velges for 2 år.

To kandidater stiller

- Anne Onshuus
- Einar Andersen

Forslag til vedtak: Avstemming mellom kandidatene.

Kandidaten med flest stemmer trer inn som styreleder, den andre tar rollen som nestleder.

Styrets innstilling: Det gjennomføres avstemming der kandidaten med flest stemmer tar posisjon som styreleder, den andre kandidaten tar posisjon som nestleder i styret.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Følgende medlemmer er på valg og tar gjenvalg:

- Anne Charlotte B Kristiansen (blokk 2)
- Tore Nordheim (blokk 6)
- Ronny Holst (blokk 3)

Anne Onshuus (blokk 4) eller Einar Andersen (blokk 5), den av disse to som ikke blir valgt inn som styreleder

Styremedlem Magnus Kjølås trer ut av styret.
Ny kandidat: Karoline Agerup (blokk 4)

Forslag til vedtak: Tore, Anne Charlotte og Karoline velges for to år.
Ronny velges for ett år slik at vi har jevnt antall på valg igjen neste år.

Styrets innstilling: Forslagene vedtas

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

3 stk varamedlemmer velges for ett år. Valgkomiteens kandidater:

- Lisbet Engen (blokk 3)
- Mette Dahl Madsen (blokk 6)
- Magnus Kjølås (blokk 5)

Styrets innstilling: Valgkomiteens forslag vedtas

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Styret har anledning til å sende en delegat til USBLs generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas

Styrets innstilling: Styreleder velges til delegat

6.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas.

Styrets innstilling: Styret foreslår at varamedlemmene tar jobben som valgkomité.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 431 075	588 269
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 097 601	1 484 487
Tilbakeføring av avskrivning	82 643	68 016
Kjøp / salg anleggsmidler	-159 218	-636 766
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 161 672	-72 930
B. Årets endring disponible midler	-140 647	842 807
C. Disponible midler	1 290 429	1 431 075
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 543 178	1 900 777
Kortsiktig gjeld	-252 749	-469 702
C. Disponible midler	1 290 429	1 431 075

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 649 845	6 646 369	7 087 986	9 723 920
Sum leieinntekt		7 649 845	6 646 369	7 087 986	9 723 920
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	9 000	0	0	0
Sum annen inntekt		9 000	0	0	0
Sum inntekt		7 658 845	6 646 369	7 087 986	9 723 920
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	93 955	86 346	94 686	94 686
Styrehonorar	3	312 000	309 000	309 000	312 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	82 643	68 016	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		175 691	188 712	210 001	170 000
Kostnad eiendom/lokale	5	836 053	645 855	612 501	771 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 590 953	1 414 708	1 405 000	1 590 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 851	12 551	12 000	12 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 004	2 769	42 000	45 000
Reparasjon og vedlikehold	8	94 474	138 327	315 000	620 000
Revisjonshonorar		9 409	8 801	9 400	9 400
Forretningsførerhonorar		264 516	257 061	264 500	278 000
Andre honorar		18 774	17 239	65 000	15 001
Kontorkostnad		7 202	6 177	6 501	7 500
TV/bredbånd		485 078	485 076	483 000	540 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		597	0	0	0
Kontingent og gaver		29 058	28 919	28 800	28 800
Forsikring		334 689	313 238	334 600	353 600
Eiendomsskatt		195 801	84 333	140 000	195 000
Andre kostnader		10 043	27 673	25 500	27 500
Sum kostnad		4 550 788	4 094 801	4 357 489	5 069 987
Driftsresultat		3 108 056	2 551 569	2 730 497	4 653 933
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 766	14 022	20 000	20 000
Rentekostnad		2 045 221	1 081 104	1 503 000	2 320 000
Netto finansposter		2 010 455	1 067 082	1 483 000	2 300 000
Årsresultat		1 097 601	1 484 487	1 247 497	2 353 933
Overført til/fra annen egenkapital		1 097 601	1 484 487	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 097 601	1 484 487	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	714 176	714 176
Bygninger	4	13 661 657	13 661 657
Påkostninger	4	18 156 294	18 015 198
Garasjer	4	683 498	683 498
Andre driftsmidler	4	627 394	691 913
Sum anleggsmidler		33 843 018	33 766 442
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 273	5 480
Kostnader til avregning		53 828	0
Andre kortsiktige fordringer		0	6 740
Forskuddsbetalte kostnader		107 656	347 397
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 360 422	1 541 160
Sum omløpsmidler		1 543 178	1 900 777
SUM EIENDELER		35 386 196	35 667 219

Balanse 2023 Borettslaget Solbergskogen Panorama

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-9 822 917	-10 920 519
Sum opptjent egenkapital		-9 822 917	-10 920 519
Sum egenkapital	9	-9 813 317	-10 910 919
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	43 026 764	44 188 436
Borettsinnskudd		1 920 000	1 920 000
Sum langsiktig gjeld		44 946 764	46 108 436
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 997	0
Leverandørgjeld		161 079	447 800
Skyldig off. myndigheter		17 996	6 135
Påløpne renter		13 085	9 202
A konto til avregning		41 013	-11 064
Annen kortsiktig gjeld		5 580	17 628
Sum kortsiktig gjeld		252 749	469 702
Sum gjeld		45 199 513	46 578 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 386 196	35 667 219
Pantstillelser	11	44 946 764	46 108 436

Sted:_____ Dato:_____

Roy Olav Olsen Styreleder	Anne Charlotte B Kristiansen Styremedlem	Magnus Kjølås Styremedlem
Tore Arvid Nordheim Styremedlem	Einar Torbjørn Andersen Styremedlem	Arne Larsen Styremedlem

Ronny Holst
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm el-bil, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 767 376	3 373 056
3609 Leie parkering	288 812	297 452
3614 Lade stasjon	21 150	17 700
3618 El-bil strøm	971	1 889
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	516 096	489 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 924 272	1 013 232
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 131 168	1 453 440
Sum	7 649 845	6 646 369

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Vinterlagring bobil/campingvogn	9 000	0
Sum	9 000	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønnssystemet	24 200	32 800
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	14 400	0
5150 Påløpne feriepenger	5 189	4 690
5400 Arbeidsgiveravgift	49 435	48 194
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	732	661
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	312 000	309 000
Sum	405 955	395 346

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,11.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Glassveranda	Tomt	Bygninger	Garasjer/carport	Utvid. parkering	Nytt uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 187 486	322 000	13 661 657	683 498	258 750	2 403 043
Anskaffelsesår :	2005	1971	1971	2013	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Opsjonsavtale tomt	Portåpnere garasje	Ventilasjon kjellere	Ladestasjoner El-bil	Tomt	Forprosjekt på-/tilbygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 296	189 800	558 606	358 387	323 880	2 746 708
Årets tilgang :	0	0	0	18 123	0	0
Årets avgang :	0	189 800	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 296	0	558 606	376 510	323 880	2 746 708
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	189 800	288 612	147 476	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	70 350	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 296	0	269 993	158 684	323 880	2 746 708
Årets avskrivninger :	0	0	37 240	30 046	0	0
Anskaffelsesår :	2015	2016	2016	2018	2019	2019
Antatt levetid i år :		5	15	10		

	Veikryss	Infrastruktur ladestasjoner	Heis/trappehus	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 026 407	138 571	392 804	76 781
Årets tilgang :	0	0	141 096	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 026 407	138 571	533 899	76 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	16 636
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 026 407	138 571	533 899	60 145
Årets avskrivninger :	0	0	0	15 356
Anskaffelsesår :	2019	2021	2022	2022
Antatt levetid i år :				5

Borettslaget består av 96 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 79, b.nr 21 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 40 686 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563576.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	353 012	341 734
6360 Nedvasking tak og vegger i kjeller	30 950	0
6361 Fast renhold	140 501	169 700
6391 Snømåking/strøing/feiing	309 575	106 927
6392 Containerleie/tømming	0	26 057
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	2 016	1 437
Sum	836 053	645 855

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS/Domeneshop	6 851	6 538
6490 Andre leiekostnader	0	6 013
Sum	6 851	12 551

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	1 276	719
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 050
6552 Driftsmateriell	1 728	0
Sum	3 004	2 769

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	9 794
6603 Vedlikehold elektro	1 949	7 978
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	4 959
6616 Vedlikehold vaskeri	21 539	26 354
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	47 951	79 419
6619 Bevertning dugnad	0	1 404
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 701	0
6641 Malerarbeider	288	1 421
6642 Snekkerarbeid	0	4 972
6643 Glassarbeid/Vindu	895	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	15 588	1 075
6648 Vedlikehold dører og porter	1 563	950
Sum	94 474	138 327

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 600	0	9 600
Sum innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 920 519	1 097 602	-9 822 917
Sum opptjent egenkapital	-10 920 519	1 097 602	-9 822 917
Sum egenkapital	-10 910 919	1 097 602	-9 813 317

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Likviditet - prosjekt heis	Likviditet - prosjekt heis	Rehabilitering og vedlikehold	Refinansiering
Lånenummer:	94817238720	94817232714	94817181036	94817240520
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2015	2023
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Betingelser:			Flytende rente	
Beregnet innfridd:	14.12.2023	28.09.2023	14.12.2023	30.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	1 400 000	56 000 000	43 287 719
Lånesaldo 01.01:	0	1 400 000	42 788 436	0
Avdrag i perioden:	1 400 000	1 400 000	42 788 436	260 955
Opptak i perioden:	1 400 000	0	0	43 287 719
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	43 026 764
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	37 164 555

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817240520	48	455 557	21 866 736
	48	440 834	21 160 032

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	43 026 764
Innskuddskapital	1 920 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	44 946 764
Bokført verdi av pantsatt eiendom	33 215 624

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solbergskogen Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styreleder	Roy Olav Olsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Anne Charlotte B Kristiansen (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Einar Torbjørn Andersen (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Magnus Kjølås (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Arne Larsen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Tore Arvid Nordheim (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Ronny Holst (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solbergskogen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Solbergskogen Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo document key: 6O2UH-H8FFS-BE37W-E4WLE-H5QEX-JE0SQ

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6O2UH-H8FFS-BE37W-E4WLE-H5QEX-JE0SQ

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-29 18:51:41 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6O2UH-H8FFS-BE37W-E4WLE-H5QEX-JE0SQ

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

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

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Solbergskogen Panorama

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Roy Olav Olsen
Styremedlem, Arne Larsen
Styremedlem, Anne Charlotte B Kristiansen
Styremedlem, Ronny Holst
Styremedlem, Tore Arvid Nordheim
Styremedlem, Einar Torbjørn Andersen
Styremedlem, Magnus Kjølås
Varamedlem, Anne Onshuus
Varamedlem, Jan Jostein Sætra
Varamedlem, Karoline Helgestad Agerup

Styret i Borettslaget Solbergskogen Panorama består av 1 kvinne og 6 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Solbergskogen Panorama er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Solbergskogen Panorama ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 947544543
Borettslaget Solbergskogen Panorama består av 96 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Solbergskogen Panorama er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563576. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Solbergskogen Panorama bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Brannsikkerhetskontroll
- Kontroll av lekeplasser
- Kontroll av tørketromler og sluk, vaskerom
- Årlig HMS-gjennomgang med USBL
- Elsikkerhetskontroll
- Skogrydding
- Diverse reparasjonsarbeider

Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 10 styremøter og behandlet 68 saker.

I generalforsamling og ekstra generalforsamling var rehabiliteringsprosjekt hovedtema. Prosjektet ble i ekstraordinær generalforsamling nedstemt, hovedsakelig grunnet økonomi hvor rentenivå spilte en stor rolle.
Senere, i enda en ny ekstraordinær generalforsamling ble nye styremedlemmer valgt inn da enkelte sittende styremedlemmer valgte å trekke seg.

Det er blitt utarbeidet en ny plan for vedlikehold, og noe vedlikeholdsarbeid ble allerede på høsten utført av flinke styremedlemmer:

- Nye takrennenedløp for å lede vann lenger vekk fra blokkenes yttervegg på østsiden
- Rydding og montering av hyller i utebodene
- Sjekk av avløpskummer

Styret har fått sørget for en tilbakeføring av adressene til blokk 1 slik at vi igjen har oppgangene 1A og 1B.

Det ble produsert og utlevert nye postkasseskilt til alle beboere, og det oppfordres sterkt til at alle tar disse i bruk slik at vi får et likt og pent uttrykk i borettslaget.

Enkelte styremedlemmer deltok på styreseminar og messen Bolig2023 i Horten.
Det er blitt arbeidet med vurdering av kollektiv brannsikkerhetstiltak og lekkasjesikring i borettslaget, presenteres som egen sak på årsmøtet.

Beboeraktiviteter: Det ble gjennomført en dugnad på våren og arrangert tradisjonsrik felles julelystenning med servering av gløgg og pepperkaker og bålbrenning i bålpannen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2024

Skatteetaten

Dato
21.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Organisasjonsnr 947 544 543 Andelsnr 72

Eiendommens adresse:

Solbergskogen 5A, 3085 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 578 038
Som sekundærbolig:	kr 2 312 153

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

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

21.11.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 79/21 Adresse: Solbergskogen 1 - 6, 3085 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	Solbergskogen er en kommunal vei, øvrig adkomst til eiendommen er privat.
Vannmåler:			Nei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

21.11.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-79/21/0 Andel 72
Adresse
Solbergskogen Panorama
Borettslag
12 adresser
3085 Holmestrand

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

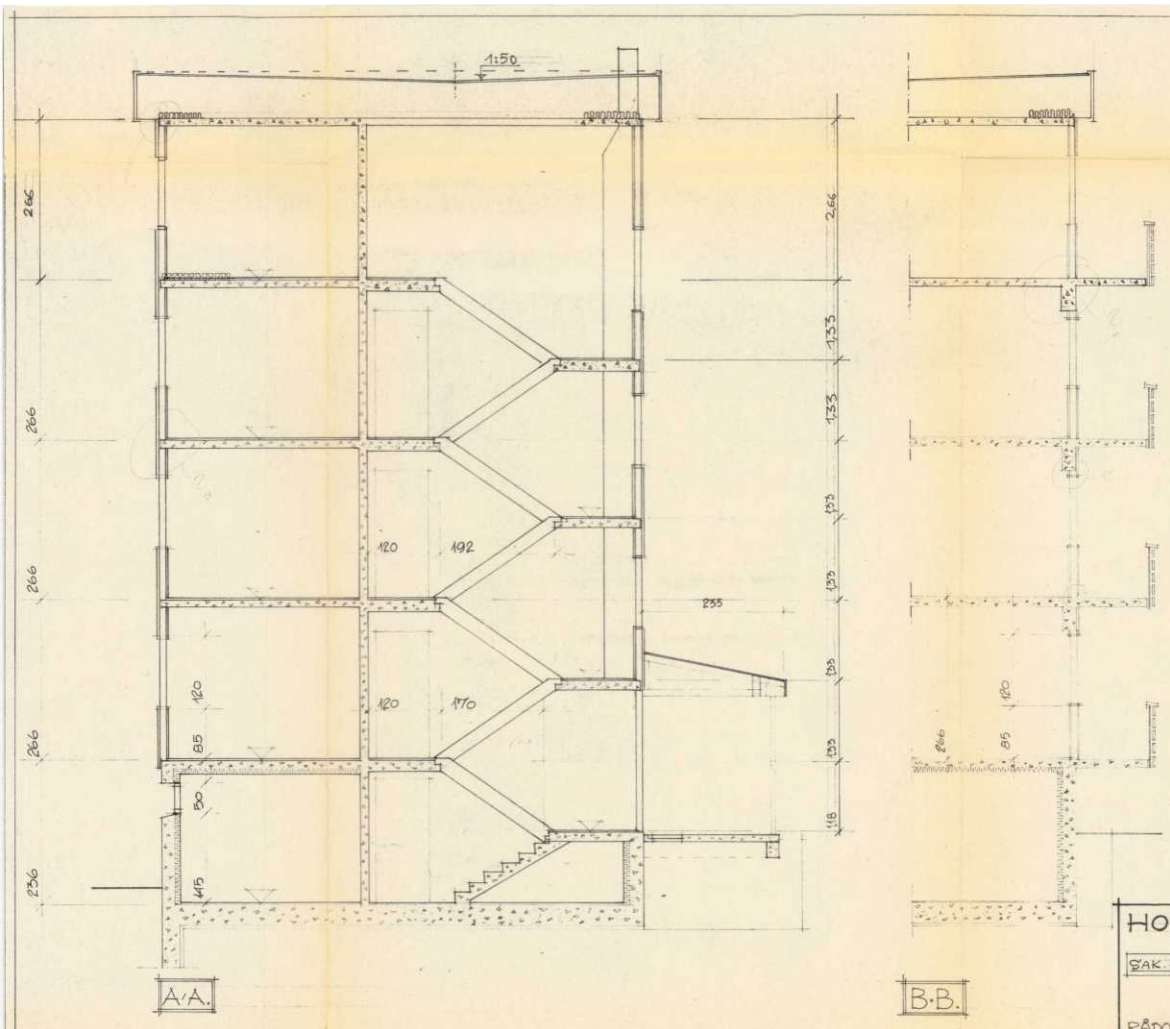
Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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



Sak nr. 344/69
Godkjent 1/12 19 69 ved utførelse etter de rettede tegninger og sammenligner i brev av / 19 , samt gjeldende lov og forskrifter.
Holmestrand bygningsråd, den 1/12 19 69
E. Soland
bygningskontrollør

HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.

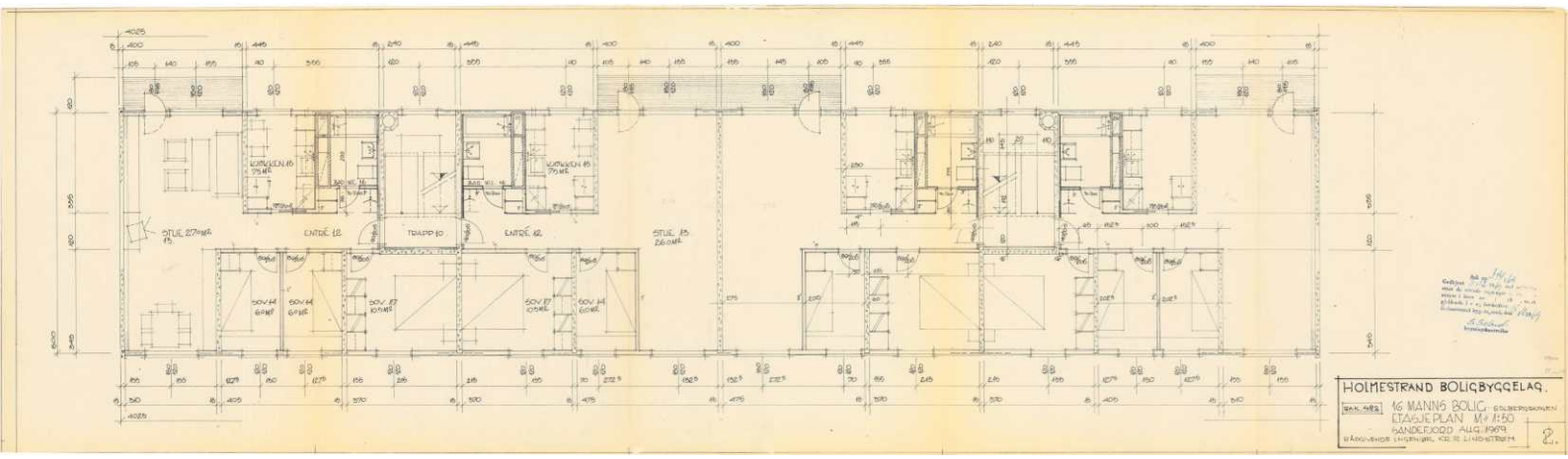
SAK 482 16 MANNS BOLIG - SOLBERGSKOGEN

SNITT A-A - B-B. M. 1:50

SANDEFJORD AUG. 1969

RÅDGIVENDE INGENIØR KR. R. LINDSTRØM

3.



HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.

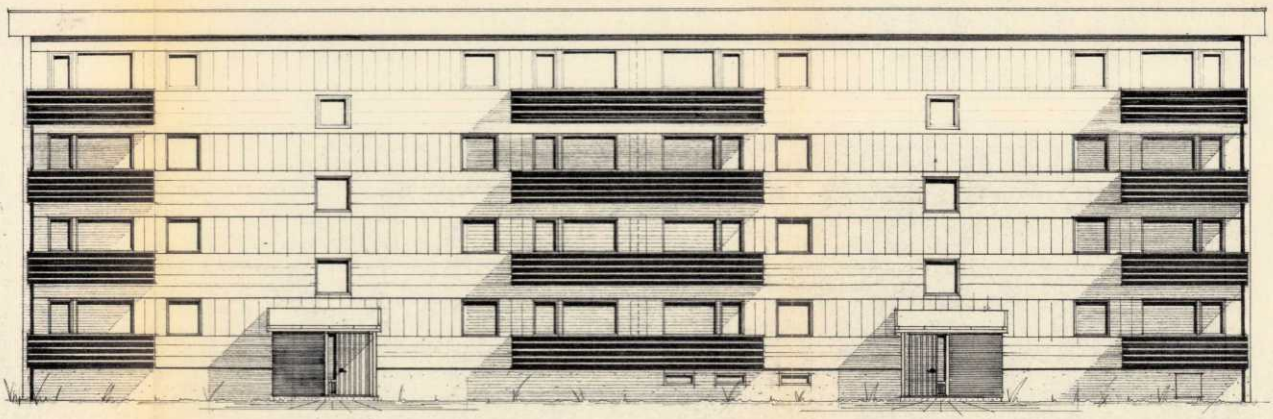
SAK 983 16 MANNS BOLIG, SOLBERGSKOVEN

ETASJEPLAN M/1:50

HANDLEDD AUG. 1979

RÅDGIVENDE INGENIØR, KRE R. LINDSTRØM

2.

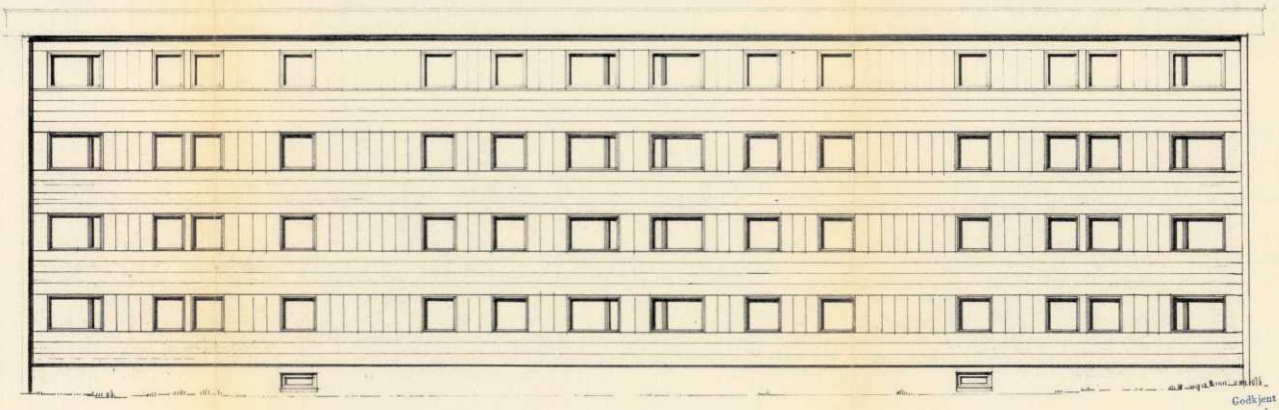


Søk nr. 1446/69
Godkjent 1/12 19 69 ved utførelse
etter de retede tegninger og anvis-
ninger i brev av / 19 , samt
gjeldende lov og forskrifter.
Holmestrand bygningsråd, den 1/12 19 69
S. Seland
bygningskontrollør

HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.

SAK 482 16 MANNS BOLIG - SOLBERGSKOGEN
FASADE, VEST. M 1:100
SANDEFJORD AUG. 1969
RÅDGIVENDE INGENIØR KR. R. LINDSTRØM.

4

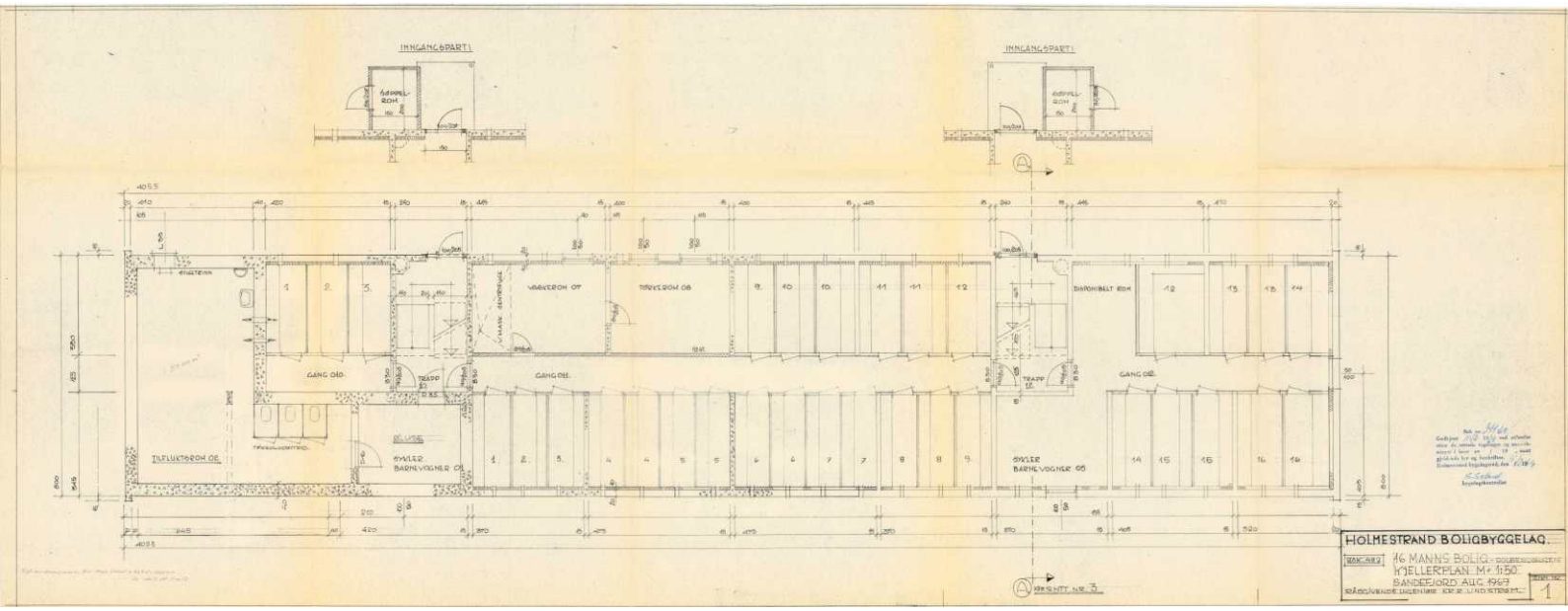


Sak nr. 344/69
Godkjent 1/12 1969 ved utførelse etter de rettede tegninger og anmerkninger i brev av 19 , samt gjeldende lov og forskrifter.
Holmestrand byggingsråd, den 5/12 1969
S. Solandt
bygningskontrollør

HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.

SAK. 482 16 MANNS BOLIG - SOLBERGSKOGEN
FASADE ØST. M 1:100
SANDEFJORD AUG. 1969
RÅDGIVENDE INGENIØR. KR.R. LINDSTRØM

5.



HOLMESTRAND BOLIGBYGGELAG.

MAK-482 16 MANNS BOLIG - DOUBLEKOMPLETTE

KJELLERPLAN. M= 1:50.

BANDEFJORD AUG. 1969

RÅDGIVENDE INGENIØR: ERIK B. LUNDSTEN M.L.

TEGN. NR. 1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Holmestrand Boligbyggelag.

Adr. Rådhusgt. 6,
3080 Holmestrand.

Arbeidssted.	Solbergskogen, Blokk I og IV.
Arbeidets art.	Nybygg.
Bygningens art.	2 stk. 4. etg. boligblokker
Byggherre.	Holmestrand Boligbyggelag v/Dagfin Olsen, her.
Byggemelder.	Kr. R. Lindstrøm, Rådhusgt. 15, Sandefjord.
Ansvarshavende.	Olav Klyve A/S, Holmestrand.

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Man tar forbehold om utstyr for tilfluktsrom og evt. pålegg for lesning av redningsveger. Dette vil bli kontrollert ved senere besiktigelse.

Ovennevnte arbeide må være utført innen juni mnd. 72.

Holmestrand, den 15/ 3 1972.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLØREN
S. Seland

S. Seland.

Sendes:
Byggherren
Anmelderen
Ansvarshavende.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99, nr. 2)

Navn: Holmestrand Boligbyggelag..

Adr. Rådhusgt. 6.....

3080 HOLMESTRAND.....

Arbeidssted.	Solbergskogen, Blokk V og VI
Arbeidets art.	Nybygg
Bygningens art.	2 stk. 4 etg. boligblokker m/16 leiligheter
Byggherre.	Holmestrand Boligbyggelag m/ Dagfinn Olsen, Her
Byggemelder.	Kr. R. Lindstrøm, Rådhusgt. 15
Ansvarshavende.	Olav Klyve A/S, Holmestrand

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Man tar forbehold om utstyr for tilfluktsrom og evt. pålegg for løsning av redningsveger. Dette vil bli kontrollert ved senere besiktigelse.

Ovennevnte arbeide må være utført innen 31. desember.....19 72.

Holmestrand, den 27/10 1972.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLØREN
S. Seland

S. Seland.

Sendes:
Byggherren
Anmelderen
Ansvarshavende.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

(Bygningslovens § 99,nr.2)

Navn: Holmestrand Boligbyggelag,

Adr. Rådhusgt. 6,

3080 Holmestrand.

Arbeidssted.	Solbergskogen, Blokk II og III.
Arbeidets art.	Nybygg.
Bygningens art.	2 stk. 4. etg. boligblokker a 16 leiligheter.
Byggherre.	Holmestrand Boligbyggelag v/Dagfin Olsen, her.
Byggemelder.	Kr. R. Lindstrøm, Rådhusgt. 15, Sandefjord.
Ansvarshavende.	Olav Klyve A/S, Holmestrand

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)-uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Bemerkninger:

Man tar forbehold om utstyr for tilfluktsrom og evt. pålegg for løsning av redningsveger. Dette vil bli kontrollert ved senere besiktigelse.

Ovennevnte arbeide må være utført innen .. mai mnd. 19 72.

Sendes:

- 0 Byggherren
- 0 Anmelderen
- 0 Ansvarshavende
- 0

Holmestrand, den 23/ 12-19 71.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLØREN

S. Seland

S. Seland.

79/21
Arkiv.

HOLMESTRAND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Holmestrand og Omegn Boligbyggelag,
Bilet 12,
3080 HOLMESTRAND

FERDIGATTEST.

Saksbehandler: *Arne Winness* *tlf.dir.:* *33 06 41 69*

Deres ref.: Roar Bagstevold *Vår ref.:* 06/4791 *Arkiv:* GBNR-79/21, K1-611 *Dato:* 01.09.2006

FERDIGATTEST, SAK DDRI 104/05, SOLBERGSKOGEN BRL.

Tiltakshaver: Holmestrand og Omegn BBL, 3080 Holmestrand
Ansvarlig søker: " " " "

Gjennomført tiltak: Oppføring av nye balkonger, samt rehabilitering av fasader og bad.

Det gis herved ferdigattest på de utførte arbeidene i forbindelse med den tidligere gitte godkjennelsen i sak nr. DDRI 104/05 datert 5. sept. 2005.
Olaf B. Terjesen AS har forestått de sanitærtekniske arbeidene, mens Skanska Norge AS er utførende foretak for de bygningstekniske arbeidene.

Ferdigattesten er gitt etter anmodning på fastsatt skjema NBR 5167 med vedlegg av kontroll-erklæringen som bekrefter utførelsen, samt øvrige gitte opplysninger.

Ferdigstillelsen er i henhold til Forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Ansvarlig søker meddeler det gitte ferdigattesten til respektive foretak og tiltakshaver.

Med hilsen

Arne Winness
Avd. ing.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGG- REGULERING OG OPPMÅLING

Besøksadresse
Rådhusgaten 11
3080 Holmestrand
Webside
www.holmestrand.kommune.no

Postadresse
Serviceboks C
3081 HOLMESTRAND
E-post
postmottak@holmestrand.kommune.no

Telefon 33 06 41 00
Telefaks
Org. nr. 838 500 382
Bankgiro 6140.05.40100

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0011 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3165326/21279911
Bestilling: C3 2023-05-05 (9) 93

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2696379	200	3.7.2020	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	79	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613128777
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE	Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917151229	HOLMESTRAND KOMMUNE		Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
3802	79	16	-386.6	Hjemmelshaver	HOLMESTRAND KOMMUNE		Postboks 312, 3081 HOLMESTRAND	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
3802	79	21	386.7	Hjemmelshaver	SOLBERGSKOGEN PANORAMA BORETTSLAGET		Usbl Horten, Postboks 382, 3193 HORTEN	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2696379 Tinglyst: 03.07.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2696379/200
Uthentet 2023-05-08 14:44

Erklæring om arealoverføring

Ren kopi bekreftes

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten

	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	3802	Holmestrand	79	16
Mottakende matrikkelenhet:	3802	Holmestrand	79	21

Oppgi arealet/volumets størrelse i m^2/m^3

387 m^2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må andelens størrelse angis: | Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 320 000,-

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Annet

3. Avgiftsgrunnlag

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 320 000,-

Underskrifter og bekreftelser på neste side

Ekt kopi bekreftes

STATENS KA

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten

1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten

Dato	Sted	
	Holmestrand	
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
917151229	Elin Gran Weggesrud	Holmestrand kommune Elin Gran Weggesrud

ORDFØREREN I HOLMESTRAND

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten

Dato	Mottakende grunneiers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
16.06.2020	Roy Olav Olsen FOR STYRET	Roy Olav Olsen

SOLBERSKOGEN PANORAMA
ORG.NR 947 544 543
Anne Ousdal Annes Onshuus
For styret - styremedlem.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0011 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3165325/21279906
Bestilling: C3 2023-05-05 (9) 92

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3083	27	10.10.1972	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	79	16	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/3083/27
Uthentet 2023-05-08 14:44

Prt.koll side
J. nr.
L. nr.

HOLMESTRAND
SORENSKRIVEREMBETE
03083 ★10.1072

....Holmestrand..... kommune

K

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Nedreskogen (eiend. navn), gr. nr. 79 br. nr. 16 .

Parsellen er gitt br. nr. 21 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Solbergskogen gate/vei nr. .....
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1971 den 19/8 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

Forretningen er forlangt av Holmestrand Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av ing. Dagfinn Rustad

i nærvær av kartvitne Olaf Foss

Bl. 540 b. 8000. 13226/71. Andvord.

Ved forretningen møtte: [1])

Grensene mot Rambergveien og gr.nr. 79, br.nr. 12 ble gått opp ved kartforretning over "Nedreskogen", gr.nr. 79 br.nr. 16 den 11/7 1968. Den gang møtte for veivesenet veitekniker Svein Dukefos og oppsynsmann Alfred Jacobsen, og Ottar Johnsen møtte som eier av gr.nr. 79, br.nr. 12.

GRENSEBESKRIVELSE:

Parsellen er på kartet merket med tallene 81-80 videre til 55 og 53-95-96-97-98-99. Avstanden mellom de enkelte tall er rette linjer.

Grenser:

Mot nord til gr.nr. 79, br.nr. 16 fra 53 til 95, lengde 48,49 m og fra 95 til 96, lengde 41,30 m.

" øst til gr.nr. 79, br.nr. 16 i brukken linje av følgende lengder: 96-97 = 114,02 m, 97-98 = 219,46m. 98-99 = 175,23 m.

" syd til gr.nr. 79, br.nr. 16 fra 99 til 81, lengde 31,41 m.

" vest til Rambergveien i brukken linje fra 81 til 55. Lengdene mellom hvert punkt vises av kartet. Østre asfaltkant er inntegnet, slik at de enkelte punkter kan ca. rekonstrueres fra denne. Lengde tilsammen 458,14 m.

" nord vest til gr.nr. 79, br.nr. 12 fra 55 til 53, lengde 22,75 m.

I samtlige punkter unntatt 95 - 96 og 99 er nedsatt bolter.

Areal: 40 686 m^2 Målestokk: 1:500

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

KOORDINATLISTE

for eiendommen "Solbergskogen", gr.nr. 79, br.nr. 21.

Punkt	Reg. kart av 1945		NGO's koordinatsystem	
	Y	X	Y	X
81	1368,70	6693,48	-23,630,86	166,694,18
80	1361,71	6712,73	" 637,85	" 713,43
79	1355,76	6730,08	" 643,80	" 730,78
78	1353,64	6736,55	" 645,92	" 737,25
77	1351,77	6746,35	" 647,79	" 747,05
76	1346,02	6770,32	" 653,54	" 771,02
75	1341,41	6795,63	" 658,15	" 796,32
74	1332,72	6834,85	" 666,84	" 835,54
73	1324,48	6856,78	" 675,08	" 857,47
72	1317,52	6879,69	" 682,04	" 880,38
71	1310,39	6894,05	" 689,17	" 894,74
70	1305,15	6911,89	" 694,41	" 912,58
69	1299,19	6922,75	" 700,37	" 923,44
68	1293,25	6936,27	" 706,31	" 936,96
67	1287,33	6959,49	" 712,23	" 960,18
66	1286,33	6961,67	" 713,23	" 962,36
65	1276,22	6983,11	" 723,34	166,983,80
64	1266,28	7003,26	" 733,28	167,003,95
63	1256,91	7024,60	" 742,65	" 025,29
62	1251,64	7033,01	" 747,92	" 033,70
61	1246,12	7045,28	" 753,44	" 045,96
60	1235,90	7063,37	" 763,66	" 064,05
59	1229,78	7073,17	" 769,78	" 073,85
58	1221,58	7083,03	" 777,98	" 083,71
57	1213,74	7091,59	" 785,82	" 092,27
56	1205,94	7099,06	" 793,61	" 099,74
55	1193,06	7108,57	" 806,50	" 109,25
53	1211,18	7122,32	" 788,38	" 123,00
95	1231,56	7166,32	" 768,00	" 167,00
96	1272,56	7171,32	" 727,00	" 172,00
97	1341,26	7080,31	" 658,30	167,081,00
98	1415,56	6873,80	" 584,00	166,874,50
99	1399,56	6699,30	" 600,00	166,700,00

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1]

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til [2]

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Solbergskogen

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Dagfinn Rustad
D. Rustad.

Ole Foss
O. Foss.

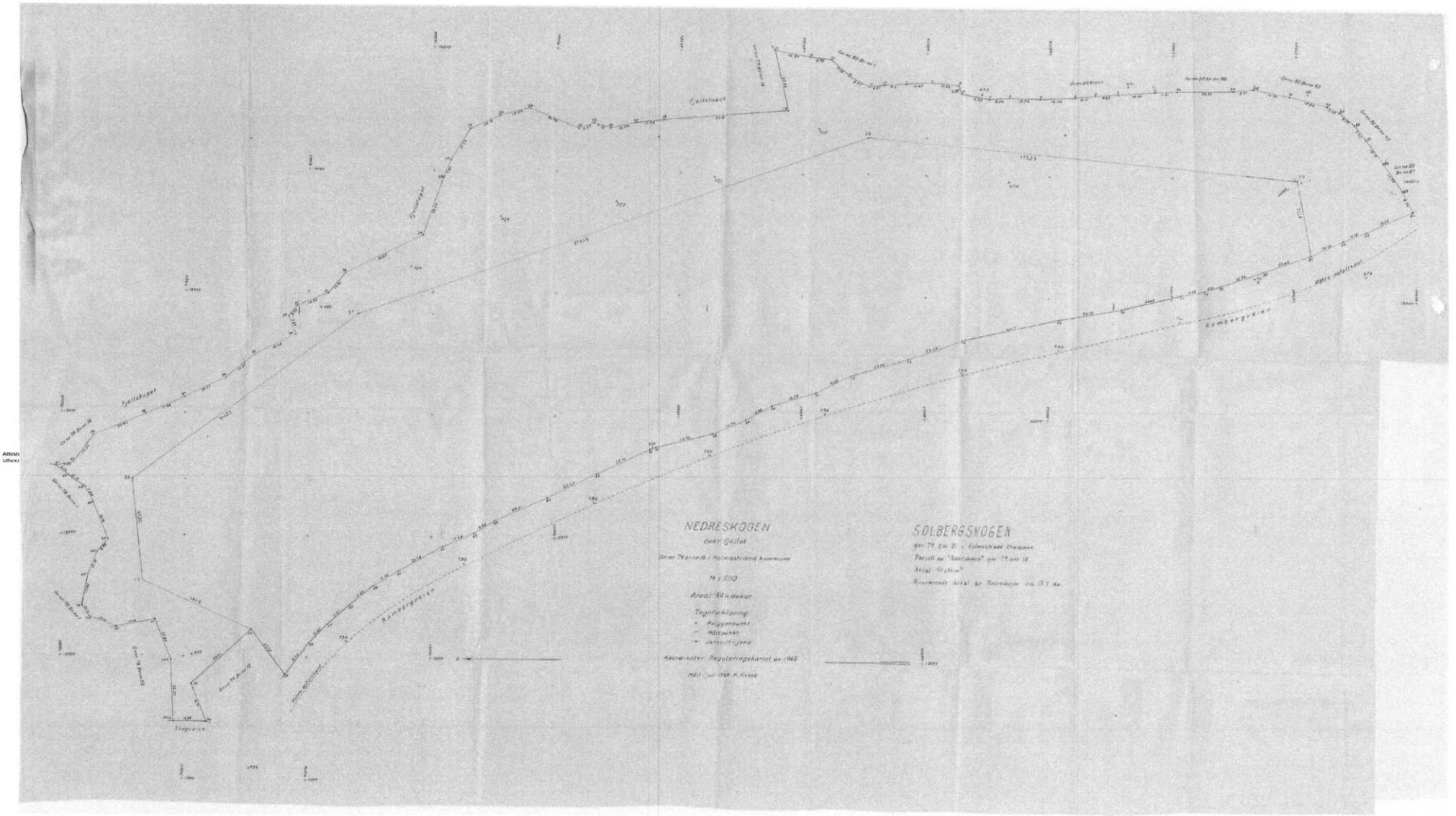
Påtegninger: [3]

---

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

[3]) F.eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.


NEDRESKOGEN
over Gellet
Gnr. 79 bnr. 18 i Holmestrand kommune
M 1:500
Areal: 89 + dekar
Tegnforklaring:
= Polygonpunkt
= Målepunkt
= Jernrør i grunn
Koordinater: Reguleringskartet av 1965
Målt juli 1968 H. Hesse
SOLBERGSKOGEN
gnr. 79 bnr. 21 - Holmestrand kommune
Parsell av "Skansevann" gnr. 79 bnr. 18
Areal "dekar"
Grunneiende areal av Nedreskogen ca. 17,1 da.
Gellet
Gellestuen
Rambergveien
Statens jernbanetomt
Skogveien

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0011 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3165323/21279896
Bestilling: C3 2023-05-05 (9) 91

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2241	27	17.8.1971	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	79	21	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/2241/27
Uthentet 2023-05-08 14:44

Stpl. 11/8-71 av omsk.
m/kr. 3.250.-

Dagbok nr. 2241 dbf. 12/8-71
Holmestrand Sorenskriverembete

Kf.

S K J Ø T E .

Holmestrand kommune v/ ordføreren skjøter og overdrar til Solbergskogen Borettslag/ hermed/i samsvar med kommunestyrevedtak av 13.mai 1971 en parsell på 46 da. av vår eiendom Nedreskogen, gnr. 79, bnr.16 i Holmestrand. Parsellen har fått betegnelsen "Solbergskogen", gnr. 79, bnr. 21 .

Kjøpesummen kr. 322.000,- - trehundreogtjuetotusenkroner - er avgjort på omforent måte.

Forøvrig skjer overdragelsen på følgende vilkår:

Gjerdehold er kommunen uvedkommende.

Kommunen forbeholder seg adkomst fra Rambergveien over parsellen etter de veier kjøperen opparbeider og fram til tomten for det planlagte kloakkrenseanlegg på den gjenværende del av eiendommen for anlegg og drift av dette. Dessuten skal to projekterte eneboligtomter nordenfor det solgte areal også ha rett til adkomst over borettslagets tomt og veianlegg.

Omkostningene ved overdragelsen bæres av kjøperen.

Holmestrand, den 29.juli 1971.

H. Kongsten

H.Kongsten
ordfører

Jeg bekrefter at skjøtet er underskrevet i mitt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

Holmestrand, 29.juli 1971.

Tønsberg

Truls Telle, advokat.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HOLMESTRAND
POSTBOKS 16
3081 HOLMESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 234-23-0011 (Andreas Rasch Wegger)
Vår referanse: 3165324/21279901
Bestilling: C3 2023-05-05 (9) 94

Dato
05.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
132829	200	23.9.2005	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802 HOLMESTRAND	79	21	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/132829/200
Uthentet 2023-05-08 14:47

Nettstasjon nr NS K3511 04 adresse: Rambergveien 30

TINGLYST
DAGBOKNR: 132829
23 SEPT. 2005
STATENS KARTVERK

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Solbergskogen boretslag C/o Holmestrand omegn Boligbyggerlag
(nedenfor kalt grunneieren)

som eier av gnr. 79 bnr.21. i .. Holmestrand kommune

Anleggets plassering er vist på kartskisse 1: 500.

Doknr: 132829 Tinglyst: 23.09.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pkt. 1

Grunneieren gir nettelskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen.
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved for eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Pkt. 3

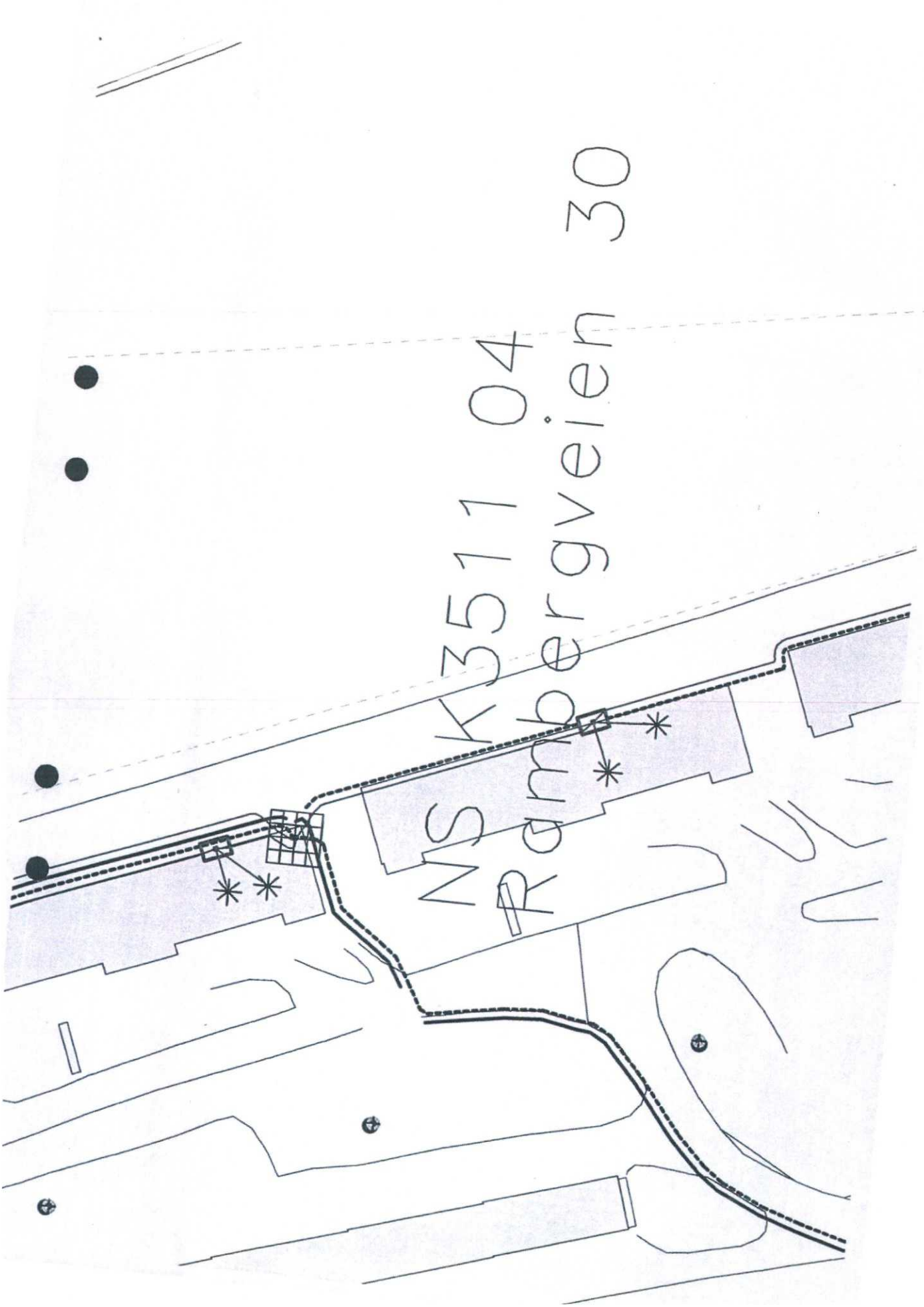
For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på **kr ...0....., kroner.....0.....oo/1oo,**
innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

.....den.....	Harvik den 1/9-05
Eva H. Hansen Eva Ekgjerd	
Grunneier	Skagerak Nett AS
947 544 543	Foretaksnummer 979 422 679
(Personnr./foretaksnr.)	


3511 04
Rambergveien 30


NSK 3511 04
Rambergveien 30

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**79**	**21**	**0**	**0**	Solbergskogen 1A, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 1B, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 2A, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 2B, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 3A, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 3B, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 4A, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 4B, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 5A, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 5B, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 6A, 3085 HOLMESTRAND Solbergskogen 6B, 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)	9235.83m^2
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	13585.72m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	26405.99m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	965.43m^2
Jernbane - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	1372.09m^2
Samlevei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Andre sikringssoner	9235.83m^2
	3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	4368.36m^2
	3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	12656.3m^2
	3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Energianlegg	160.62m^2

3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Kjøreveg	4778.85m^2
3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Lekeplass	1234.31m^2
3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Naturområde - grønnstruktur	3641.51m^2
3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Parkeringsplasser	5521.66m^2
3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Turvei	111.68m^2
3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	Uteoppholdsareal	8097.68m^2
3903 2016033	Detaljregulering Solbergskogen (25.4.2018)	utforming	1164.58m^2
3903 3017-2	Solberg-Ramberg 2 (29.11.1978)		
3903 3075	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (4.11.2009)	Andre sikringssoner	9235.84m^2
3903 3075	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (4.11.2009)	Annen banegrunn - tekniske anlegg	6202.22m^2
3903 3075	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke (4.11.2009)	Trasé for jernbane	3033.62m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
2015027	Detaljregulering ny vei Sjøskogen - Kleivan (23.10.2019)

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.11.2025 08:42

Eiendom 3903-79/21 Solbergskogen

Bruksnavn	Solbergskogen				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.08.1971	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	40686 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	79	Beregnet areal	41048,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	21	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (12)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Solbergskogen 1A	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 1B	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 2A	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 2B	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 3A	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 3B	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 4A	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 4B	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 5A	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 5B	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 6A	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Solbergskogen 6B	3085 Holmestrand	Solbergskogen	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.08.1971	Kart- og delingsforretning	3903-79/21	Mottaker	40686
		3903-79/16	Avgiver	-40686
01.01.2018	Omnummerering	3903-79/21	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-79/21	Mottaker	0
31.01.2020	Oppmålingsforretning/	3903-79/16	Avgiver	-386,6
	arealoverføring	3903-79/21	Mottaker	386,7
01.01.2024	Omnummerering	3903-79/21	Mottaker	0

Bygninger (14)

Bygg 1 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	8105413			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.06.1998	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.07.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	182/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	182/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	182/0	182/0

Bygg 2 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193718671			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 3 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300798511			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1156/1156	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	1156/1156	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	300/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	289/289	0/0	289/289
H02	Hovedetasje	3	289/289	0/0	289/289
H03	Hovedetasje	3	289/289	0/0	289/289
H04	Hovedetasje	3	289/289	0/0	289/289

Bygg 4 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300798558			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1250/1250	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	15	Areal, totalt (bruk/brutto)	1250/1250	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	320/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	57	2	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	92	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	250/250	0/0	250/250
H02	Hovedetasje	3	250/250	0/0	250/250
H03	Hovedetasje	3	250/250	0/0	250/250
H04	Hovedetasje	3	250/250	0/0	250/250
H05	Hovedetasje	3	250/250	0/0	250/250

Bygg 5 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	193718221			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1900/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	450/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken

H0401		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H02	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H03	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H04	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
K01	Kjelleretasje	0	380/0	0/0	380/0

Bygg 6 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300371932			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.05.2013	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	25.04.2018	Areal, annet (bruk/brutto)	160/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	160/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	162/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	160/0	160/0

Bygg 7 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193718701			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 8 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193718728	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 9 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	193718175			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1900/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	700/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H02	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H03	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H04	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
K01	Kjelleretasje	0	380/0	0/0	380/0

Bygg 10 av 14: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193718698			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	

Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Bygg 11 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	193718205			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1900/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	450/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H02	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H03	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H04	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
K01	Kjelleretasje	0	380/0	0/0	380/0

Bygg 12 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	193718213			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1900/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	450/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H02	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H03	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H04	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
K01	Kjelleretasje	0	380/0	0/0	380/0

Bygg 13 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	193718183			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1900/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	450/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H02	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H03	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H04	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
K01	Kjelleretasje	0	380/0	0/0	380/0

Bygg 14 av 14: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	193718191			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	1900/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	16	Areal, totalt (bruk/brutto)	1900/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	450/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	85	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	85	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H02	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H03	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
H04	Hovedetasje	4	380/0	0/0	380/0
K01	Kjelleretasje	0	380/0	0/0	380/0

Holmestrand kommune

Samfunn, teknikk og miljø

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

29.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Eiendomsgebyr

GBNr.:	79/21/0/0
Adresse:	Solbergskogen 1-6, 3085 Holmestrand
Vann:	Kr 807.958,00 inkl. mva pr.år
Avløp:	Kr. 1.018.583,00 inkl. mva pr.år
Renovasjon:	Kr. 294.780,00 inkl. mva pr år
Tilsyn og feiing:	Kr. 0,00 pr år
Eiendomsskatt:	Kr. 153.869,00 pr år

Renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning. Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen. Kommunale eiendomsgebyr faktureres borettslaget i sin helhet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

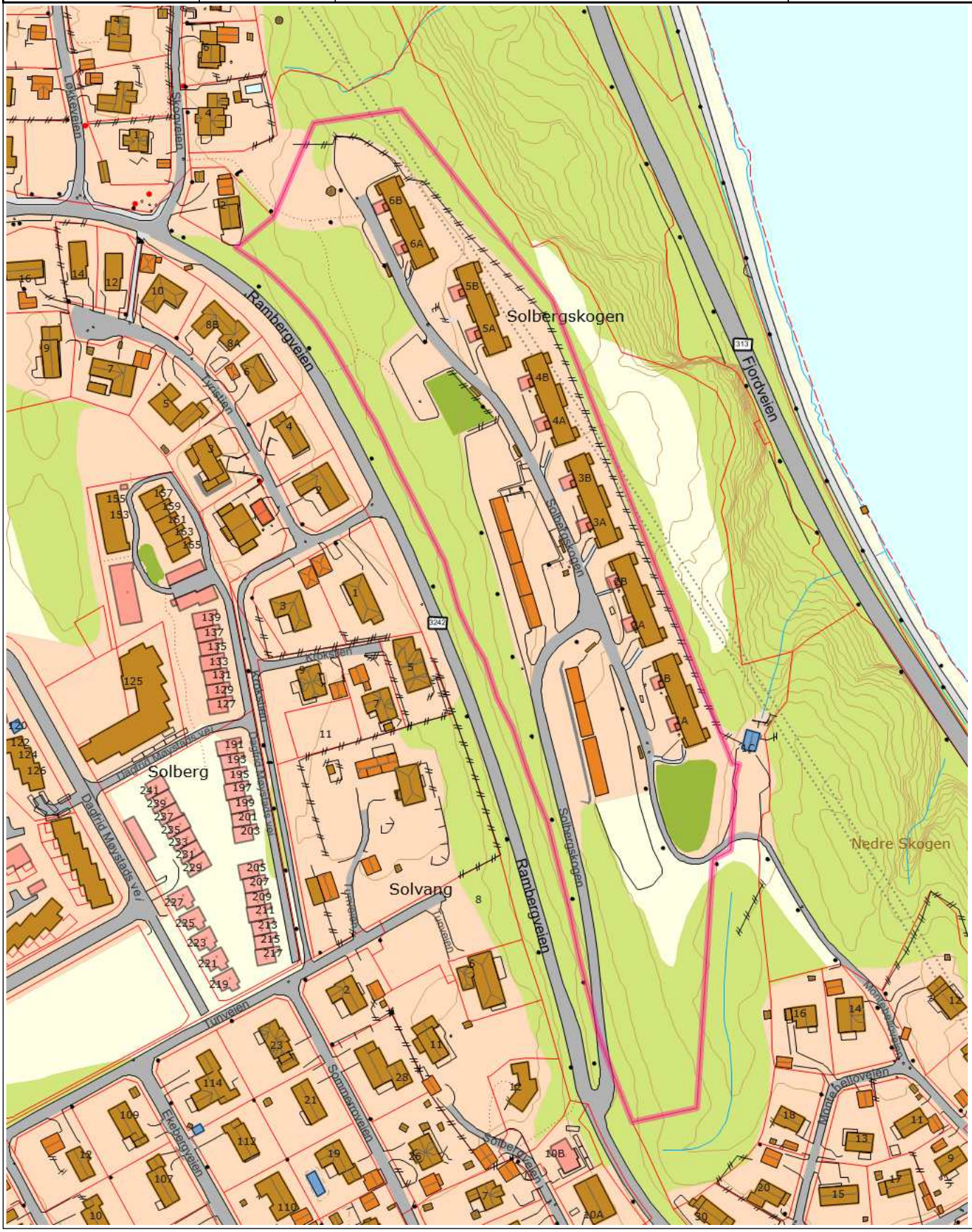
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergskogen 1A 3085 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

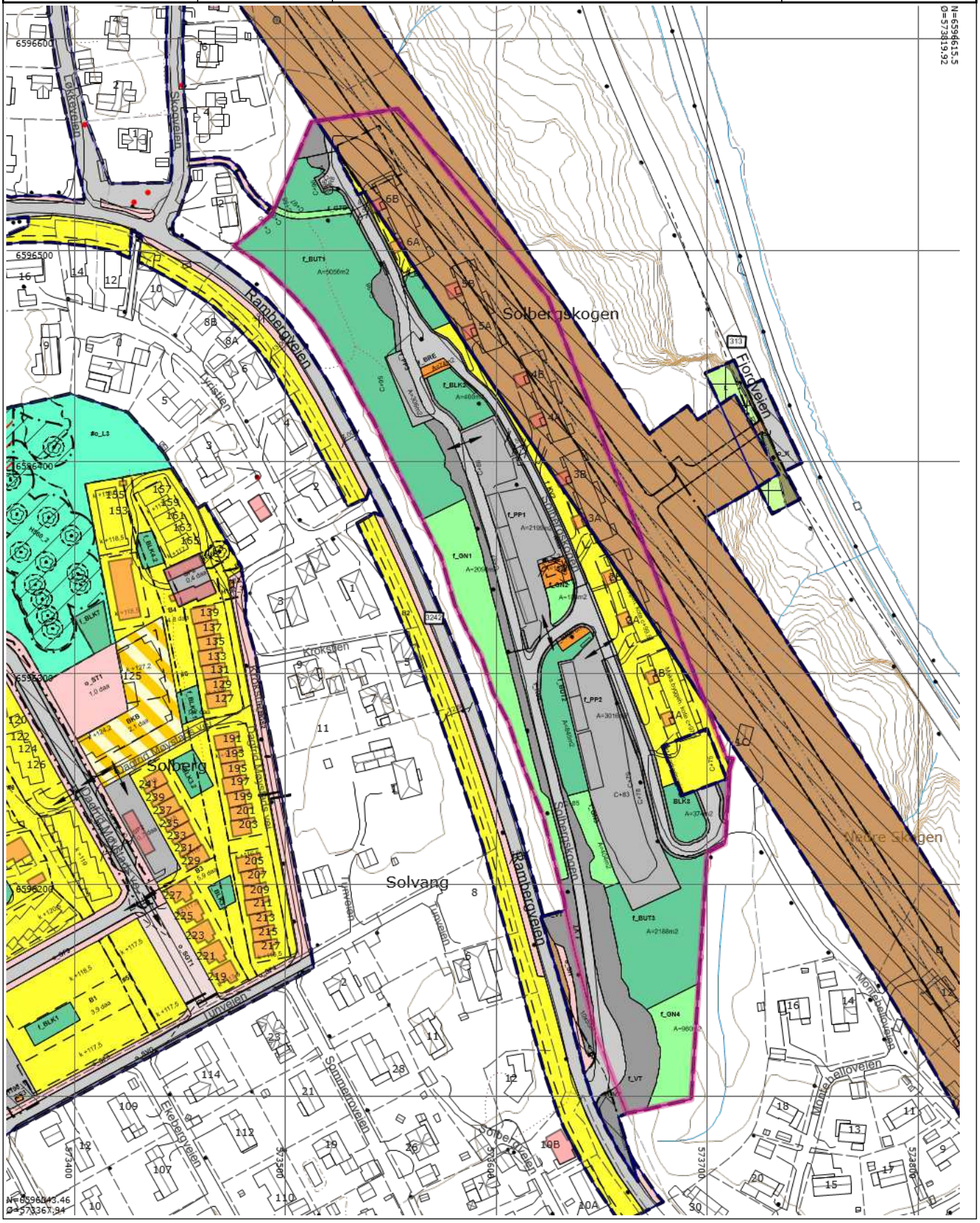
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Annet gjerde
- Stikkrenne
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Svømmebasseng
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve 5m
- Havflate
- Annet
- Terrengform
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- MurFrittstående
- Voll
- Vegbom
- Trapp
- Teiggrense
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve 5m
- Bebygd område
- Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant
- Skrå forstøtningsmur
- Teiggrense generert
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Kystkontur
- Lekeplass
- Skog

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergskogen 1A 3085 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:	Vestfoldbanen, parsel 5, Holm-Nykirke			

Målestokk 1:2500

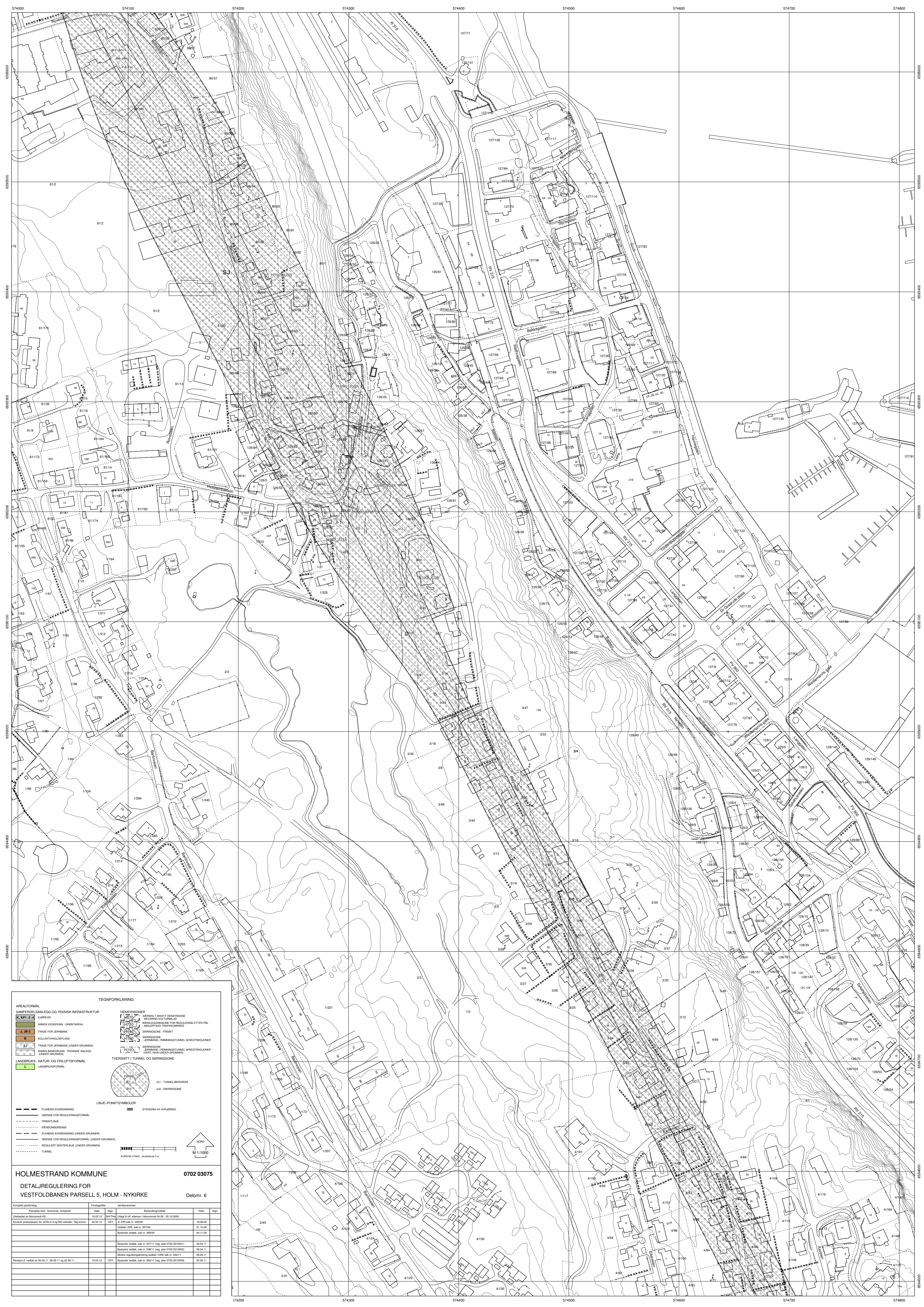


Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Terrengform
- Bygg og anlegg
- 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
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- RpBestemmelseOmråde
- Andre sikringssoner
- Trase for jernbane
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bestemmelsesområde
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Flomfare
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Blå/grønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Landbruksformål
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur

 Forsenkningskurve 5m

 Høydekurve 5m



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, 17m

- 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. 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

SAMFERDSELSANLEGG 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	



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

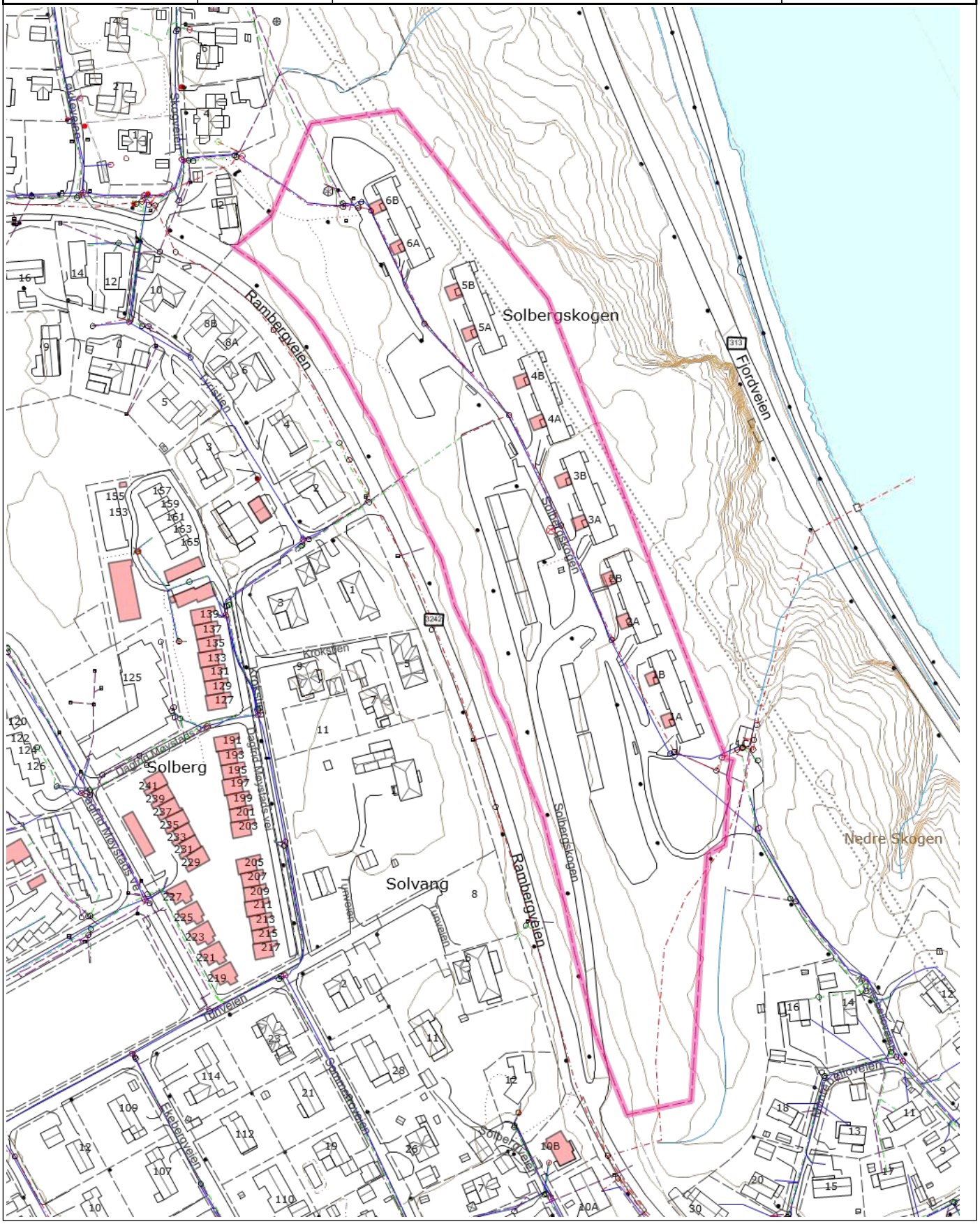
Komplett planforslag		Kontaktperson:	Jordskiftesaksnr:		
Prosjekt-/sakt., leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandlingsnavitsk	Dato	Sign.
Utarbeidet av: Norconsult AS	16.02.12	SIA/THA	Utlegg til off. ettersyn i followmmet 24.09 - 05.10.2009		
Kontroll, prosjektsjon iht. SOSI-4.3 og MD-veiledn: Tilg kontr.	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	

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergskogen 1A 3085 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

- Brannventil
- Hydrant
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Terrengform
- A Bygg og anlegg
- 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
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Forsenkningskurve 5m
- Høydekurve 5m
- Havflate

Reguleringsplan for Solberg-Ramberg 2, planid 3017-2.

Gjenværende reguleringsbestemmelser etter delvis opphevelse av plan, vedtatt i Holmestrand bystyre 09.09.2015, saksnummer 067/15.

Boligbebyggelse

§ 5. Område B1: Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst ½ bil.

§ 6. Område B1: Blokkbebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

§ 7 Område B1: Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, tørkestativ, søppeldunker, lekeplasser m.v.

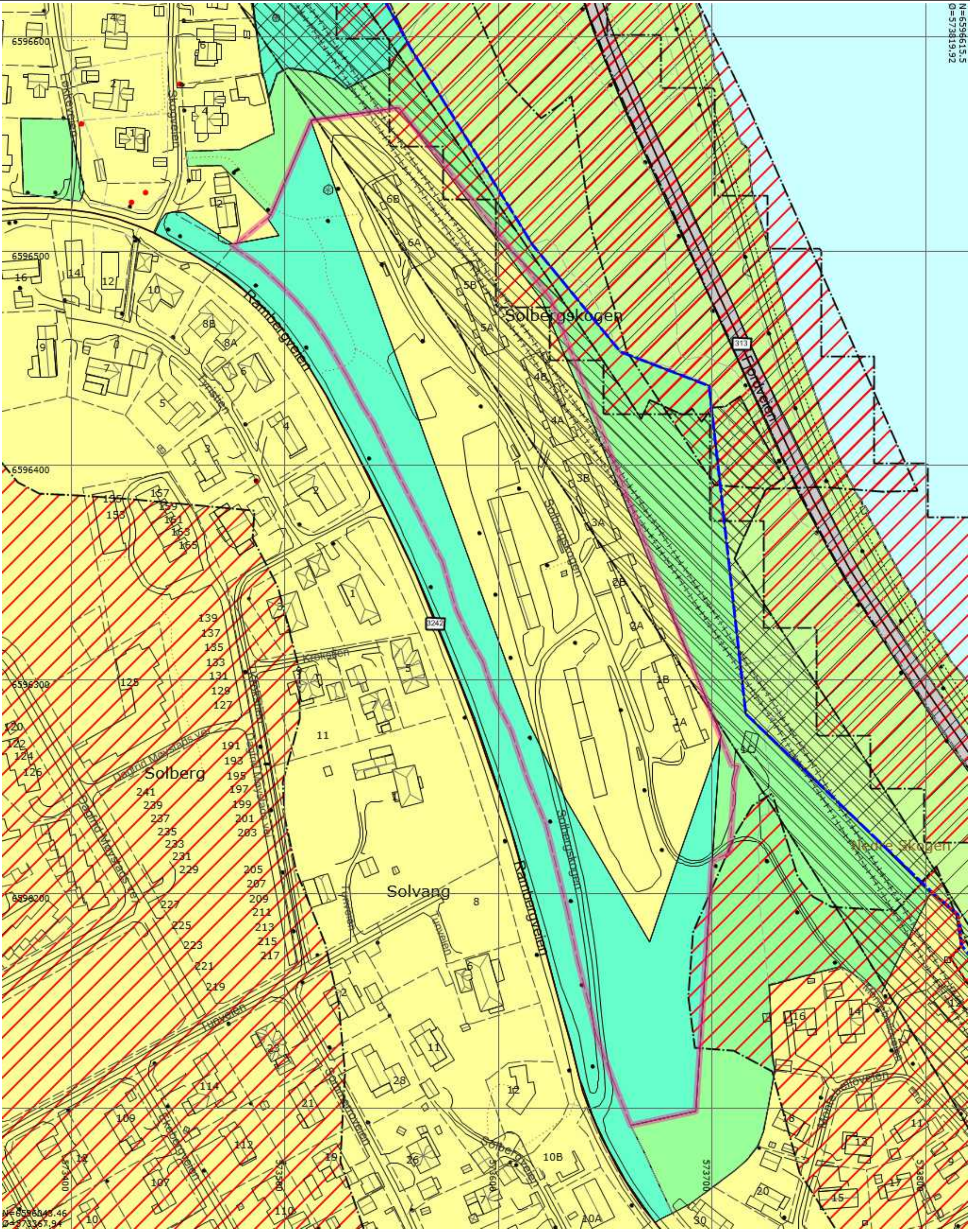
Kommuneplan

Holmestrand kommune

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Solbergskogen 1A 3085 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

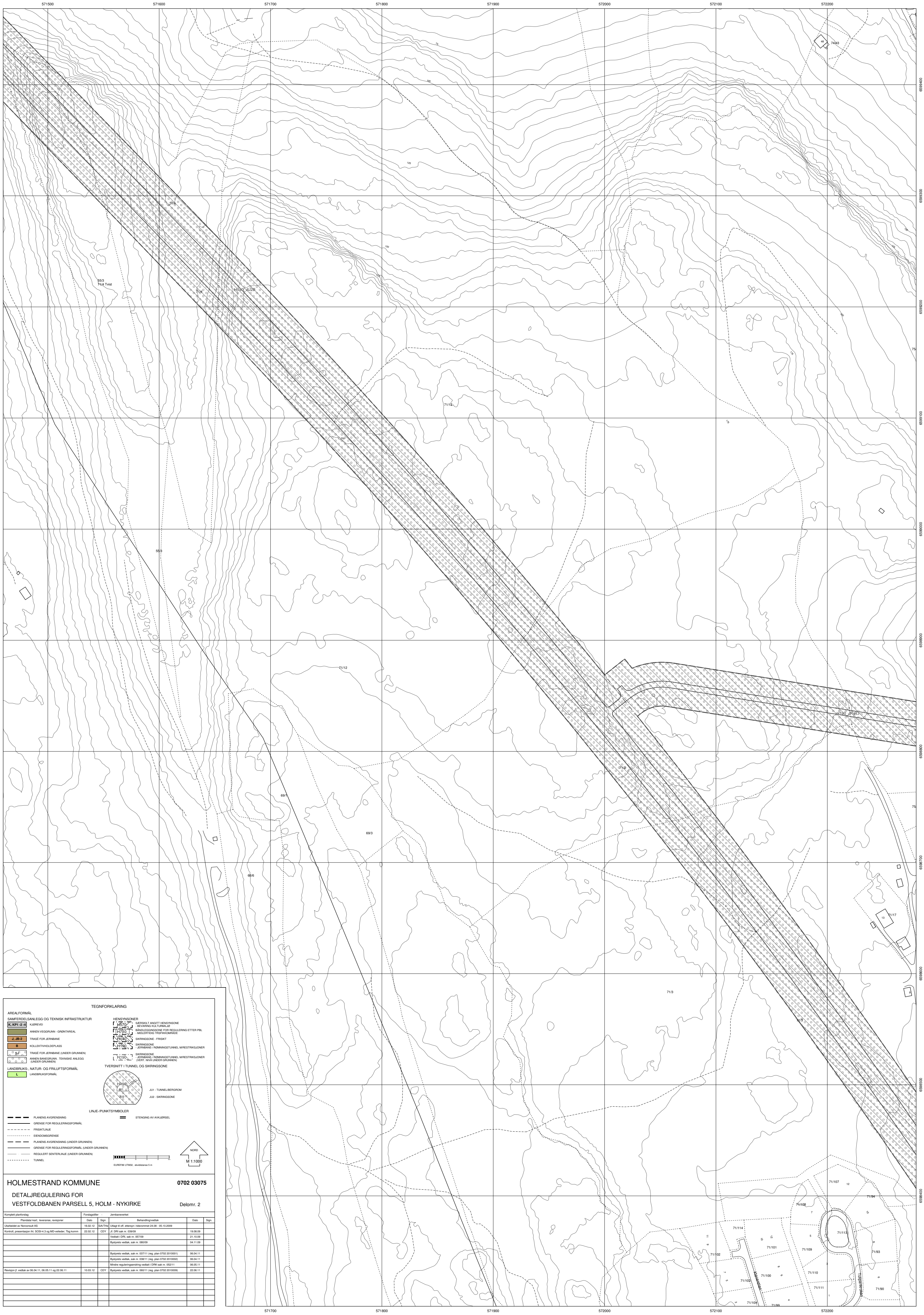
N

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

- Byggegrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Grense for faresoner
- Hensyn grønnstruktur
- Andre sikringssoner
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve 5m
- Langsiktig utviklingsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane i tunnel
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- Hensyn landskap
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve 5m
- Annen sikring
- Terrengform
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Elv og bekk
- Kystkontur



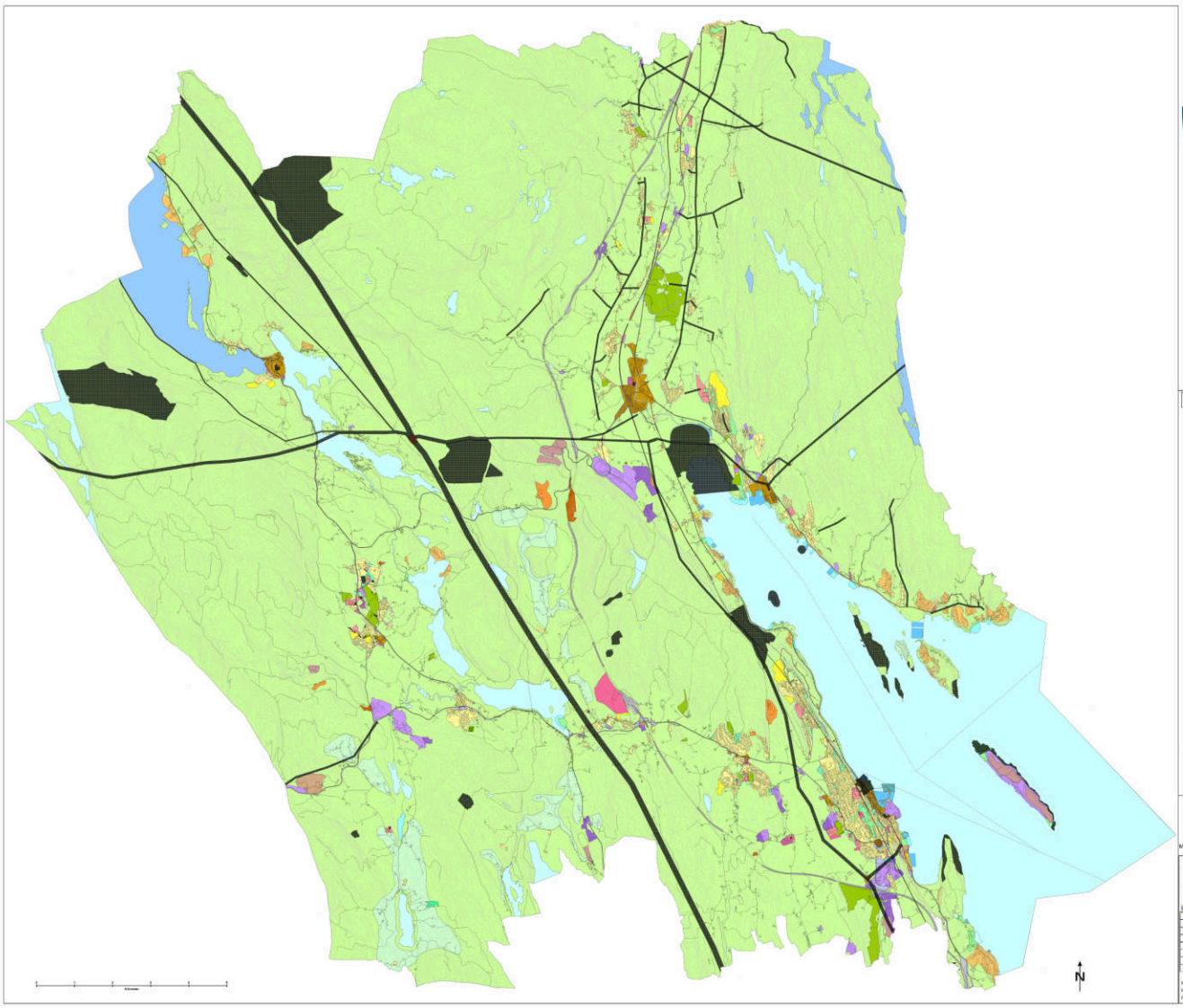
HOLMESTRAND KOMMUNE

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	



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rg 1. gangs behandling (Kommunestyret)	02.02.2023	006/23
2. gangs behandling (Kommunestyret)	06.06.2024	045/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.06.2025	037/25
Kommunestyret, vedtak	03.06.2026	
Fylkesmannen, vedtak	29.06.2026	

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

Multiconsult

NOTAT

OPPDRAG	**Solbergskogen borettslag - reguleringsplan**	DOKUMENTKODE	814780-RIGberg-NOT-001
EMNE	Skredvurdering og sprengningstekniske vurderinger	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**122 Solbergskogen borettslag**	OPPDRAGSLEDER	Espen Roe
KONTAKTPERSON	Kaare Beckmann	SAKSBEHANDLER	Espen Roe
KOPI		ANSVARLIG ENHET	2012 BVT Geofag

1 Bakgrunn

Spir arkitekter arbeider for tiden med endring av reguleringsplanen for Solbergskogen borettslag i Holmestrand (figur 1). Eksisterende blokkbebyggelse i Solbergskogen er på fire etasjer. Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for påbygg og tilbygg på eksisterende blokkbebyggelse i Solbergskogen 1A til 6B fordelt som følger:

To nye etasjer på Solbergskogen 1 – 4 hvor toppetasjen (6. etasje) avtrappes mot syd slik at den opptar halve lengden av blokka.

- En ny etasje på Solbergskogen 5 og 6.
- Forlenge Solbergskogen 6 mot nord og inkludere parkeringskjeller.
- Forlenge Solbergskogen 1 mot sør og inkludere parkeringskjeller.

Det skal utføres sprengningsarbeider for å gi plass til parkeringskjellerne i nord og sør. Se vedlegg 1.

Multiconsult er i den forbindelse engasjert for å utføre vurdering av skredfaren innenfor planområdet, samt i den høye fjellskrenten øst for borettslaget som ligger utenfor planområdet. Det er også utført vurderinger rundt underliggende nye toglinje i fjell, samt sprengningstekniske vurderinger for opparbeidelse av parkeringskjellere.

Første del av foreliggende notat tar for seg skredfaren innenfor planområdet. Deretter vurderes sprengningsarbeidene og dets innvirkning på planområdet og tilgrensende områder.

00	19.12.2016	Skredvurdering og sprengningstekniske vurderinger	Espen Roe	Per Bollingmo	Erik Schiøtz
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV



Figur 1. Solbergskogen borettslag. Bildet er tatt mot vest.

2 Utførte undersøkelser

Befaring ble utført 17. november 2016 av ingeniørgeolog Espen Roe fra Multiconsult. Hovedfokuset på befaringen var å vurdere:

- Berggrunn og geologiske strukturer av betydning for skredfare.
- Løsmasseforhold av betydning for skredfare.
- Snø- og sørpeskredfare.
- Registrering av vann- og vassdragsforhold.
- Sprengningsteknsike vurderinger

Grunnlag

For vurdering av skredfare har følgende materiale blitt gjennomgått:

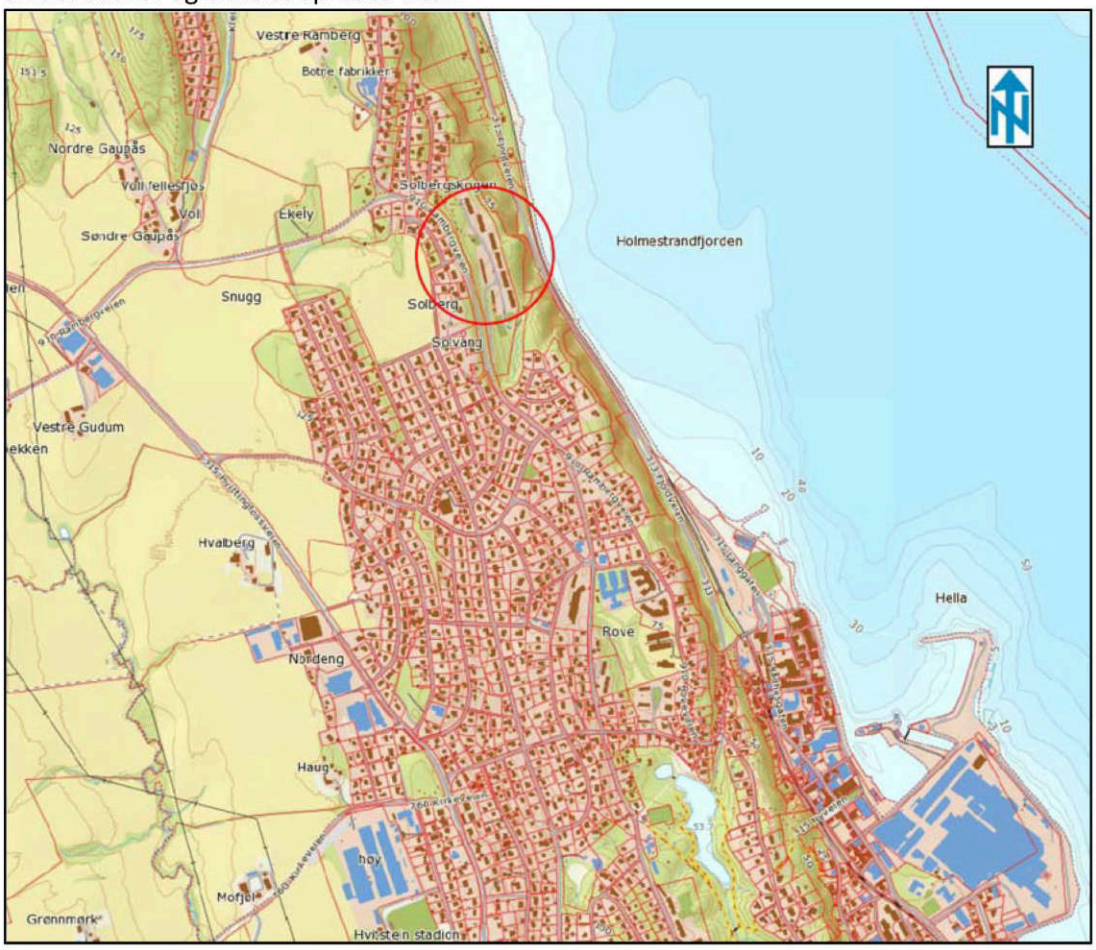
- Topografisk kart (www.norgeskart.no)
- Klimadata (www.met.no)
- Skrednett (www.skrednett.no)

Ellers er våre vurderinger er basert på mottatte dokumenter, i form av diverse tegninger, muntlige beskrivelser av prosjektet, NGU sine berggrunns- og løsmassekart.

3 Observasjoner og grunnforhold

3.1 Topografi, løsmasseforhold og vegetasjon

Planområdet (gnr.79/bnr. 21) ligger ca. 1 km nordvest for Holmestrand sentrum (figur 1, 2, 3 og vedlegg 1). Den vestre delen av planområdet består av en skrent som stiger på mot Rambergveien. Ellers er planområdet preget av et slakere fall videre mot øst. Rett øst for planområdet ligger det en stedvis vertikal fjellskrent med en høyde på opptil 70-80 m. Under skrenten ligger FV313. Det kan sees enkelte bergknauser i planområdet. Planområdet ligger rett over den nye jernbanetunnelen ved Holmestrand på strekningen Holm-Nykirke.
Løsmassekart fra NGU indikerer at planområdet for det meste består av blottlagt berg. Dette understøttes av observasjoner på befaringen. I de sørlige delene av planområdet indikerer kartet tynne marine avsetninger (silt og leire). Observasjoner fra befaringen viser at i dette området kan man også observere enkelte framstikkende fjellknauser. Tilgrensende, men rett utenfor planområdet i sør, indikerer løsmassekartet tykke marine avsetninger. Planområdet er bevokst med en del busker og enkelte spredte trær.



Figur 2. Lokalisering av planområdet (rød sirkel) i Solbergskogen borettslag. Holmestrand sentrum i nedre høyre del av figuren.



Figur 3. Planområdet fra rett sør for borettslaget. Bildet er tatt mot nordvest.

3.2 Berggrunn

Bergarten på stedet er en basalt. Sprekketettheten varierer noe i bergmassen. Enkelte deler er moderat oppsprukket, mens andre soner er tettere oppsprukket. Oppsprekkingsmønsteret er regulært, med 3-4 hovedsprekkeretninger (sprekkesett). Et av hovedsprekkesettene stryker parallelt/subparallelt med, og faller steilt (50-70°) ut fra skrentpartiet øst for byggetomta. For øvrig forekommer sprekker med orientering som avviker fra de gjentagende sprekkesettene. Sprekkene er stedvis gjennomsettende.

3.3 Vann- og vassdragsforhold

Det er ikke registrert vann eller vassdrag som vil ha konsekvenser for planområdet.

4 Vurdering av skredfare

I følge aktsomhetskartene til Skrednett (www.skrednett.no) ligger små deler av planområdet innenfor de skisserte løsneområdene snøskred og steinsprang. Våre vurderinger vil overprøve aktsomhetskartet for området, da aktsomhetskartene kun baserer seg på helningsdata og ikke på vurderinger fra felt.

4.1 Steinsprang

Det ble ikke observert ustabile steinblokker eller bergpartier i det naturlige terrenget innenfor planområdet. Det er vår vurdering at planlagte sprengningsarbeider ikke vil påvirke stabiliteten i det tilstøtende naturlige terrenget innenfor planområdet. På grunnlag av disse observasjonene/vurderingene er sannsynligheten for steinsprang i området vurdert til å være svært liten.

4.2 Løsmasseskred

NGU sine løsmassekart (figur 4) indikerer tynne marine avsetninger i den sørlige delen av planområdet. Det ble i tillegg observert en del blottlagt berg i dette området. Det ble ikke observert tegn til riss, sprekker i løsmassedekket eller rester/spor etter tidligere løsmasseskred. Faren for løsmasseskred/-utglidning i planområdet anses derfor som svært liten.

For de tykkere marine avsetningene som er indikert å grense mot planområdet i sør, anbefaler vi at man konsulterer en geotekniker før man begynner arbeidene med å etablere byggegropen for parkeringskjelleren rett sør for Solbergskogen 1.



Figur 4. Løsmassekart ved Solbergskogen (ref. http://geo.ngu.no/kart/losmasse/).

4.3 Snø- og sørpeskred

I følge klimamodeller vil det i framtiden bli en økende årstemperatur i området og mer nedbør i form av regn, og snøen vil smelte hurtigere. Det medfører liten og minkende sannsynlighet for snøskred i framtiden. Terrenghelningen innenfor planområdet taler også imot snøskredfare. Det ble ikke gjort observasjoner i terrenget i form av knekte trær og fragmenter som snøskred drar med seg som indikerer at det har gått snøskred i området. Det er heller ikke registrert snøskredhendelser på Skrednett i dette området.

På grunnlag av disse observasjonene/vurderingene er sannsynligheten for snøskred i området vurdert til å være svært liten.

Sørpeskred dannes stort sett langs og ut fra større bekker og elver. Det er ingen større bekker eller elver innenfor planområdet. Vi ser derfor ikke den skredtypen som en sannsynlig hendelse i området.

4.4 Registrerte skredhendelser

Det er ifølge NVE ingen registrerte skredhendelser innenfor planrådet.

I følge hendelseskart på skrednett.no har det imidlertid gått tre steinsprang/steinskred fra det høye skrentområdet øst for planområdet. Skredene gikk i henholdsvis 1934, 1979 og i 2003.

5 Risikovurdering med hensyn på skred

Undersøkelsene og analysen omfatter skred fra naturlig terreng i planområdet og er basert på observasjoner av rådende forhold i naturlig terreng slik det foreligger i dag. Risiko med hensyn på skred er gitt som en sannsynlighet for at ulike skredhendelser finner sted, og konsekvensene av dem dersom de skulle inntreffe. Forslag til forebyggende tiltak tar utgangspunkt i gjeldende akseptkriterier for årlig nominell sannsynlighet for skred, slik disse er formulert i Plan- og bygningsloven med tilhørende Teknisk forskrift.

5.1 Sikkerhetsklasser, konsekvenser og sannsynlighet for skred

Sannsynligheten for de uønskede hendelsene i kapittel 6 er vurdert og sortert etter antatt frekvens på hver av hendelsene.

I «Forskrift om tekniske krav til byggverk» (TEK 10), kapittel 7 «Sikkerhet mot naturpåkjenninger», er det ut fra hvilke konsekvenser som aksepteres, definert sikkerhetsklasser for forskjellige byggverk (tabell 1).

Solbergskogen borettslag vurderes å tilhøre sikkerhetsklasse S3.

I TEK 10 er det angitt at: «Sikkerhetsklasse S3 omfatter tiltak der et skred vil føre til store konsekvenser. Dette kan eksempelvis være byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer og/eller der det er store økonomiske- eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon

For bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S3 kan det vurderes å redusere kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal til sikkerhetsnivået som er angitt for sikkerhetsklasse S2 (1/1000), dersom dette vil gi tilfredsstillende sikkerhet for tilhørende uteareal. Momenter som må vurderes i denne sammenheng er eksponeringstiden for personer, antall personer som oppholder seg på utearealet, mv.

Sikkerhets-klasser for byggverk (S)	Tillatte konsekvenser for byggverk (K)	Største tillatte nominelle årlige sannsynlighet for skred (s)
S1	Liten	s≤1/100
S2	Middels	s≤1/1000
S3	Stor	s≤1/5000

***Tabell 1**: Sikkerhetsklasser ved plassering av byggverk i skredfareområde og krav til største tillatte nominelle sannsynlighet for skred (Tabell § 7-3, TEK 10).*

6 Registrerte sannsynlige skredhendelser

Skredfarevurderingen skal gi en overordnet oversikt over ulike potensielle stabilitetsproblemer, og en grov oversikt over aktuelle sikringstiltak som må iverksettes for at tilfredsstillende sikkerhet skal oppnås. På grunnlag av befaring og vurderinger i området er følgende uønskede hendelser vurdert som aktuelle i det undersøkte området:

Uønsket hendelse (UHX)	Beskrivelse	Nominell årlig sannsynlighet (s)
UH1	Steinsprang/blokkskred fra bergskrenter	s≤1/5000
UH2	Løsmasseskred	s≤1/5000
UH3	Snø- og sørpeskred	s≤1/5000

Tabell 2: *Registrerte sannsynlige uønskede hendelser.*

Nummereringen av de uønskede hendelsene vil bli benyttet videre i risikoanalysen. Nominell årlig sannsynlighet angir sannsynligheten for at disse skredhendelsene skal få konsekvenser for borettslaget og utearealer.

7 Sikkerhetsklasser og behov for sikringstiltak

Nominell årlig sannsynlighet for skred	Sikkerhetsklasser (konsekvenser)			
	S1 (Liten)	S2 (Middels)	S3 (Stor)	**)
1/100<s≤1 Svært stor *)				
1/1000<s≤1/100 Stor				
1/5000<s≤1/1000 Middels				
0<s≤1/5000 Liten			**UH1, UH2, UH3**	
s = 0 Ingen **)				

Ingen sikringstiltak: ☐ Sikringstiltak må gjennomføres: ■

Tabell 3: *Behov for sikringstiltak eller ikke for de sannsynlige uønskede hendelsene ut fra nominell årlig sannsynlighet for skred, herunder sekundærvirkninger av skred og sikkerhetsklassen for byggverket.*

Inndelingene er gjort i samsvar med gjeldende utgave av Plan- og bygningsloven, § 28 og teknisk forskrift; TEK 10.

Vi presiserer at det kun er naturgitt skredfare som inngår i tabellene 1-3 ovenfor.

Diagrammet (Tabell 3) viser at steinsprang/-skred (UH1), løsmasseskred (UH2) og snø-/sørpeskred (UH3) i det undersøkte skrentområdet ikke utgjør en risiko for Solbergskogen borettslag, som er større enn tillatte verdier gitt i TEK10.

8 Konklusjon skredvurdering i planområdet

I henhold til TEK 10 gjelder sikkerhetsklasse 3 for skred for Solbergskogen borettslag. Vi vurderer at det undersøkte området oppfyller kravene til sikkerhet i Plan- og bygningsloven og TEK 10. Det bør derfor ikke gjennomføres sikringstiltak i området.

9 Sprengningsarbeider

9.1 Bergstabilitet innenfor planområdet

9.1.1 Naturlig terreng

Det ble ikke observert ustabile steinblokker eller bergpartier i det naturlige terrenget innenfor planområdet. Det er vår vurdering at planlagte sprengningsarbeider ikke vil påvirke stabiliteten i det tilstøtende naturlige terrenget innenfor planområdet. Det bør derfor ikke utføres sikringsarbeider i det naturlige terrenget innenfor planområdet før sprengningsarbeidene kommer til utførelse.

9.1.2 Skjæringer i byggegrop for parkeringskjellere

Det skal utføres sprengningsarbeider i forbindelse med byggingen av parkeringskjellere i Solbergskogen 6 mot nord og i Solbergskogen 1 mot sør. Det skal etableres skjæringshøyder på opptil ca. 4,0 m i sprengningskontur for nedkjøringsrampe ved Solbergskogen 6. I Solbergskogen 1 blir det lavere skjæringshøyder. Det planlagte bygget skal bygges tett inntil de nye fjellskjæringene. Kriterier for sikringsnivå baseres på følgende:

- Høy sikkerhet mot nedfall/utglidning av steinblokker i byggeperioden (arbeidssikkerhet). Ingen form for nedfall/utglidning som kan skade personell i byggegropa kan aksepteres.
- God sikkerhet mot strukturelle skader i bruksfasen (permanent sikkerhet). Utfall/utglidning av større blokker/bergpartier som kan skade bygget aksepteres ikke.

Sprekkegeometrien vil kunne føre til avløsning av steinblokker, spesielt mot toppen av de nyetablerte skjæringene og det må derfor forventes at det kan avdekkes ustabile bergpartier i skjæringene. I forhold til å kunne opprettholde tilfredsstillende arbeidssikkerhet, vil det kunne bli nødvendig å utføre bergsikring underveis i sprengningsarbeidene. Det er viktig at det ikke frisprenges større partier enn at man har full kontroll med stabiliteten og har mulighet til å utføre rensk og boltesikring etter hvert som endelig kontur eksponeres.

Når hele byggegropen er ferdig utsprengt bør skjæringsflaten inspiseres av ingeniørgeolog, slik at endelig behov for arbeidssikring/ permanentsikring kan vurderes. Dette må skje før byggearbeidene starter i byggegropen. Alt fjellsikringsarbeid bør utføres av et firma som har kompetanse og erfaring på dette området.

10 Bergstabilitet i høy fjellskrent øst for planområdet

Det er tidligere utført omfattende sikringstiltak, i form av rensk, bolter, steinsprangnett og fangvoller, i den høye fjellskrenten som ligger mellom planområdet og Fv. 313 (Fjordveien).

På befaringen ble det foretatt en visuell besiktigelse av skrenten fra Fjordveien. Det ble da ikke registrert blokker eller bergpartier som tolkes om ustabile. Nå skal det imidlertid sies at skrenten er høy, og den i tillegg stedvis er bevokst med en god del torv, og busker og trær. Det kan derfor ikke

utelukkes at det kan forekomme ustabile steinblokker i skrenten som vil kunne påvirkes av sprengningsarbeider oppe på tomta i Solbergskogen 6B.

Det er imidlertid vår vurdering at dersom sprengningsarbeidene utføres som anbefalt i kap. 13, så vil disse i verste fall kun ha en utløsende effekt på eventuelle steinsprang fra områder som ikke er sikret i skrenten, og ikke i seg selv påvirke stabiliteten i den høye skrenten.

Vi anbefaler uansett at man stenger Fjordveien når hver salve går på byggetomta. Det må derfor etableres en ordning med vakter som organiserer sperringen.

I følge hendelseskart på skrednett.no har det gått tre steinsprang/steinskred fra skrentområdet under planområdet. Skredene gikk i henholdsvis 1934, 1979 og i 2003.

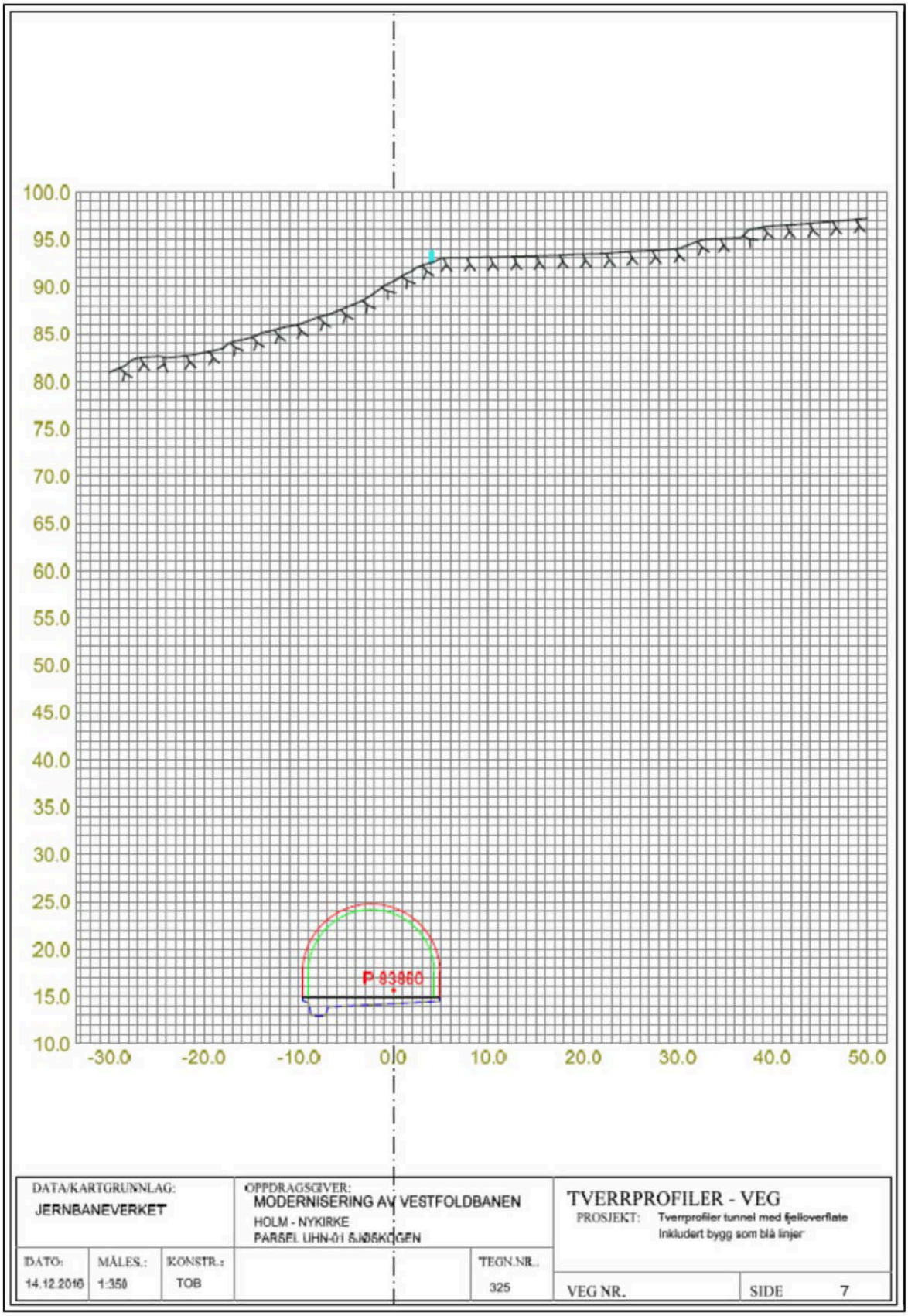
11 Bergstabilitet i underliggende togtunnel (Holm-Nykirke)

Den nye togtunnelen (Holm-Nykirke) ligger rett under deler av planområdet for Solbergskogen (figur 5). I sprengningsområdet rett nord for Solbergskogen 6 er bergoverdekningen ned til tunnelen ca. 65 m (figur 6). I sprengningsområdet rett sør for Solbergskogen 1 er bergoverdekningen ca. 45 m (figur 7), men her ligger tunneltraséen ca. 40 m nord øst for sprengningsområdet. Reell bergoverdekning til sprengningsstedet blir derfor større enn 45 m. Sprengningsarbeidene/byggetiltaket med parkeringskjellerne ligger derfor utenfor sikkerhetssonen på 30 m som er gjeldende for jernbanetraséer.

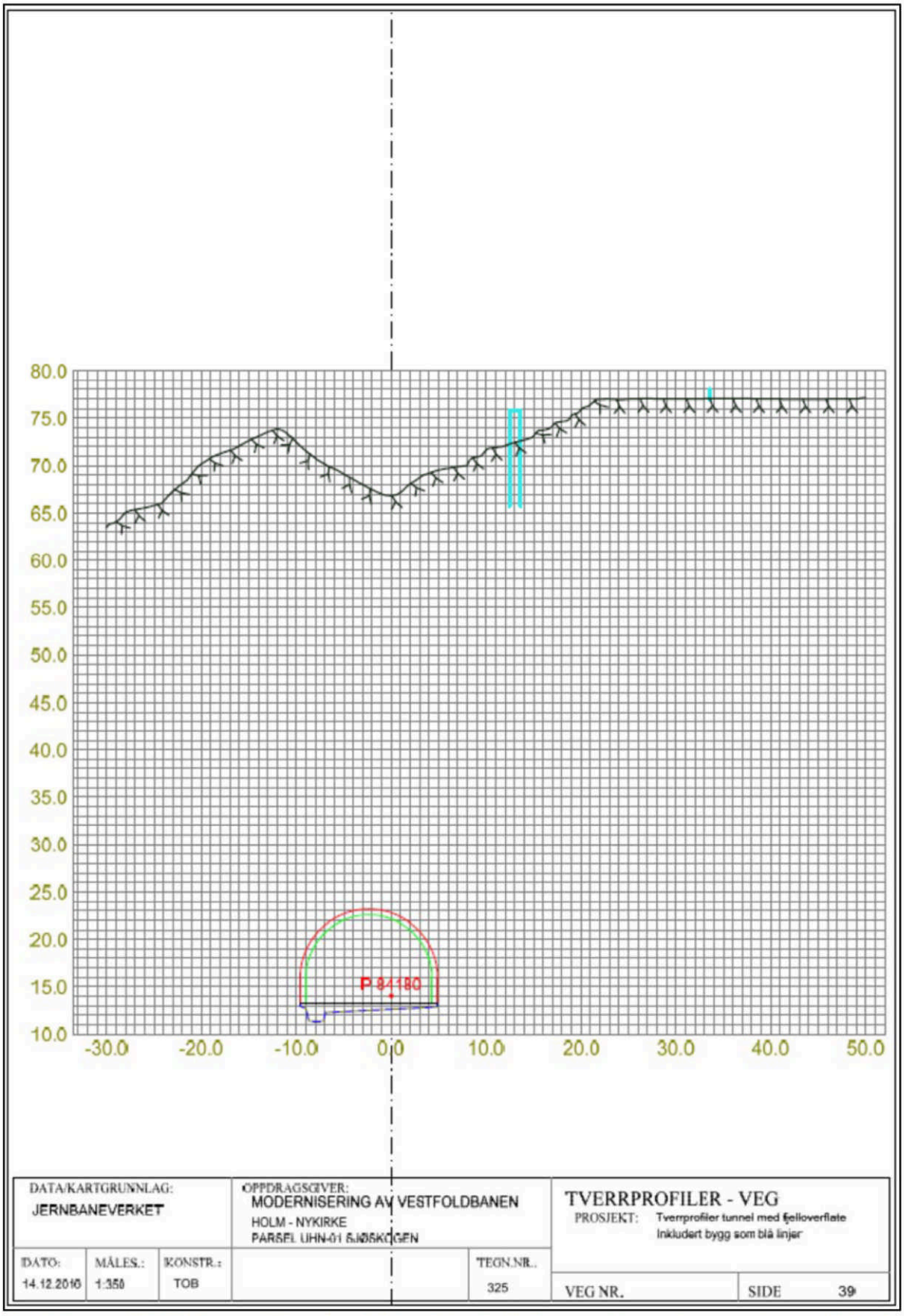
Det er utført omfattende bergsikring i tunnelen. Med anbefalt sprengningsmetode og rystelsesbegrensninger er det vår vurdering at det planlagte sprengningsarbeidet ikke vil skape stabilitetsproblemer i tunnelen.



Figur 5. Ortofoto med tunneltrasé under Solbergskogen borettslag. Tverrprofiler merket med blå streker (ref. ortofoto med tunnelprofiler – 965, JBV).



Figur 6. Tverrprofil 83860. Tverrprofil tunnel med fjelloverflate. Profilet ligger ved sprengningsområdet ved Solbergskogen 6. Bergoverdekningen er ca. 65 m (ref. tegn. nr. 325-side 7, JBV).



Figur 7. Tverrprofil 84180. Tverrprofil tunnel med fjelloverflate. Profilet ligger ca. 40 m øst for sprengningsområdet ved Solbergskogen 1. Bergoverdekningen er ca. 45 m (ref. tegn. nr. 325-side 39, JBV).

12 Bjelkestengsel

For å unngå at steinblokker eller andre gjenstander fra byggearbeidene raser ut over den høye skrenten og ned mot den underliggende Fjordveien under sprengnings-/anleggsarbeidene, anbefaler vi at det monteres et bjelkestengsel noen meter innenfor toppen av skrenten i området ved Solbergskogen 6. I dette området faller terrenget jevnt fra området der parkeringskjelleren skal bygges og ned til toppen av den høye skrenten (figur 8).

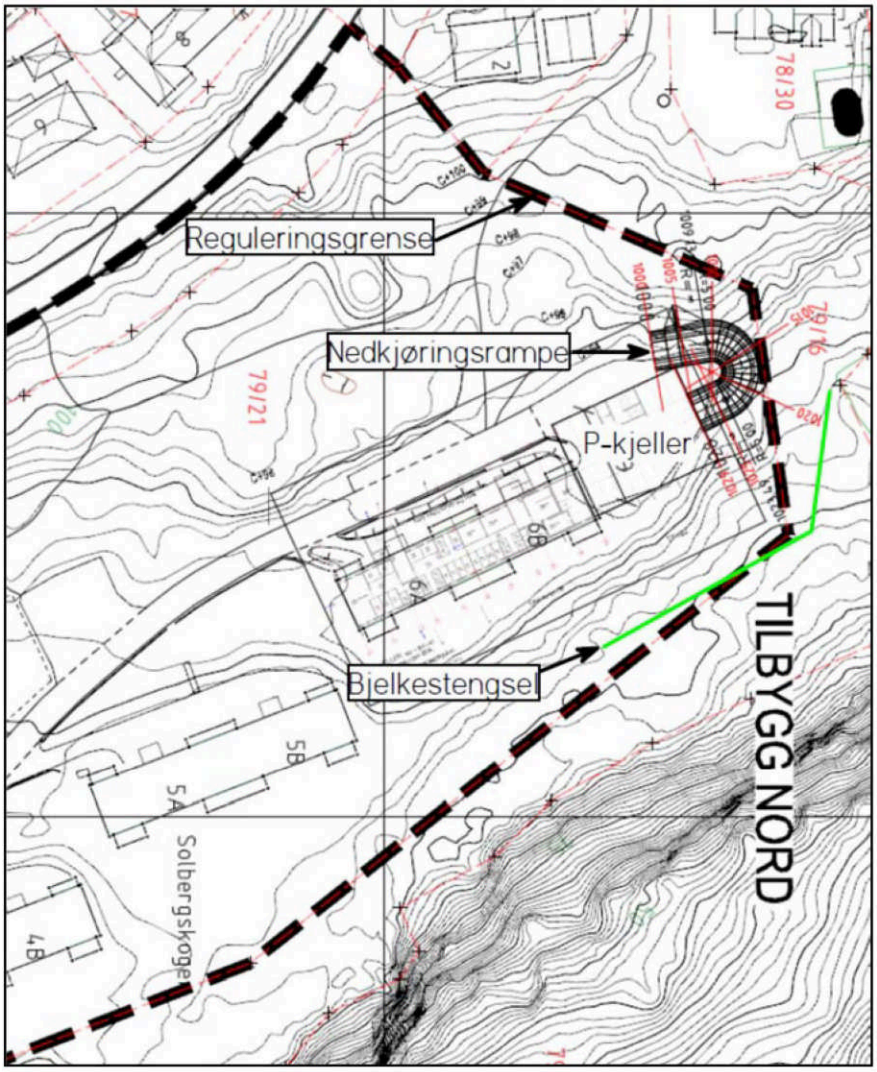
I området der parkeringskjelleren skal bygges ved Solbergskogen 1, er terrenget flatere. Det bør derfor ikke settes opp bjelkestengsel i dette området.

Bjelkestengselet ved Solbergskogen 6 lages ved å montere Ø25 kamstålbolter (svartstål) med senteravstand på 1 m. Boltene bores 0,5 m inn i underliggende berg og høyden på gjerdet må være minimum 0,7 m. I bakkant legges det 2''6 plank på høykant som festes til boltene med kramper eller patentband. Stengselet monteres i området indikert på figur 9.

Bjelkestengselet kan fjernes etter at byggearbeidene er ferdigstilt. Bjelkestengselet bør monteres av firma/personer med dokumentert erfaring på slike jobber.



Figur 8. Ved Solbergskogen 6 faller terrenget jevnt fra området der parkeringskjelleren skal bygges og ned til toppen av den høye skrenten.



Figur 9. Prinsippskisse for utstrekning av bjelkestengsel ved Solbergskogen 6 (ref. Planskisse 04.11.16, utsnitt tilbygg nord med påtegninger – Spir arkitekter).

13 Utførelse sprengningsarbeider

Vedlegg 1 angir områdene ved Solbergskogen 1 og 6 der sprengningsarbeider skal utføres. På grunn av kort avstand til bebyggelse og infrastruktur, må prinsipper for forsiktig sprengning følges for disse arbeidene. Brattskrenten øst for sprengningsområdet med underliggende Fv. 313 (Fjordveien) og jernbane understreker dette ytterligere. Dette vil stille strenge krav til dekning av salvene. Alle salver må dekkes med tunge dekningsmatter av god kvalitet. Mattene må ha god overlapp og gå minimum 3 m utenfor ytterste hullrad. Dersom mattene blir liggende på skrånende underlag, skal de syes sammen med kjetting eller wire og forankres i bakkant. Foten på salvene skal i tillegg dekkes med tilbakefylt sprengstein. Salvesprut aksepteres ikke!

13.1 Kontur/søm

Vi anbefaler at de endelige bergkonturene sømbores. Sømmen vil ha en vibrasjonsdempende effekt. Sømboring innebærer at det etableres en tettboret veggrast i teoretisk kontur, som vil tjene som begrensningslinje for sprengvirkningen fra brytningshullene. Sømhullene vil også fungere som en refleksflate for rystelsene fra sprengningen.

Sømhull bores vertikalt med c/c 150 mm dersom det benyttes 51 eller 64 mm borkrone. Dersom det benyttes 76 mm borkrone, kan senteravstanden mellom sømhullene økes til 200 mm. Sømhullene bores 0,5 m dypere enn salvehull. Nest ytterste hullrad bores vertikalt med en c/c på ca. 0,5 m. De bores til samme nivå som salvehull og lades med konturladning. Bormønster og enhetsladninger ut mot nest ytterste hullrad skal reduseres for å unngå at salvehull bryter forbi konturlinjen.

Avstanden for salvehull til nest ytterste hullrad bør ikke være mindre enn 1 meter. Denne avstanden kan reguleres avhengig av resultatet på de første salvene. Gjenstående berg ut mot kontur pigges hvis nødvendig. Behovet for boltesikring vurderes fortløpende etter hvert som konturen blottlegges.

13.2 Lover og forskrifter, dokumentasjon

Sprengningsarbeidene skal utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Det vises spesielt til arbeidsmiljøloven, byggherreforskriften, bergarbeidsforskriften og forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff.

Før oppstart av sprengningsarbeidene skal sprengningsentreprenøren utføre en risikoanalyse og utarbeide sprengningsplan. I risikoanalysen må følgende forhold vurderes som et minimum:

- Stengning av stasjons-/anleggsområdet ved Holmestrand stasjon, samt varsling av alle som trenger det i dette området (kommunikasjon med Jernbaneverket)
- Behov for stengning av tilstøtende veger ved sprengning
- Orientering til naboer før oppstart av sprengningsarbeidene
- Post- og varslingsplan
- Vibrasjonskontroll
- Kontroll med bore- og ladearbeid
- Midlertidig oppbevaring av sprengstoff og tennmidler på plassen
- Lagring av sprengstoff og tennmidler
- Dekking av salver
- Sikring av veger og konstruksjoner inntil anleggsområdet
- Kontroll av salve etter sprengning

Alle salver skal dokumenteres med bore- og salverapporter som settes i mappe og oppbevares på byggeplassen.

Vi understreker at det er sprengningsentreprenørens fulle og hele ansvar at sprengningsarbeidet planlegges og utføres på en forsvarlig måte, slik at enhver personskade eller materiell skade ikke oppstår, samtidig som ønsket sprengningsresultat oppnås.

14 Kontroll og oppfølging av naboforhold

14.1 Bygningsbesiktigelse

I forkant av sprengningsarbeidene må det være foretatt bygningsbesiktigelse av naboeiendommer.

I utgangspunktet besiktiges alle bygg innenfor en avstand på 50 m både utvendig og innvendig. For perifere bygninger/konstruksjoner kan det i enkelte tilfeller være tilstrekkelig med kun utvendig besiktigelse.

Ved besiktigelsen skal teknisk tilstand og eksisterende, synlige skader registreres, fortrinnsvis ved videoopptak. Opptakene vil bli benyttet i tilfelle skadesaker kommer opp i ettertid.

14.2 Vibrasjonsmålinger

Under sprengningsarbeidene må det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger på utvalgte nabobygninger.

14.3 Vibrasjonsgrenser

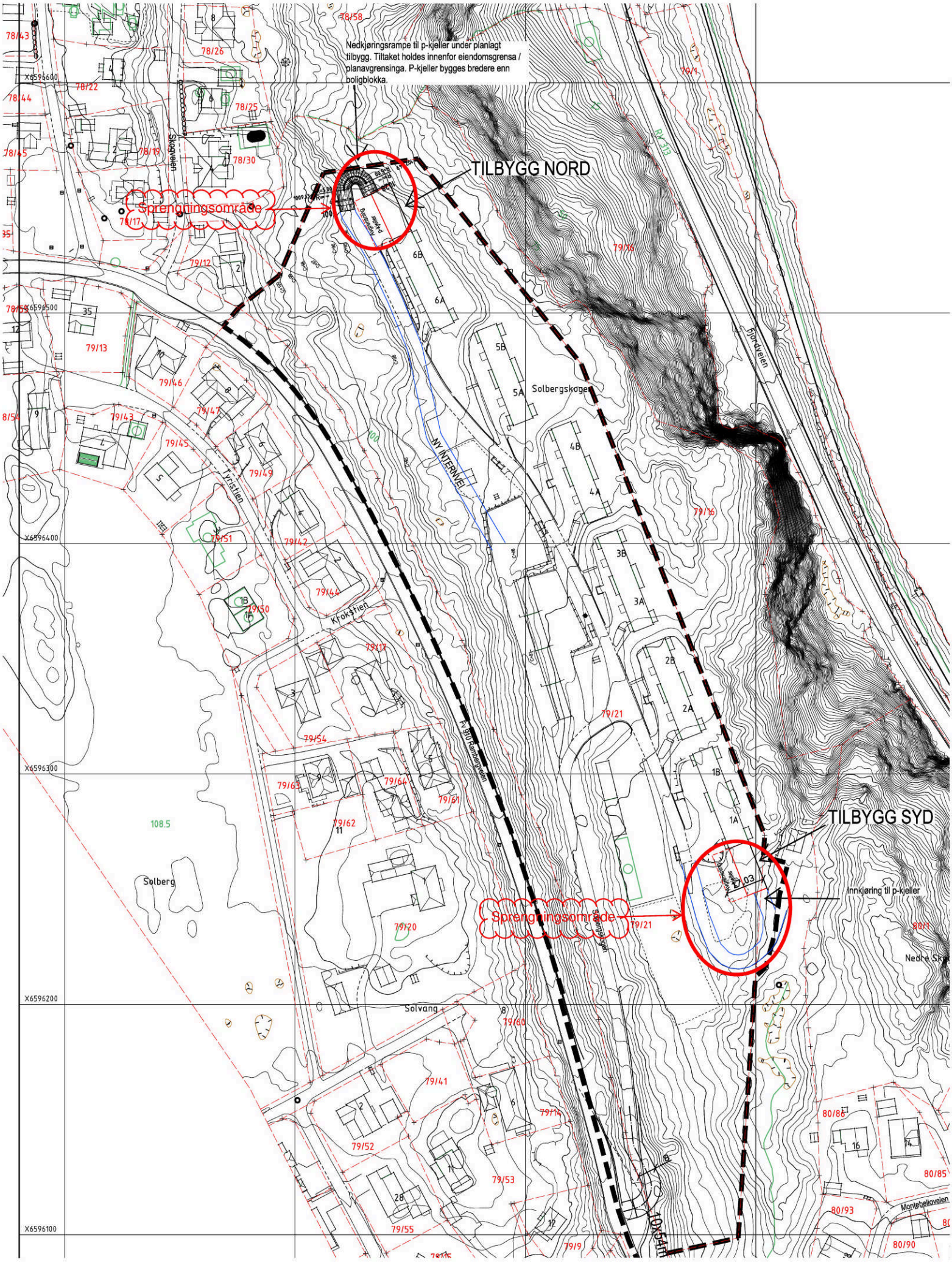
Grenseverdi for tillatte sprengningsrystelser beregnes etter gjeldende standard. NS 8141, 2. utgave, 2001 legges til grunn ved bestemmelse av grenseverdier.

15 Kommunikasjon med Holmestrand kommune og Jernbaneverket

Det er viktig at kommunikasjonen mellom sprengningsentreprenør/tiltakshaver og Holmestrand kommune er god før sprengningsarbeidene starter, og når disse arbeidene kommer til utførelse. Fv. 313 (Fjordveien) må som nevnt i kap. 4 sperres under sprengningsområdene når hver salve går på byggetomta. Det må derfor etableres en ordning med vakter som organiserer sperringen. Vaktene må ha kontakt med sprengningsentreprenøren over walkie-talkie under sprengningsarbeidene. Det er svært viktig at gode varslingsrutiner blir opprettet i forbindelse med disse arbeidene.

Selv om vår vurdering er at de planlagte sprengningsarbeidet ikke vil skape stabilitetsproblemer i den underliggende togtunnelen, anbefaler vi at det opprettes en kontakt der planene for gjennomføringen av sprengningsarbeidene forelegges Jernbaneverket.

Vedlegg 1

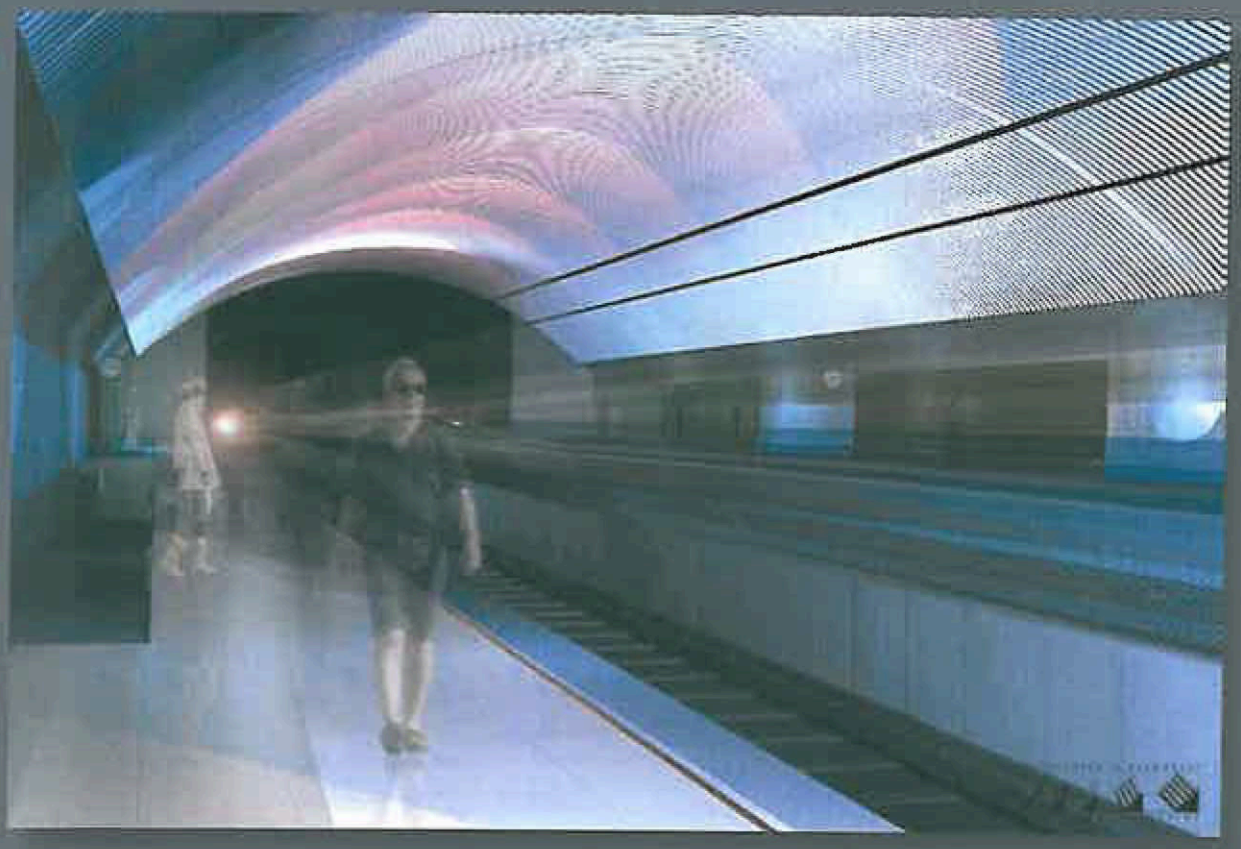

Nedkjøringsrampe til p-kjeller under planlagt tilbygg. Tiltaket holdes innenfor eiendomsgrensa / planavgrensinga. P-kjeller bygges bredere enn boligblokka.
TILBYGG NORD
Sprengningsområde
TILBYGG SYD
Innkjøring til p-kjeller
Sprengningsområde
NY INTERNVEI
Fv.870 Ranheimsveien
Fjordveien
Skogveien
Kroksfien
Tyrstien
Solbergskogen
Solberg
Solvang
Montebelloveien
X6596600
X6596500
X6596400
X6596300
X6596200
X6596100

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.

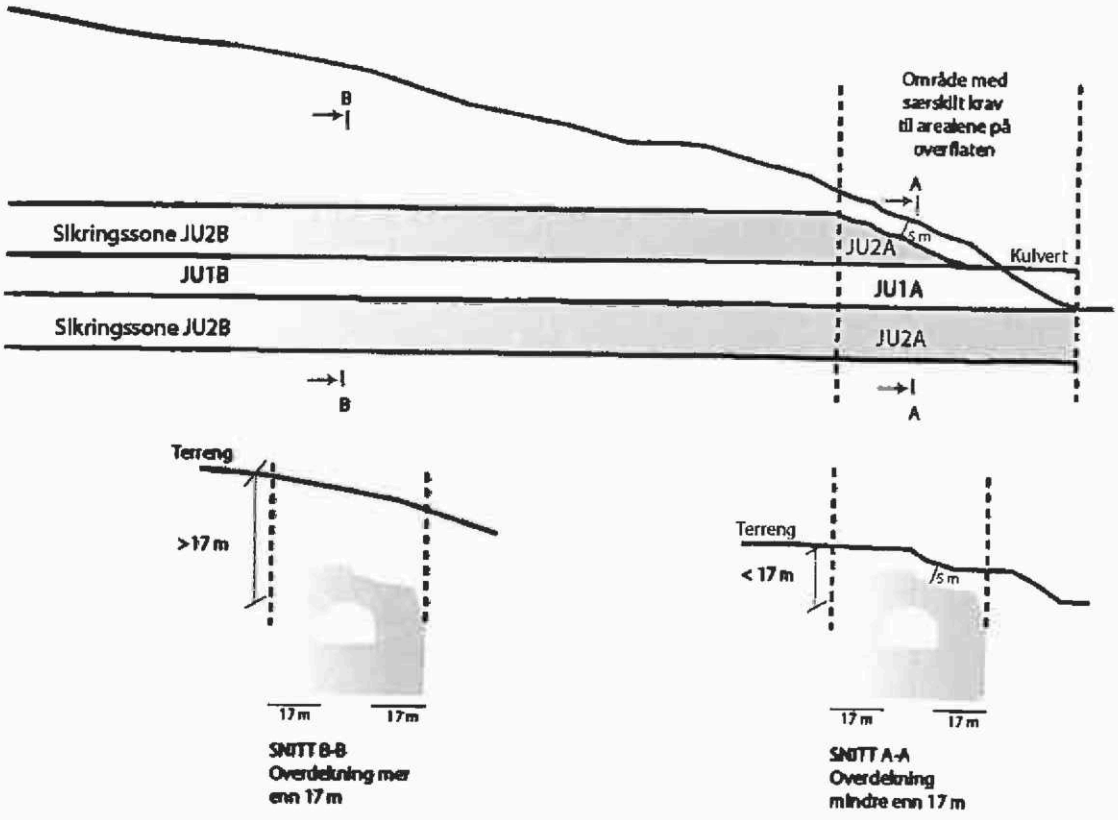
4. SIKRINGSSONER

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.

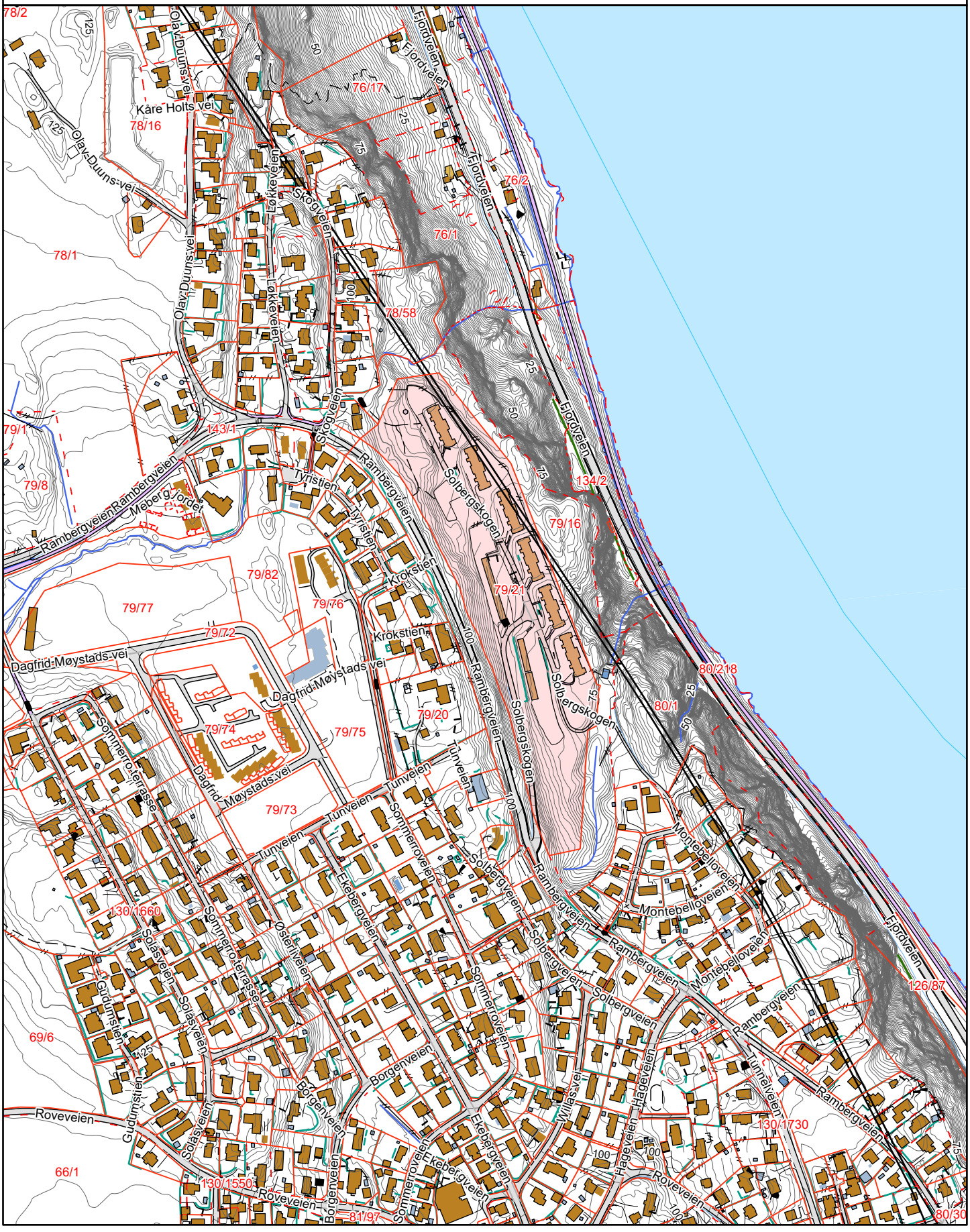
8.4 Før det settes trafikk på nytt dobbeltspor (Holmestrand – Nykirke) må det foreligge et komplett planforslag til 1. gangsbehandling for nedlagt jernbanespor sør for sentrum.

Oversiktskart

Adresse: **Solbergskogen 1A, 3085 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/79/21/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 41049 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.11.2025

N



Matrikkelkart

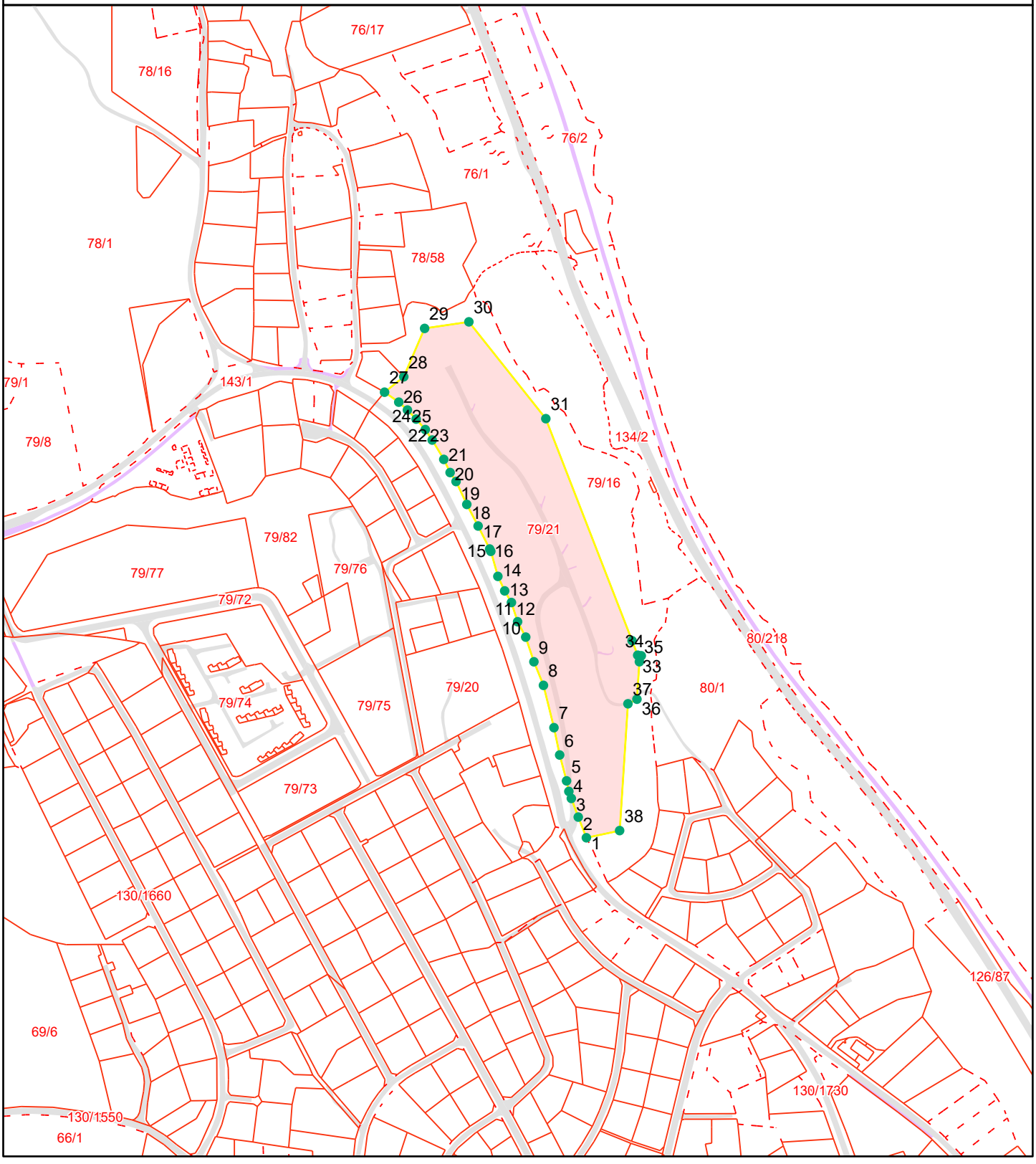
Adresse: **Solbergskogen 1A, 3085 Holmestrand**
Gnr/bnr: **3903/79/21/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 41049 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.11.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 41049 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

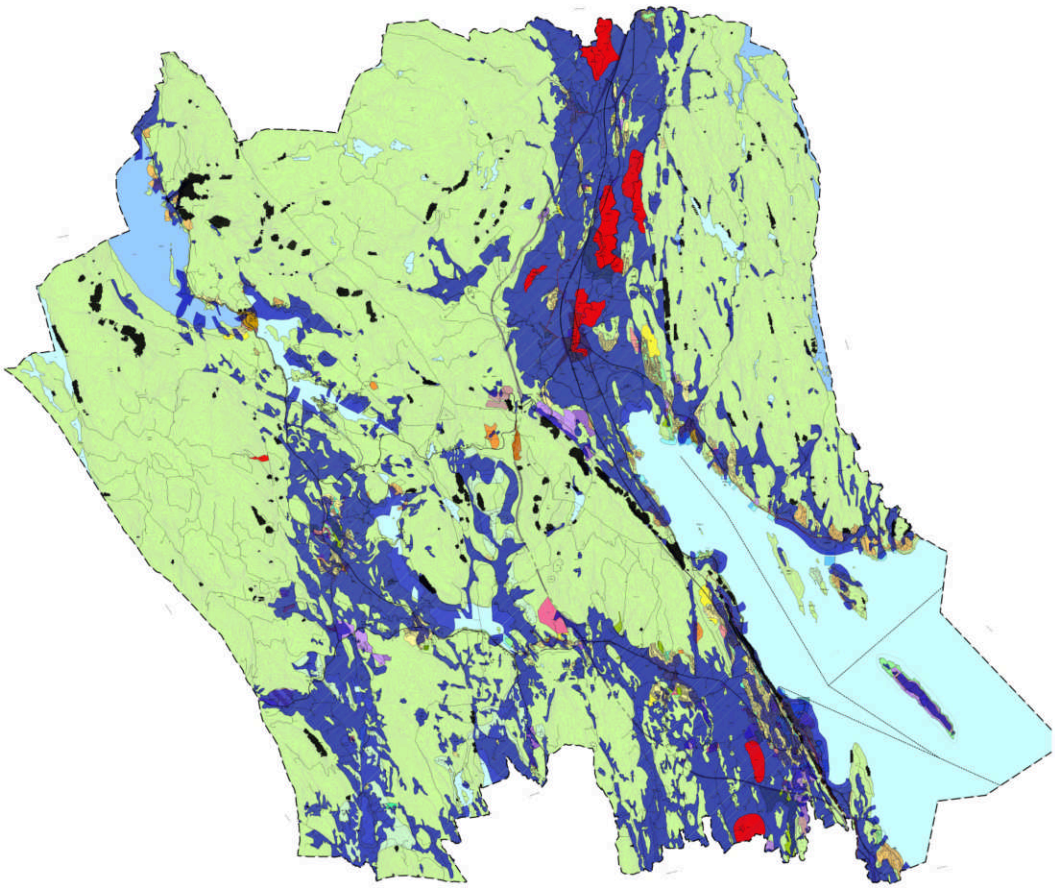
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6596091.96	573661.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	20.48	0
2	6596111.01	573654.24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.35	0
3	6596128.2	573647.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.81	0
4	6596134.61	573645.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.99	0
5	6596144.36	573643.44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.66	0
6	6596168.16	573637.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.73	0
7	6596193.33	573631.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	40.19	0
8	6596232.3	573622.11	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.44	0
9	6596254	573613.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.96	0
10	6596276.72	573605.76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.04	0
11	6596290.89	573598.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.6	0
12	6596308.58	573592.57	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.4	0
13	6596319.28	573586.33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.77	0
14	6596332.64	573580.05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.97	0
15	6596355.69	573573.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.39	0
16	6596357.84	573572.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.72	0
17	6596379.01	573561.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.48	0
18	6596398.89	573551.37	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.33	0
19	6596419.98	573541.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	9.92	0
20	6596428.24	573535.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.46	0
21	6596440.35	573530.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.79	0
22	6596458.17	573519.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.56	0
23	6596467.8	573513.08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.84	0
24	6596477.45	573504.63	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.61	0
25	6596485.8	573496.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.8	0
26	6596493.06	573488.6	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.03	0
27	6596502.23	573475.47	Ikke spesifisert	Djupålen bekk/elv	Terrengmålt	13	22.76	0
28	6596516.44	573493.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	48.52	0
29	6596560.95	573512.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	41.33	0
30	6596567	573553.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	114.07	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 41049 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6596477.84	573624.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	219.58	0
32	6596273.38	573703.89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	14.32	0
33	6596260.05	573709.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	3.36	0
34	6596259.54	573712.39	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	5.78	0
35	6596254.03	573710.66	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	34.6	0
36	6596219.53	573708.38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	9.32	0
37	6596215.32	573700.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	13	117.1	0
38	6596098.57	573692.41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.42	0

Holmestrand kommune



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøvelsesfellesareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Veg
- Bane (nærmere angitte banetemål)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Fjernveg - Tunnel
- Fjernveg - På bakken
- Samlevei - På bakken
- Adkomstveg - På bakken
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Gangveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Bilgrense/Akkr

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNFR for spredt bolig-/fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- LNFR for spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)

HENSYNSONER (PBL § 11-8)

LINJESYMBOLER
- KpBestemmelseOmråde
- JERDSKE LINJER
- Byggegrense
- Forbudsgrense Sjø
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for detaljreguleringsområde
- KpOmråde

Framtidig
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Gang/Sykkelveg - På bakken
- Turveg/turdrag - På bakken
- LNFR for spredt boligbebyggelse
- Langsiktig utviklingsgrense
- Skjerpet

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

SIKRINGSONER
- Nedslagsfelt drikkevann
- Andre sikringssone

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

FARESONER
- Rас- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

BÅNDLEGGINGSONER
- Båndlegging etter lov om kulturminner

- H310_1 kvikkleire aktsomhetsområde
- H310_2 kjent kvikkleiresone
- H_310_3 sikred i bratt terreng

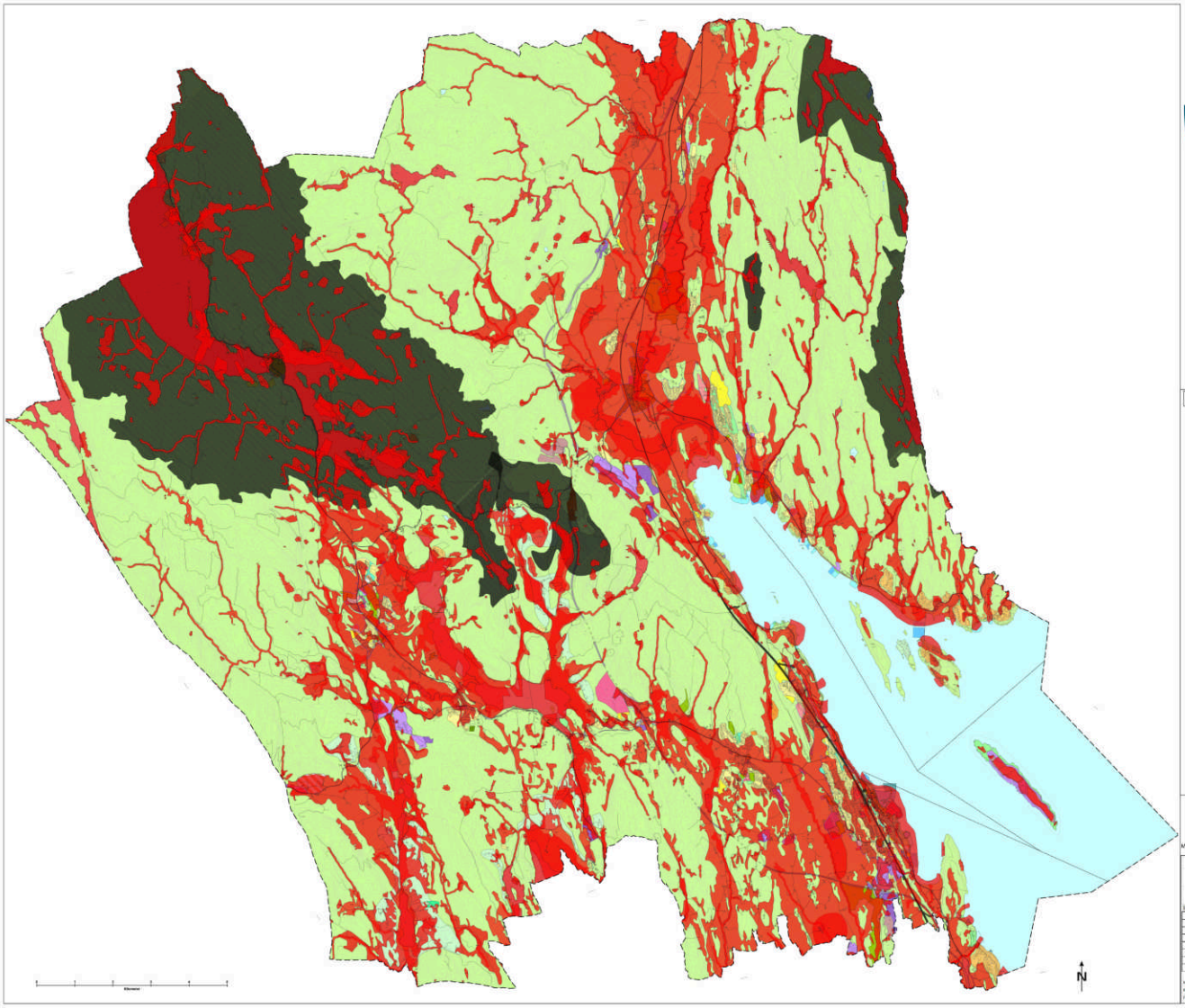
Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling ifølge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.05.2023	068/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	005/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	29.05.2024	033/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	13.06.2024	047/24
Kommunestyret, vedtak	13.06.2024	
Fornyet høring	29.05.2024	

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
FEL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

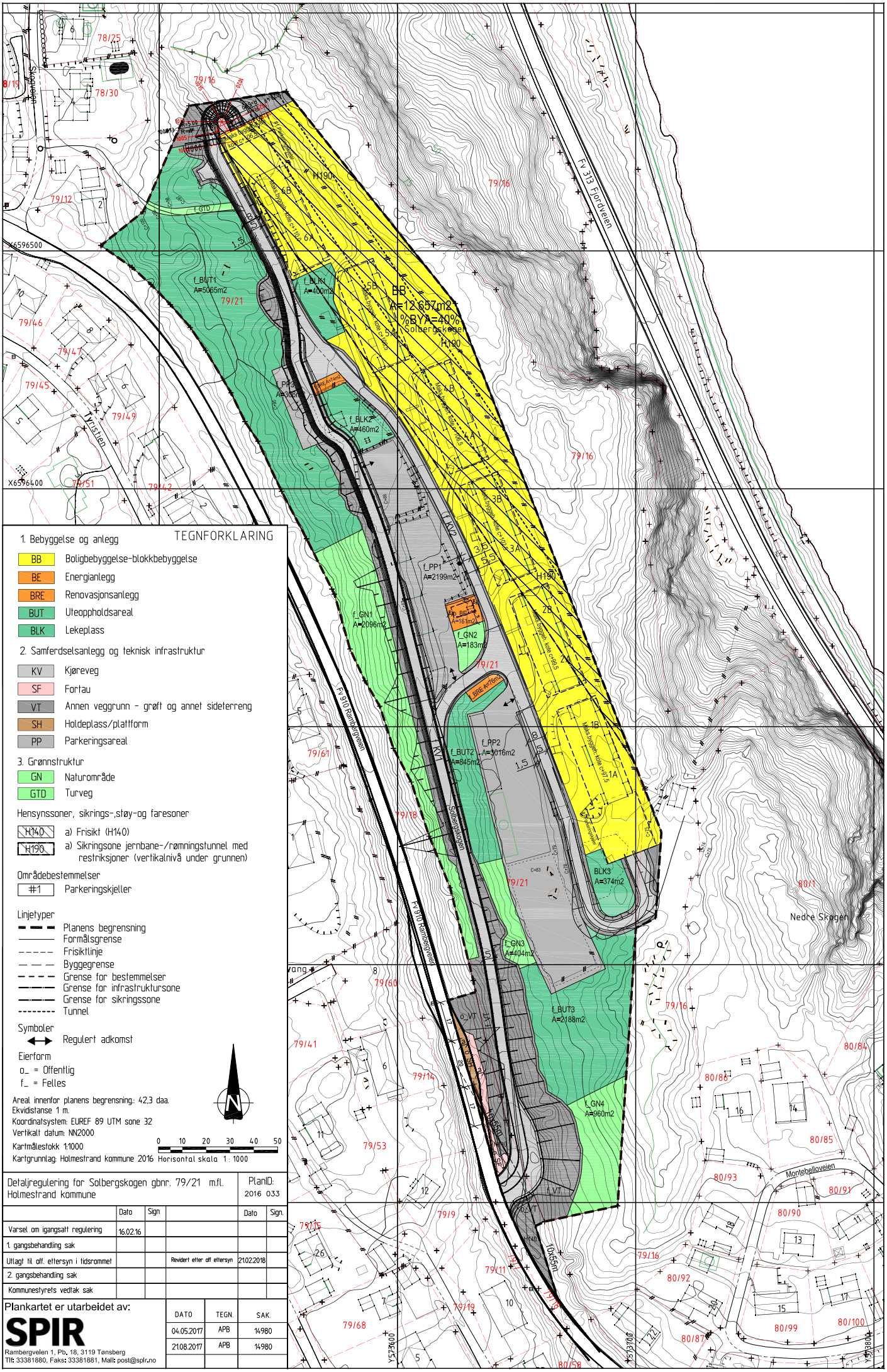
Måleenhet: 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gang behandling (Formannskapet)	24.05.2023	69/23
Rs 1. gang behandling (Kommunestyret)	06.02.2024	005/24
2. gang behandling (Formannskapet)	25.05.2024	051/24
2. gang behandling (Kommunestyret)	03.06.2024	057/24
Kommunestyret, endelig	03.06.2024	
Kommunestyret, endelig	25.05.2025	

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



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg

- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BUT — Uteoppholdsareal
- BLK — Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- VT — Annen veggrunn - grøft og annet sideterreng
- SH — Holdeplass/plattform
- PP — Parkeringsareal

3. Grønnstruktur

- GN — Naturområde
- GTD — Turveg

Hensynssoner, sikrings-,støy-og faresoner

- H140 — a) Frisikt (H140)
- H190 — a) Sikringsone jernbane-/rømningstunnel med restriksjoner (vertikalnivå under grunnen)

Områdebestemmelser

- #1 — Parkeringskjeller

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Grense for bestemmelser
- Grense for infrastruktursone
- Grense for sikringssone
- Tunnel

Symboler

- Regulert adkomst

Eierform

o_ = Offentlig
f_ = Felles

Areal innenfor planens begrensning.: 42,3 daa.
Ekvidistanse 1 m.
Koordinatsystem: EUREF 89 UTM sone 32
Vertikalt datum: NN2000
Kartmålestokk 1:1000
Kartgrunnlag: Holmestrand kommune 2016 Horisontal skala 1: 1000

0 10 20 30 40 50

Detaljregulering for Solbergskogen gbnr. 79/21 m.fl.
Holmestrand kommune

PlanID: 2016 033

	Dato	Sign		Dato	Sign.
Varsel om igangsatt regulering	16.02.16				
1. gangsbehandling sak					
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet			Revidert etter off ettersyn	21.02.2018	
2. gangsbehandling sak					
Kommunestyrets vedtak sak					

Plankartet er utarbeidet av:

SPIR
Rambergveien 1, Pb. 18, 3119 Tønsberg
Tlf: 33381880, Faks: 33381881, Mail: post@spir.no

DATO	TEGN.	SAK.
04.05.2017	APB	14980
21.08.2017	APB	14980

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING SOLBERGSKOGEN
Plan ID: 2016033

Dato: 21.03.2018

---

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for *inntil* to etasjer påbygg på eksisterende blokkbebyggelse og tilbygg med parkeringskjeller i forlengelsen av Solbergskogen 6B mot nord og Solbergskogen 1A mot syd. Planen tilrettelegger også for etablering av trappehus med heis på vestfasaden av samtlige av blokkene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 ledd nr. 1)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB
Energianlegg BE
Renovasjonsanlegg BRE
Uteoppholdsareal BUT
Lekeplass BLK

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 ledd nr. 2)
Kjøreveg KV
Fortau SF
Annen veggrunn – grøft og annet sideterreng VT
Holdeplass /plattform SH
Parkeringsareal PP

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 ledd nr. 3)
Naturområde GN
Turveg F_GTD

§ 2.4 Hensynssoner, sikrings-, støy- og faresoner (Pbl§ 11-8 jf. 12-6)
a) Frisikt (H140)
a) Sikringssone jernbane-/ rømningstunnel med restriksjoner - vertikalnivå under grunnen (H190)

§ 2.5 Områdebestemmelser
#1 Parkeringskjeller

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering
Der ikke annet er vist, er formålsgrensen lik byggegrense.

§ 3.2 Parkering
Følgende parkeringskrav for bil og sykkel gjelder for området:
Oppstillingsplass for bil: Min. 1,2 plass pr. boenhet.
Oppstillingsplass for sykkel: Min. 2 plasser pr. boenhet.
Min 5% av antall biloppstillingsplasser skal dimensjoneres for forflytningshemmede.

§ 3.3 Uteoppholdsareal

Minste tillatte uteoppholdsareal – MUA (privat og felles):
Minste tillatte uteoppholdsareal pr. boenhet er 80 m2. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes. 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 til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på min. 10 m2.

Nærlekeplass:

Regulerte lekeplasser BLK1 – BLK3 skal fungere som felles nærlekeplass for beboerne innenfor området. Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal min. inneholde 3 lekeapparater/ aktiviteter samt sitteplasser.

Kvartalslekeplass:
Regulert uteoppholdsareal BUT1 og BUT3 kan fungere som felles kvartalslekeplasser ~~for beboerne~~ jf. §4.4, innenfor området og skal tilrettelegges og gi rom for aking, sykling, ball-lek og fri lek.

Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal dokumentasjon på bidrag til kvartalslekeplass jf. kommuneplanen §29 forelegges kommunen dersom ikke krav til og sikkerhet for skred jf. TEK|0 §7-3, og universell utfoming jf. TEK10 §8-2 og §8-7 på egnet areal inne planområdet imøtekommes,.

§ 3.4 Stanse- og meldeplikt
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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.5 Nettutbygging
Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning herunder plassering av evt. ny trafo innenfor planområdet.

§ 3.6 Energibrønner
Etablering av energibrønner innenfor området kan tillates etter egen søknad.
Bane Nord skal uttale seg til planer for eventuell brønnpark og planer for gjennomføring av anlegg i grunnen før det gis igangsettingstillatelse.

§ 3.7 Støy
Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/16) Tabell 3 for utendørs og innendørs støynivå legges til grunn.
Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i kap. 4 i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/16). Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

§ 3.8 Luftforurensing
Ved større og langvarige arbeider skal luftforurensing og eventuelt forurensingsreduserende tiltak vurderes iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

§ 3.9 Vann- og avløp
Før søknad om tillatelse skal planer for vann-, avløp- og overvannsledninger og planer for overvannshåndtering godkjennes av kommunen. Plan for overvannshåndtering skal omfatte både takvann, overflatevann og drensvann og skal legges til grunn ved detaljprosjektering. *Overvann skal ledes til resipient jf. TEK10 §15-10/TEK17 §15-8.*

§ 3.10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning.
Planen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og høyde.
- Utforming av felles trafikkarealer inkl. nedkjøringsramper til parkeringskjellere, sykkelparkering, biloppstillingsplasser, oppstillingsplasser for brannbil og parkering for forflytningshemmede.
- Utforming av lekeplasser og andre felles uteoppholdsarealer herunder plassering av lekeapparater, annen utemøblering og beplantning.
- Utforming og plassering av opplegg for felles renovasjon, postkasser og evt. utvendige boder.
- Overvannshåndtering.
- Plassering av belysning og skilt.
- Område for snø opplag.
- Nødvendig inngjerding og sikring av transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Opparbeiding av område for eventuell brønnpark.

Planen skal redegjøre for dimensjon på arealer for gående og biltrafikk samt vise framkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonskjøretøy.

§ 3.11 Geoteknikk og stabilitet
Ved søknad om rammesøknad, og når arbeidet kommer til utførelse, skal det være kommunikasjon mellom sprengningsentreprenør/tiltakshaver og Bane Nord og Holmestrand *kommune vedrørende geoteknikk og stabilitet.*

Gjennomføring av fjellsikring og sprengningsarbeid samt arbeidssikring / permanentsikring må skje i henhold til anbefalinger i rapport utarbeidet av Multiconsult datert 19.12.2016.
Det stilles krav til risikoanalyse, sprengingsplan og besiktigelse av naboeiendommer før oppstart av sprengningsarbeidene.

Under sprengningsarbeidene skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger på utvalgte Nabobygninger *og jernbanetunnel.* Detaljanvisning av bergsikring under og etter sprengning må gjøres av ingeniørgeolog i samarbeid med bergsikringsentreprenør når arbeidene kommer til utførelse. Alt fjellsikringsarbeid skal utføres av firma med dokumentert kompetanse og erfaring på dette fagområdet.

Ved sprengning på tomta skal Fjordveien stenges under sprengningsområdene og det skal være etablert ordning med varslingsrutiner og vakter som organiserer sperringen.
Jernbaneverket skal uttale seg til planene for gjennomføringen av sprengningsarbeidene og byggetegninger for anlegg i grunnen – herunder planer for brønnpark - før det gis igangsettingstillatelse.

Krav ved ombygging av avkjøring fra Fv. 910 Rambergveien og utvidelse av adkomstveien, og krav ved bygging av tilbygg til Solbergskogen 1 og bygging av adkomstvei til tilhørende parkeringskjeller gjeller:

Alle grave-, fyllings- og fundamenteringsarbeider må vurderes av geoteknisk sakkyndig og ved behov detaljprosjektertes av geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det stilles krav til risikoanalyse, sprengingsplan og besiktigelse av naboeiendommer før oppstart av eventuelle sprengningsarbeider.

Dokumentasjon må foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

§3.12 Estetikk
Før søknad om rammetillatelse skal plan for tilpasning av fasade, med hensyn på en tilstrekkelig dempet fjernvirkning, være godkjent av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB
Innenfor området tillates blokkbebyggelse på inntil seks etasjer (Solbergskogen 1-5) og inntil fem etasjer (Solbergsskogen 6). For Solbergskogen 1-5 skal toppetasjen være inntrukket fra nord fasaden på underliggende etasje med min. 2 meter

Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 1A og B skal ikke overstige kote c+97,5.
Toppetasjens sydfasade skal være inntrukket fra underliggende etasjes sydfasade med min. 25 meter.

Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 2A og B skal ikke overstige kote c+99,5
Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 3A og B skal ikke overstige kote c+102,5
Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 4A og B skal ikke overstige kote c+106,5
Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 5A og B skal ikke overstige kote c+108,5
For Solbergskogen 2 til 5 skal 6. etasje være inntrukket fra syd fasaden på underliggende etasje med min. 12 meter. Det tillates utkraget baldakin mot syd med inntil 2,5 m. fra fasade på 6. etasje.

Maksimal byggehøyde for Solbergskogen 6A og B skal ikke overstige *kote c+110,0 ~~113,0~~*
Tilbygget skal avtrappes mot nord som vist med byggegrenser og maksimal byggehøyde på plankartet.

Heis- og trappehus kan overstige maksimal byggehøyde med 1,0 meter.

Tilbygg til Solbergskogen 1 mot syd og tilbygg til Solbergskogen 6 mot nord tillates med parkeringskjeller som vist med bestemmelsesområde (#1) på plankartet.

Maksimal utnyttelsesgrad skal ikke overstige %BYA=40%.

§ 4.2 Energianlegg BE
BE1 omfatter dagens nettstasjon vest for Solbergskogen 2B og 3A.
Innenfor område BE tillates etablert ny nettstasjon.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg BRE
På området tillates etablert renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere for boligene innenfor planområdet.

§ 4.4 Uteoppholdsareal BUT1 – BUT3
Uteoppholdsareal BUT1 og BUT3 skal fungere som felles kvartalslekeplasser ~~for beboerne~~ innenfor området og skal tilrettelegges og gi rom for aking, sykling, ball-lek og fri lek.
Uteoppholdsareal BUT2 skal fungere som grøntområde for fri lek.
Områdene skal eies og driftes av beboerne innenfor planområdet.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

§ 4.5 Lekeplass BLK1- BLK3
Lekeplassene BLK1 – BLK3 skal fungere som felles nærlekeplasser for beboerne innenfor området.
Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal min. inneholde 3 lekeapparater/ aktiviteter samt sitteplasser. Områdene skal eies og driftes av beboerne innenfor planområdet.
Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg KV1 (felles)
Kjøreveg KV1 reguleres til kjøreveg (fellesadkomst) og skal være kjøreadkomst til boligene i Solbergskogen 1 -6. Veien reguleres med kjørebanebredde på 5 m. inkl. skulder i tillegg til 1,5 m. grøft. *Åpen for allmenheten mellom KV2 og f_GTD*

§ 5.2 Kjøreveg KV2 (felles)
Kjøreveg KV2 reguleres til kjøreveg (fellesadkomst), tilgjengelig for *allmenheten.*
Veien reguleres med kjørebanebredde på 3,5 m. inkl. skulder i tillegg til 1 m. grøft.

§ 5.3 Fortau SF (offentlig)
Fortau fra bussholdeplass SH og sydover fram til avkjøring Solbergskogen reguleres med 3 m. bredde inkl. kantstein.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg VT
Arealene omfatter grøft og annet sideterreng i tilknytning til felles og offentlig trafikkarealer.

§ 5.5 Holdeplass / plattform (bussholdeplass) SH
Innenfor området skal det anlegges bussholdeplass. Bussholdeplassen utformes etter vegvesenets utbedringsstandard med målene 17m+20m+17m+3m.

§ 5.6 Parkeringsareal PP1 - PP3
Områdene skal fungere som felles parkeringsarealer for beboerne innenfor planområdet.
Innenfor område PP1 og PP2 tillates garasjer i tillegg til parkering på bakkeplan.
Områdene skal eies og driftes av beboerne innenfor planområdet.

§5.7 Turveg f_GTD
Felles turveg åpen for *allmenheten.*

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Naturområde GN1 – GN4
Områdene skal fungere som felles grøntområder.

§ 7 HENSYNSSONER, SIKRINGS-, STØY OG FARESONER

§ 7.1 Frisikt (H140)
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 7.2 Sikringssone (H190)
Regulert sikringssone jernbane-/ rømningstunnel med restriksjoner inngår i gjeldende reguleringsplan for vestfoldbanen parsell 5, Holm – Nykirke delområde 5 og gjelder vertikalnivå under grunnen.
Før det gis igangsettelses tillatelse for arbeider i H190 skal Jernbaneverket være gitt mulighet til å uttale seg til planene for gjennomføringen av sprengningsarbeidene og byggetegninger for anlegg i grunnen – herunder planer for brønnpark.

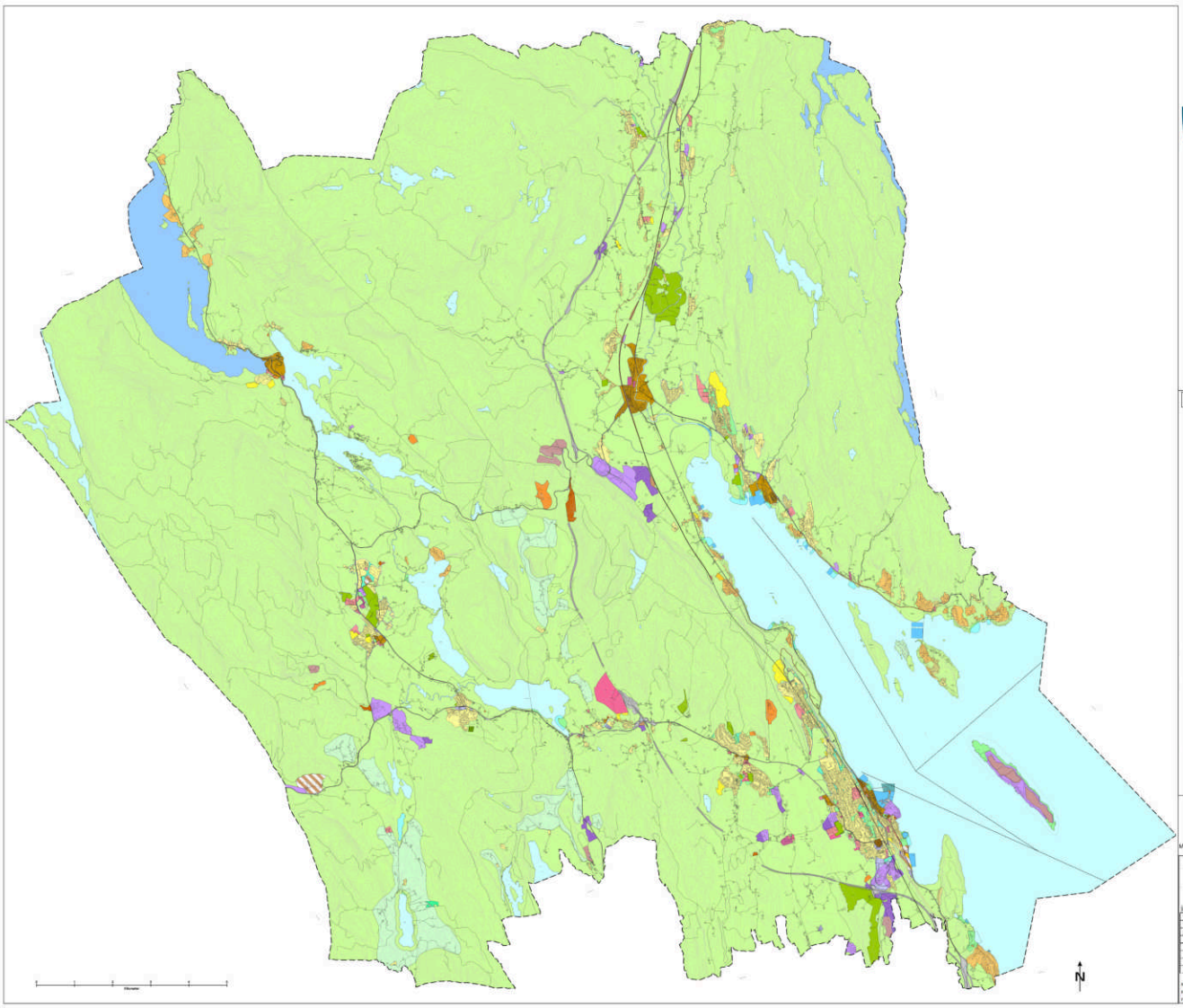
§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområder (#1)
Innenfor bestemmelsesområdene (#1) tillates etablert felles parkeringskjeller med kjøreadkomst som vist på plankartet.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Avkjøring fra Rambergveien, bussholdeplass og fortau
Før det gis igangsettelsestillatelse til BB,BE,BRE,BUT, BLK, PP, eller GN skal avkjøringen fra Rambergveien være ombygget og bussholdeplass (SH) med fortau (SF) være etablert.

§ 9.2 Lekearealer
Før brukstillatelse for boliger skal lekeplassene BLK1 – BLK3 være opparbeidet.



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

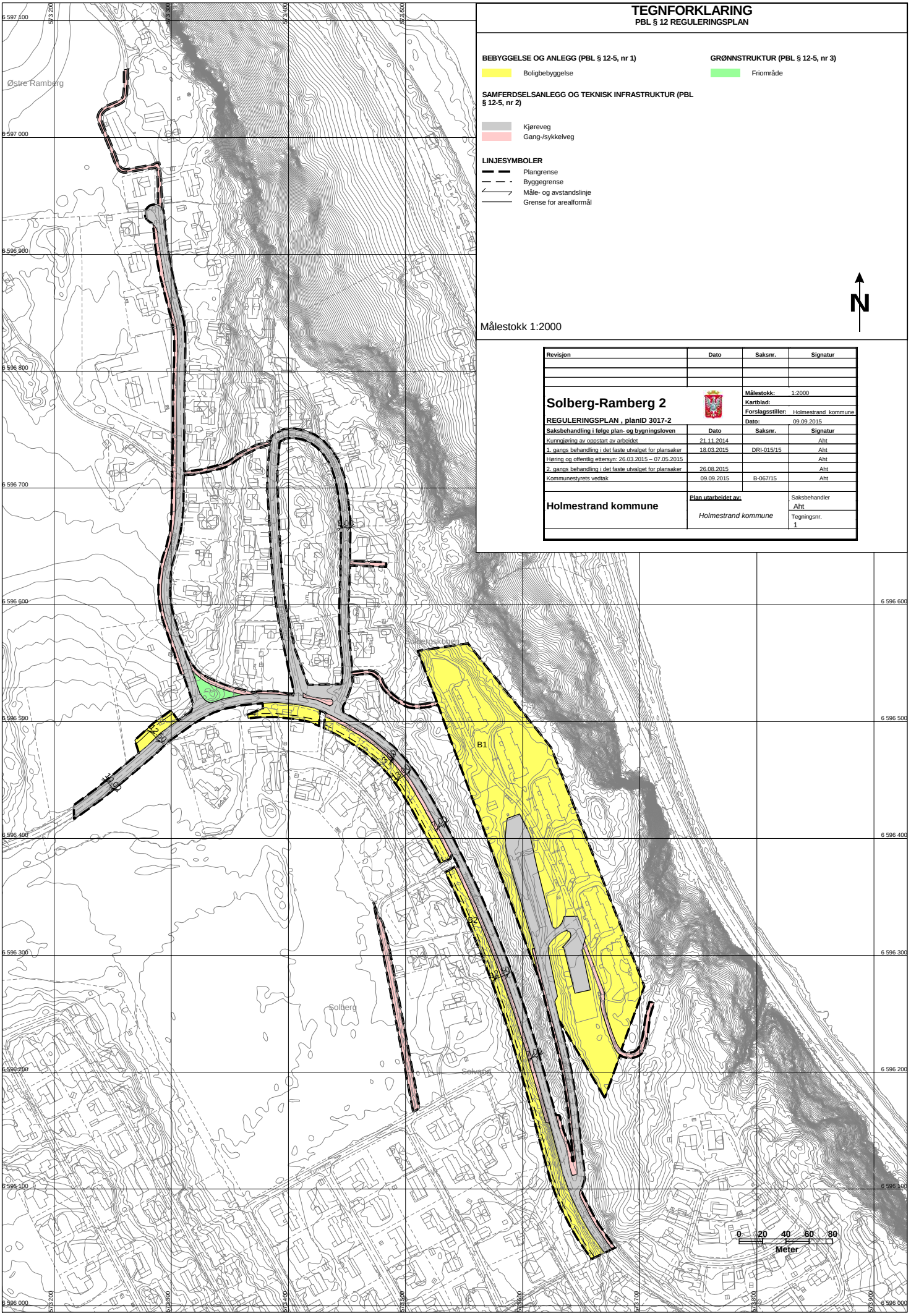
Målestokk 1:01500

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 (Kommunestyret)	06.06.2023	085/23
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	105/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	24.06.2024	107/24
kommunestyrevedtak, endelig	24.06.2024	
formannskapsvedtak, endelig	25.06.2024	

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



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

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

- Boligbebyggelse

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Friområde

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

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

LINJESYMBOLER

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

N

Målestokk 1:2000

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

Solberg-Ramberg 2

REGULERINGSPLAN , planID 3017-2

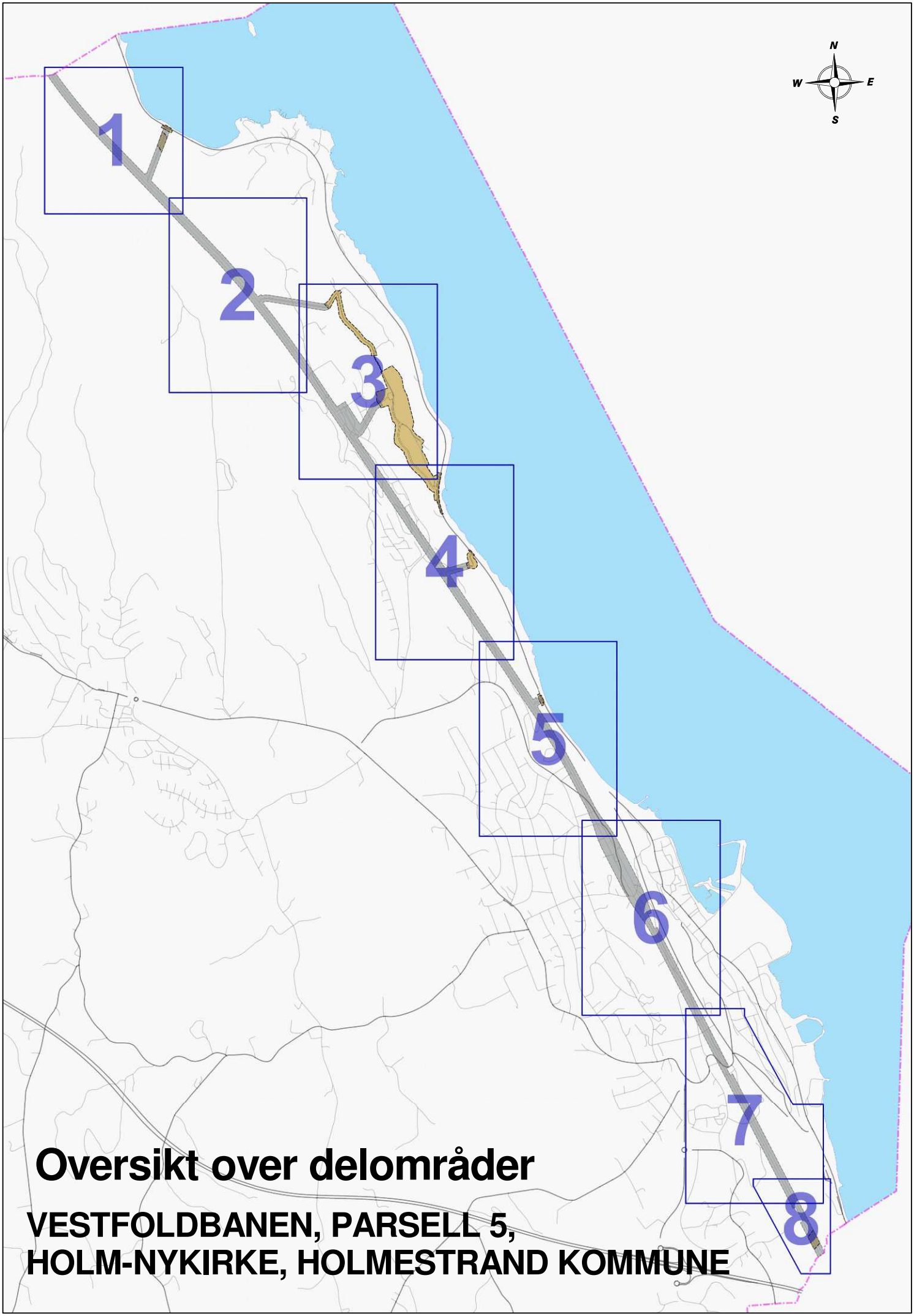
Målestokk: 1:2000
Kartblad:
Forslagsstiller: Holmestrand kommune
Dato: 09.09.2015

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	21.11.2014		Aht
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	18.03.2015	DRI-015/15	Aht
Høring og offentlig ettersyn: 26.03.2015 – 07.05.2015			Aht
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	26.08.2015		Aht
Kommunestyrets vedtak	09.09.2015	B-067/15	Aht

Holmestrand kommune

Plan utarbeidet av:
Holmestrand kommune

Saksbehandler: Aht
Tegningsnr.: 1



Oversikt over delområder

VESTFOLDBANEN, PARSELL 5, HOLM-NYKIRKE, HOLMESTRAND KOMMUNE



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 — SIKRINGSSONE - 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

NORD

M 1:1000

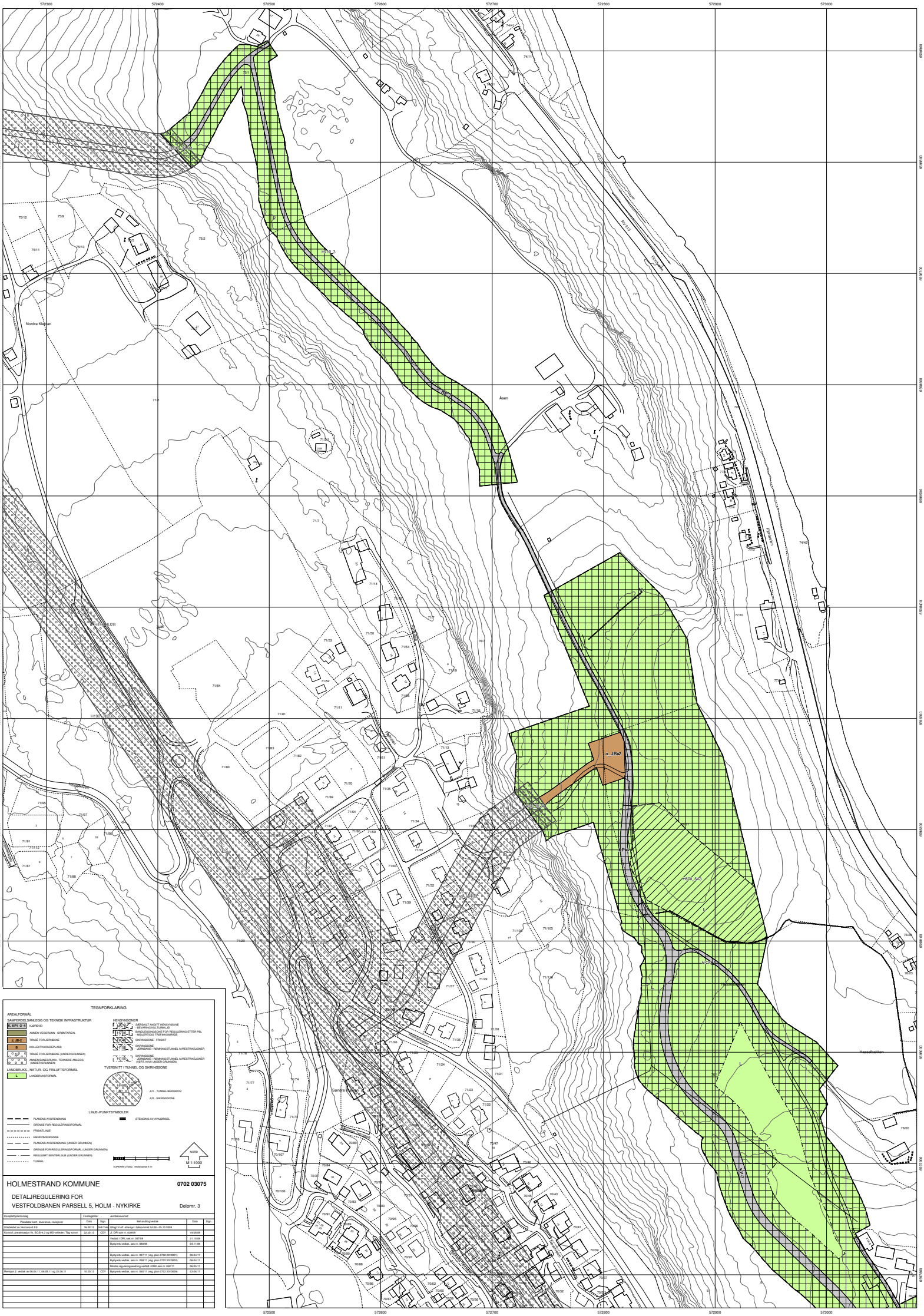
EUREF89 UTM32, ekvidistanse 5 m

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

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

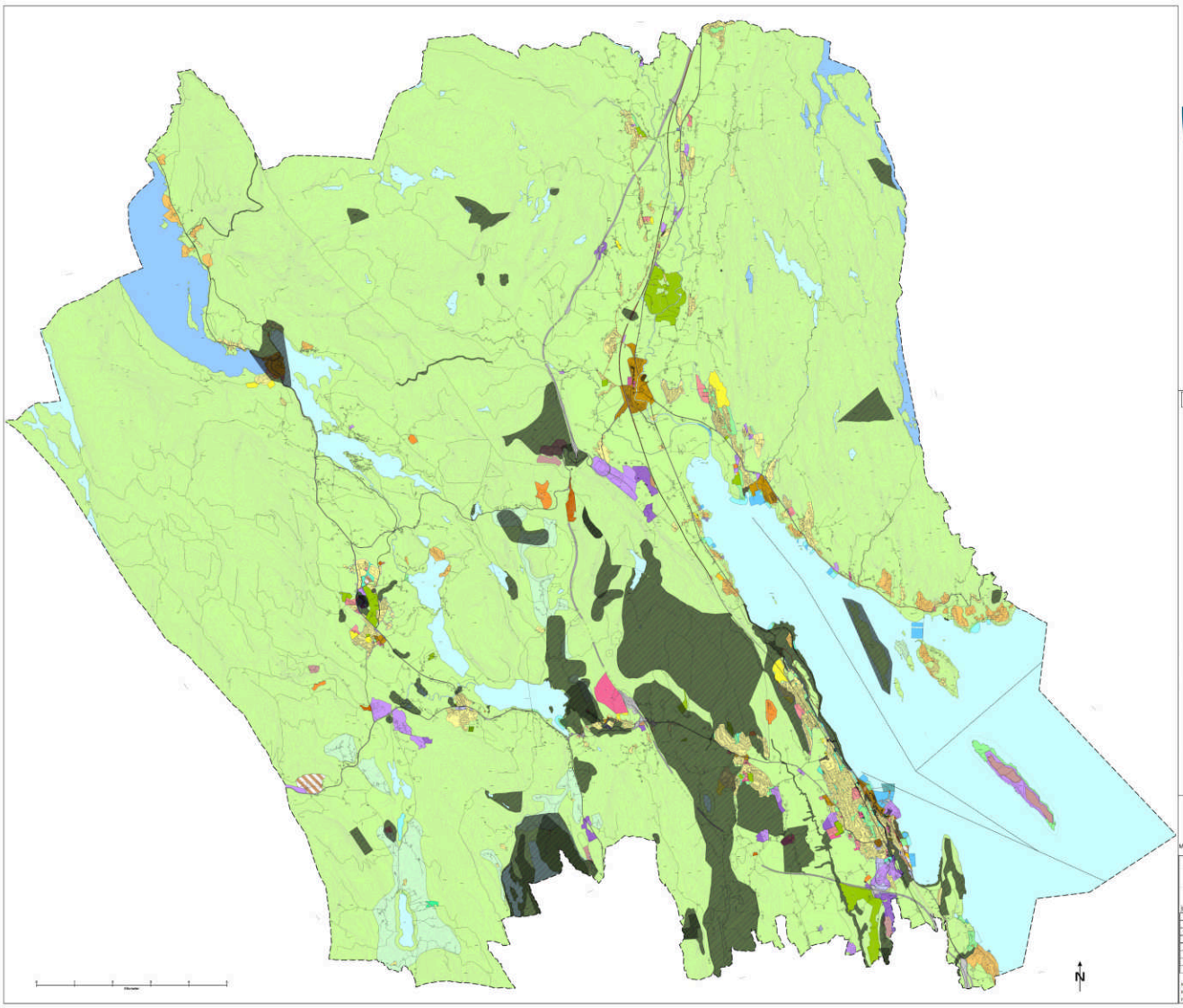
HOLMESTRAND KOMMUNE

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	



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING

Målestokk 1:01500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling: Viktige plan- og bygningsbrev	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	23.05.2023	89/23
Ny 1. gangs behandling (Formannskapet)	16.03.2024	89/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	05.06.2024	105/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.06.2024	107/24
Kommunestyret, vedtak	03.06.2025	
Fylkesutvalget, vedtak	03.06.2026	

Koordinatsystem: Euref89 sone 22

Kartgrunnlag: FKB, MGI, N250

Planen er utarbeidet av: Holmestrand kommune



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, 17m, JU1, JU2

- 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

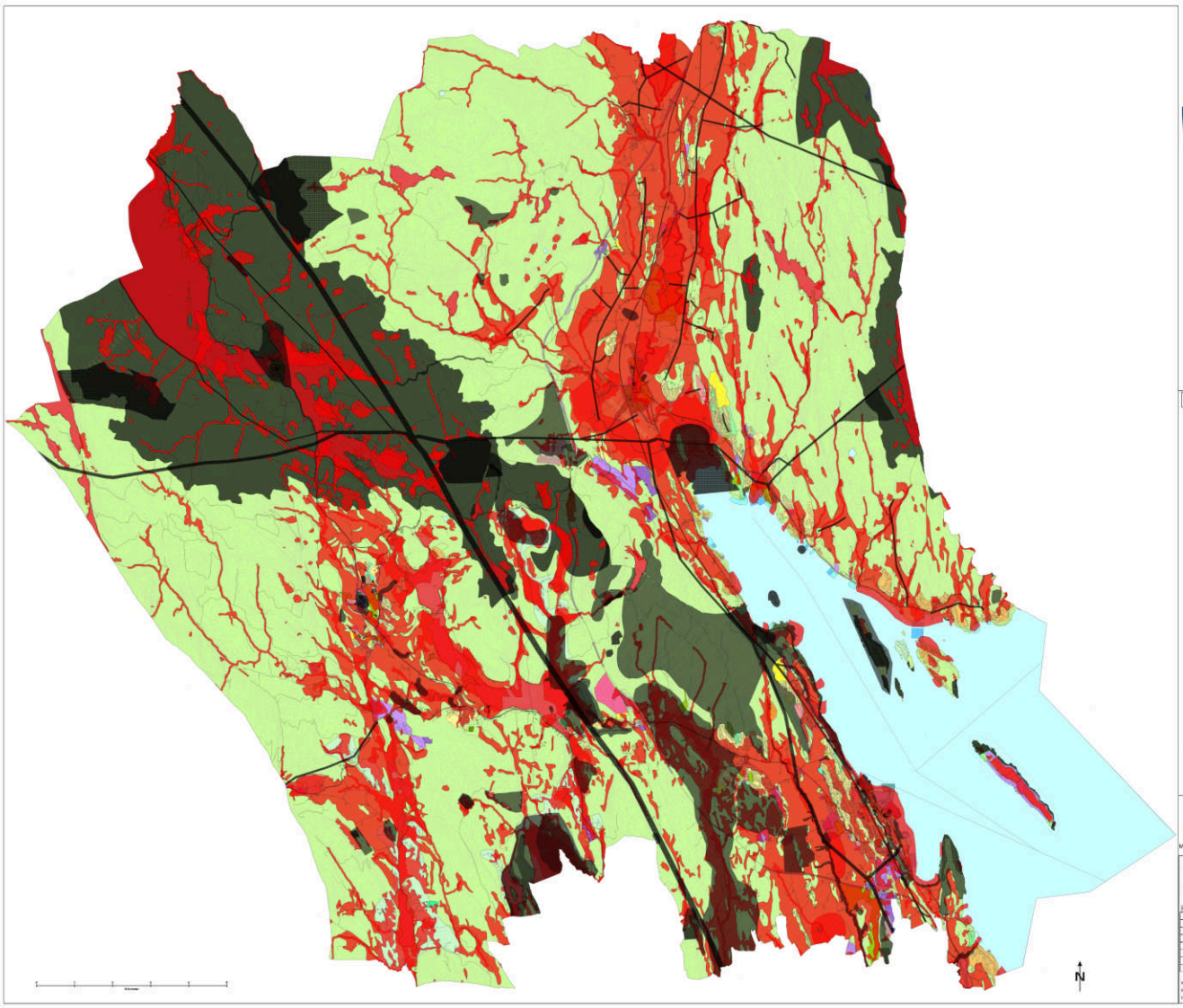
0702 03075

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Målestokk 1:31500

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

Holmestrand kommune

Saksbehandling - frister plan- og bygningsloven	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling (Formannskapet)	24.01.2023	009/23
Rg 1. gangs behandling (Formannskapet)	06.02.2024	006/24
2. gangs behandling (Formannskapet)	26.06.2024	069/24
2. gangs behandling (Kommunestyret)	04.09.2024	097/24
Kommunestyret, vedtak	04.09.2024	
Fylkesmannen, vedtak	04.09.2024	

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 kirker og deres omgivelser

Retningslinje:
Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser tas det hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Kirken skal være landskapets dominerende bygning. Kulturminnene som er en del av kirkens miljø skal bevares.

Kirkene i Holmestrand er:

- *Botne kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Holmestrand kirke (listeført)*
- *Hillestad kirke (listeført kirke og middelaldersk kirkested)*
- *Hof kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Eidsfoss kirke (listeført)*
- *Vassås kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Sande kirke (middelalderkirke og middelaldersk kirkested)*
- *Bekkestranda kapell (lokal verneverdi, med i kulturminneplan for Sande)*

Middelalderkirkestedene Botne, Hillestad, Sande, Vassås og Hof er automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredete kirken og gravplassen innenfor hensynssone d - H730 med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelaldergravplassen er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 1.15 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKING (PBL § 11-9, PKT. 8)

§ 1.15.1 Stormflo og økt havnivå

Ved tiltak med kjeller skal gulvnivå i kjeller, garasjeanlegg, o.l. ligge over kotehøyde 2,5 meter. (høydereferanse NN2000).

§ 1.15.2 Grunnstabilitet og skredfare

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

Retningslinje:
Registreringer publisert på NVEs nettsider og andre tilgjengelige forum skal undersøkes. Der skredutsatte områder skal sikres, må den geotekniske vurderingen også besvare hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en forsvarlig måte ved hjelp av konkret angitte avbøtende tiltak.

§ 1.15.3 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget ved jordflytting brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Retningslinje:
Jordflytting gjennomføres fortrinnsvis på en slik måte at potensialet for matproduksjon ivaretas. Det vil i praksis medføre at både matjordlaget og underliggende jordlag flyttes til arealer som i utgangspunktet ikke er dyrkbare. Plan for jordflytting med bestemmelser rundt jordflyttingen utarbeides for hele arealet.

§ 1.15.4 Støy

Statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Retningslinje:
Støyutredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan. Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak. Gjeldene støyretningslinje er T-1442/2021.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG
(pbl § 11-10, jf. § 11-9, nr. 1-9)

§ 2.1 BOLIGBEBYGGELSE

§ 2.1.1 Byggegrense Øvre Rove – Rove

For å opprettholde strøkets karakter i det området langs Roveveien som omtales som «Nordre forstad» på gamle kart, kan bebyggelsen tillates plassert i samme avstand til vei som eldre eksisterende bygninger i samme gate.

§ 2.1.2 Boligtetthet i områder for fremtidig boligbebyggelse

Tabellene nedenfor skal være retningsgivende for videre utvikling, og antall boenheter kan tilpasses ut fra hva som er hensiktsmessig i hver reguleringsplan.

Gårds- og bruksnummer	Stedsnavn	Boliger per dekar	Størrelse, ca. antall dekar
412/10 m.fl.	Skafjellåsen (B2) *	Prinsippavklaring i KST 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21	263,7
303/51	Holm	1-3	12,1
365/5 m.fl.	Galleberg	1-3	15,2
359/51 m.fl.	Bølumkollen	1-3	3,5
390/3	Kløvstad	1-3	5,1
350/1	Holsrud/Fjellskarveien (B4) *	1-3	19,4
383/4	Berg (B3) *	1-3	52,0
224/1	Rydningen	1-3	66,7
242/11	Veset*	1-4	31,4
270/11	Voldshagan*	2-4	21,5
202/2	Kolstad	1-2 boenheter totalt på arealet	1,2
124/1	Grellandsfeltet*	1-3	24,4
38/6	Nordre Berg/Gullhaug-Berg	2-4	47,6
71/16	Søndre Kleivan	2-4	28,6
71/3 m.fl.	Nordre Kleivan	2-4	148,9
78/1 m.fl.	Vestre Ramberg*,	2-4	5,9
78/5 og 51	Olav Duuns vei 1	2-4	6,2
128/65	Bilet 50	4 eller flere	11,9

Retningslinje:
Tettheten skal beregnes ut fra brutto tomteareal. Det vil si at arealer til lekearealer, felles uteoppholdsarealer, grøntområder, buffersoner og trafikkarealer og andre kommunaltekniske anlegg inngår i regnskapet for utnytting av arealene.

*Områder markert med stjerne *, er arealer for fremtidig boligbebyggelse som videreføres fra tidligere kommuneplan. Øvrige områder er arealer som er tatt inn i samband med kommuneplanrevisjonen 2023-2035.*

Som et utgangspunkt for oppgitt tall for boliger per dekar, er følgende prinsipp lagt til grunn:

- *Boligområder innenfor LUG eller i tilknytning kommunens hovedsentra Holmestrand, Hof sentrum samt Sande, skal utnyttes med 2-4 boliger per dekar. For arealer med sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt, bør en vurdere en høyere utnyttelse enn 4 boliger pr. dekar. Arealer som videreføres fra tidligere kommuneplan, er videreført med uendret retningsgivende tall for boligantall per dekar.*
- *For arealer utenfor LUG, er antallet boliger per dekar anbefalt med en lavere tetthet i tråd med at hoveddelen av fremtidig vekst og boligutvikling skal skje i og rundt kommunens hovedsentra, jamfør kommuneplanens arealstrategi 2023-2035.*

§ 2.1.3 Krav til utbygging i områder for fremtidig boligbebyggelse

For alle fremtidige boligområder som inngår i tabellen i § 2.1.2, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Der er et krav at utbygging av samtlige fremtidige boligområder ikke kan finne sted før Forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav i § 1-10 er tilfredstillende hensyntatt og etablert. I tillegg påpekes det særskilte krav/forhold som skal vektlegges ved fremtidig regulering og utbygging for enkelte av boligområdene som nevnes i § 2.1.2.

Områder for fremtidig boligbebyggelse markert med stjerne* er videreført med bestemmelsene og/eller retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og/eller retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

<u>Skafjellåsen* (412/10 m.fl.)</u>

Prinsippavklaring i kommunestyret 15.12.21 om redusert arealutnyttelse, jf. sak 194/21 og 195/21, ligger til grunn for videre reguleringsplanarbeid.

<u>Galleberg (365/5 m.fl.)</u>

Etablering av trafikksikker løsning i form av gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

<u>Bølumkollen (359/51 m.fl.)</u>

Etablering av trafikksikker løsning i form gang- og sykkelvei/fortauløsning fra planområdet til Galleberg/Galleberg skole er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

<u>Kløvstad (390/3)</u>

Løsning for trafikkavvikling internt i boligfeltet samt påkobling og kryssløsning til Kløvstadveien-Gamle Sørlandske fv313 er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Rydningen (gnr/bnr 224/1)

Hensynet til drikkevannskilden Eikeren skal særlig vektlegges i det videre reguleringsplanarbeidet. Teknisk infrastruktur og løsninger for vann og avløp, i særskilt grad renseanlegg, er i denne sammenheng viktige utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Grellandsfeltet* (gnr/bnr 124/1)

Arealet skal bebygges med frittliggende enebolig. Minimum 1,0 boenhet/daa. Feltet organiseres i adskilte boliggrupper. Grønnstruktur, herunder lekeområder vises i overordnet reguleringsplan sammen med annen infrastruktur, bl.a. vegløsning, før enkeltfelter kan behandles. Avkjørsel til feltet legges fra felles planlagt lokalvei til knutepunkt ved E18 på Grelland, som vist på plankartet.

Retningslinje:
For Grellandsfeltet (gnr/bnr 124/1) er følgende retningslinje videreført fra tidligere kommuneplan:*

Forslag til reguleringsplan for Grellandfeltet i Hillestad kan ikke tas opp til 1. gangs politisk behandling før behovet for ny gang- og sykkelvei mellom Islandskrysset og krysset Hvittingfossveien/Odderudveien er vurdert. Kommunen kan kreve at reguleringsarbeidet for Grellendfeltet også omfattet ny gang- og sykkelvei på hele eller deler av nevnte strekning.

Nordre Berg/Gullhaug-Berg (gnr/bnr 38/6)

Teknisk infrastruktur i form av veiløsning og vannforsyning er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeid. Fremtidig veiløsning sees i sammenheng med etablert internveinett i tilgrensende boligfelt Nordre Berg. Det vil bli stilt krav om ringkjøring på vannledning opp til Guranveien. Utbygging av boligområdet forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet

Søndre Kleivan (gnr/bnr 71/16)

Hensynet til naturmangfold i form av naturtypelokalitet Nordkollen er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i videre reguleringsplanarbeid. Teknisk infrastruktur, særlig i form av løsninger for vei og vann, er øvrige sentrale utrednings- og avklaringstema i regulering og utbygging, herunder belastning og kapasitet på eksisterende vannledning til Kleiverud.

Nordre Kleivan (gnr/bnr 71/3 m.fl.)

Før realisering av boligområdet kan finne sted, skal veiforbindelsen Sjøskogen-Kleivan være ferdigopparbeidet. Og før regulering kan igangsettes, skal det foreligge en analyse/mulighetsstudie for utviklingspotensialet i områder med fokus på boligtypologi og utnyttelsesgrad. Boligområdet skal bebygges slik at landskap-, natur- og friluftsverdier ivaretas i størst mulig grad.

Til opplysning:
Det vises til protokoll fra meklingsmøte 16.05.24 om kommuneplanens arealdel 2023-2035 mellom Holmestrand kommune, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold fylkeskommune.

> *«Område Nordre Kleivan*
> *Innsigelse fra Miljødirektør hos Statsforvalteren knyttet til SPR-BATP. Innsigelser fra Vestfold fylkeskommune med bakgrunn i retningslinje R1, R3 og R13 i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA Vestfold).*
>
> *Løsning*
> *Innsigelsene frafalles under følgende forutsetninger:*

- *Ved revisjon av RPBA skal det legges til rette for at fylkeskommunen og Holmestrand kommune arbeider sammen om hvor og hvordan bygge for både å tilrettelegge for høy vekst og bærekraftig utvikling og samtidig ta hensyn til naturverdier.*
- *Det må legges til rette for grønnstruktur og -korridorer i videre planarbeid.»*

Bilet 50 (gnr/bnr 128/65)

Grunnstabilitet og skredfare er et særlig viktig utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet. Av andre viktige utrednings- og avklaringstema er parkeringsløsning. Utbygging forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

§ 2.2.1 Maksimal grunnflate og gesimshøyde

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, under formål nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, tillates ikke oppført hytte med samlet grunnflate over 120 m² BYA inkludert eventuelle boder. Fritidsbygg med saltak kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsbygg med flatt tak kan ikke ha byggehøyde over 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng eller 5,0 meter for bygning med pulttak og flatt tak.

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

§ 2.2.2 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø

For tiltak mellom byggegrense langs sjø (vist i kommuneplankartet) og 100-metersgrensen gjelder følgende:

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m2.
- Parkeringsareal som ikke er overbygget skal ikke inngå i arealberegningen av BYA.
- Maksimal fasadelengde eksponert mot sjøen er 12 meter.
- Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep, silhuettvirkninger eller andre fjernvirkninger.
- Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning, og utvidelse av eksisterende bygninger skal ikke skje i retning mot sjøen.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Retningslinje:
Grunnlaget for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i pbl § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m² til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett. Søknad om dispensasjon forutsetter dokumentasjon på at hensikten bak bestemmelsen ikke tilsidesettes. I vurderingen vil det legges vekt på hvorvidt situasjonen for natur- og friluftslivet forbedres som følge

av tiltaket. Ved brann og/eller naturkatastrofer bør alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

Ved søknad om dispensasjon som medfører naturinngrep i 100-metersbeltet på land eller i sjøen skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

§ 2.2.3 Byggeområder for fremtidig fritidsbebyggelse

Ødegården* (gnr/bnr 302/16)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Ødegården markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Smørstein* (gnr/bnr 74/1)

Byggeområdet for fritidsbebyggelse ved Smørstein markert med stjerne*, er videreført fra tidligere kommuneplan. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

§ 2.2.4 Eksisterende fritidsbebyggelse langs Eikerenvassdraget utenfor hensynsone h110 for drikkevannskilden Eikeren (§ 11-9, nr. 3)

Med formål om å redusere potensiell forurensning til vassdraget oppstrøms drikkevannskilden Eikeren, skal tiltak som kan medføre utvidet eller hyppigere bruk av eksisterende bebyggelse ikke tillates uten bygningsmyndighetens særskilte godkjenning av eiendommens håndtering av henholdsvis gråvann og svartvann.

§ 2.3 SENTRUMSFORMÅL

2.3.1 Byggeområder for sentrumsformål

Senterinndeling

Retningslinje:

Holmestrand sentrum, Hof sentrum og Sande sentrum er kommunens hovedsentra. Langsiktig utviklingsgrense (LUG) avgrenser utbredelsen av kommunens tre hovedsentra. Sentrumssonene i kommunens hovedsentra er vist med sentrumsformål i kommuneplankart.

Gullhaug, Sundbyfoss, Eidsfoss og Selvik er mindre senter som betjener sitt lokal, - nær- eller tettstedsområde.

Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 1.3 for mer utfyllende opplysninger om handelsetableringer i hovedsentra og mindre senter.

Holmestrand: Holmestrandstoppen og Kleivbrottet

Retningslinje:

Holmestrandtoppen og Kleivbrottet er mindre senter/bydelssenter innenfor by- og tettstedsområdet Holmestrand og kan fortettes med bymessig boligbebyggelse (leilighetsbygg). Områdets samlede areal for service/handel/kontor tillates ikke utvidet. Planlagt utvidelse behandles gjennom én reguleringsplan.

2.3.2 Innenfor områder for sentrumsformål fremtidig

Holmestrand: Kleivbrottet*
Retningslinje:
Området er mindre senter/bydelssenter for Holmestrandsplatået – syd og kan utvikles forutsatt dette skjer i form av fortetting med bymessig boligbebyggelse. Det forutsettes høy utnyttelse i form av blokkbebyggelse til bolig. Trafikale konsekvenser er ikke tilstrekkelig utredet, herunder kryssing av Hvittingfossveien (fv. 315), og må avklares nærmere før regulering igangsettes.

Omfanget av handel bestemmes i reguleringsplan etter føringene som er lagt til grunn for mindre senter, jf. § 1 og retningslinje 6 i RPBA. Inntil ny reguleringsplan foreligger, kan det ikke påregnes tillatelse til utvidelse eller videreutvikling til forretningsformål som utøser søknadsplikt, jfr. pbl § 20-1 om endret/utvidet bruk. Ved regulering av arealer for større kontorbedrifter utover lokalsenternivå skal konsekvensene for sentrum utredes og alternativ lokalisering i sentrum vurderes.

Til opplysning: retningslinjen er i hovedsak videreført fra tidligere kommuneplan, men er tilpasset føringene i ny regional plan RPBA 2019.

§ 2.4 FORRETNINGER

§ 2.4.1 Byggeområder for fremtidig forretninger

Gutugata (gnr/bnr 389/1)

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert, herunder kryssløsning vest ved utkjøringen fra eiendommen og mot nord i krysset Gutugata - fv. 313 Gamle sørlandske. Det skal også utarbeides matjordplan, jf. § 1.15.3, for oppdyrking av minimum et tilsvarende areal.

På området tillates det etablering av forretning for dagligvarer på inntil 1 200 kvm samlet bruksareal. Som en del av grunnlaget for etablering, skal det i reguleringsplanarbeidet utarbeides handelsanalyse som belyser konskvensene for eksisterende handelstilbud i Sande sentrum. For handelsanalysen legges føringene i RPBA, retningslinje 7, til grunn. Andre sentrale utrednings- og avklaringspunkt er trafikksikkerhet, herunder utbedring av kryssløsning Gutugata fv3252-Gamle Sørlandske fv313 og sammenhengende fortausløsning mot Klevjerhagen.

Retningslinje:
Det forutsettes at handelsetableringen skal dimensjoneres til å dekke et lokalt behov for dagligvarehandel i nordbygdene i gamle Sande kommune. Det forutsettes at handelsetableringen ikke er et vesentlig konkurrerende tilbud uten vesentlige negative konsekvenser for allerede etablert handelstilbud i Sande sentrum. Det stilles derfor krav til utarbeiding av handelsanalyse som skal grundigere belyse forholdet og påvirkningskraften etablering av dagligvarehandel ved krysset Gutugata-Gamle Sørlandske har på handelstilbudet i Sande sentrum.

§ 2.5 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

§ 2.5.1 Innenfor områder for fremtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Områder for offentlig eller privat tjenesteyting markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. For alle områder, med unntak av Botne kirke (gnr/bnr 61/21 m.fl) og utvidet område tilknyttet barnehagetomt Knutseskogen (gnr/bnr 1/350, 1/2 m.fl.), er bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan videreført uendret. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Barnehagetomt Knutseskogen* (gnr/bnr 1/340, 1/2 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende 4-avdelings barnehage utvides til 8-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Barnehagetomt Ekeberg*
Retningslinje:
Innenfor området kan det etableres en 6-avdelings barnehage med min. arealbehov 6 dekar. Atkomsten forutsettes fortrinnsvis å skje fra Holtungveien via eksisterende veinett, men alternativ atkomst fra Holtungveien over dyrka mark kan varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må påregnes.

Gjøklep ungdomsskole* (gnr/bnr 2/1)
Retningslinje:
Innenfor området kan nåværende Gjøklep ungdomsskole utvides.

Botne kirke* (gnr/bnr 61/29 m.fl.)
Retningslinje:
Innenfor området kan funksjoner knyttet til Botne kirke utvides. Det stilles krav til at arealet inngår i reguleringsplan før utbygging eller større endring i arealbruk finner sted.

Grelland-Hillestad/Grelland fengselstomt (gnr/bnr 124/1, 122/1 og 122/2)
Retningslinje:
Området kan benyttes til framtidig fengsel for «Kriminalomsorgen region sør», og skal tilbakeføres til LNF hvis dette ikke skulle bli noe av. Trasé for atkomst fra Hvittingfossveien utredes og avgjøres i reguleringsplan. Eventuelle konsekvenser for elgtrekket nord i området må særskilt vurderes i reguleringsplanen.

§ 2.6 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

§ 2.6.1 Innenfor særskilte områder for nåværende fritids- og turistformål

Holm brygge (gnr/bnr 303/3), Holmåsen (gnr/bnr 303/1) og Holmsryggen camping (gnr/bnr 302/31)
På campingplassene skal det tilrettelegges slik at flere kan få et midlertidig tilholdssted ved attraktive rekreasjonsområder langs kysten.

I 100-metersbeltet innenfor byggegrensen mot sjø kan det plasseres eller oppføres bruks- enheter som campingvogner, hytter etc. med en maksimal grunnflate på 45 m2 og maksimal høyde 3,4 meter. Andre mindre tiltak i tråd med formålet kan også tillates. Serviceanlegg skal etableres lengst vekk fra strandlinjen og om mulig utenfor 100-metersbeltet.

§ 2.7 NÆRINGSBEBYGGELSE

§ 2.7.1 Byggeområder for fremtidig næringsbebyggelse

For alle områder for fremtidig næringsbebyggelse skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte byggeområde opplistet i § 2.7.1. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Områder for næringsbebbygelse markert med stjerne*, er videreført med bestemmelsene og retningslinjene fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva «BN6» (gnr/bnr 305/1 m.fl.

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Hanekleiva (gnr/bnr 304/4, 5 m.fl.)

I tilknytning til det regionale næringsarealet på Hanekleiva kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillat, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Forurensing (herunder lys, støv og støy), landskapseksponering- og påvirkning, massehåndtering og hensynet til naturmangfold er sentrale utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Tollerud-Salmakerhagen Vest (gnr/bnr 340/9 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Tollerud-Salmakerhagen Øst (gnr/bnr 341/6 m.fl.)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Rønningen (gnr/bnr 250/2)

Det kan etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 samt retningslinjer 5 og 6 i RPBA. Etablering av teknisk infrastruktur, spesielt for løsninger vei og vann, er et sentralt utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Barkost* (gnr/bnr 86/1 m.fl)

Retningslinje:
Innenfor arealet kan det etableres (videreføring fra KDP Hillestad):

- *Småbedrifter og arealkrevende virksomhet.*
- *Middels til høy bil- eller vegtransportskapende virksomhet.*
- *Virksomhet med lav og middels arbeidsplassintensitet og besøksintensitet.*

- *Lett industri, verksted, håndverksbedrifter, lagervirksomhet, engros- og transportfirma.*

Avkjøring fra "Barkost næringsareal" forutsettes nord i området til Rv 35. Ved detaljplanlegging av næringsareal på Barkostmyra, må gang-/sykkelvei langs fylkesvei 35 utredes.

Barstad-Myhre* (gnr/bnr 58/1 og 2
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til lokale småbedrifter innenfor håndverk/industri/lager.

Guran-Bekk* (59/6 m.fl.)
Retningslinje:
Ved regulering av området avsatt til fremtidig næringsbebyggelse ved Guran – Bekk, skal planområdet også omfatte~~t~~ eksisterende tilgrensende næringsareal. Framtidig utvidelse av området skal knyttes til eksisterende virksomhet. Kun virksomhet med begrenset transportomfang, lav besøksfrekvens og stort arealbehov tillates.

Bentsrud (gnr/bnr 11/1, 12/3 m.fl.)
Det kan etableres næringsbebyggelse i form av vegserviceanlegg på arealet. Virksomhet innen forretning/handel og tjenesteyting er ikke tillatt, jamfør regional planbestemmelse 2 i RPBA.

Bentsrud (markert med 2 i kommuneplankart, gnr/bnr 11/1, 12/1-m.fl.)
Ved regulering av område Bentsrud syd, jf. pbl § 11-9, nr. 6, skal følgende etableres og ivaretas:

- 100 m byggegrense målt fra senter av sørgående felt
- Buffersone/vegetasjonsbelte med bevaring av eksisterende topografi mot E18
- støyskjerming mot E18

Området benyttes til utvidelse av regionalt næringsområde på Bentsrud sammen med tilgrensende areal i Re-delen av Tønsberg kommune. Etablering av handel er ikke tillatt, jfr. RPBA Vestfold. Ved regulering skal konsekvensene for evt. framtidig utnyttelse og utvidelse av hensynssone - regional pukkressurs utredes.

Gjøklep-Speira/Industriområde på Vesthøy* (gnr/bnr 64/3)
Retningslinje:
Framtidig utvidelse av området benyttes til eksisterende virksomhet eller tilsvarende formål med hensyn til arbeidsplasser og virksomhet, jfr. makeskifteskjøte dagbokført 30.03.1987.

Island-Hillestad (gnr/bnr 44/1)
Utvikling av arealet skal sees i sammenheng med ny kollektivterminal ved Islandskrysset. Arealet kan bare utvikles dersom den nye kollektivterminalen etableres. Nye tiltak innenfor områder kan ikke tas i bruk før ny kollektivterminal ved Islandkrysset er etablert.

På arealet tillates det etablering av tilleggsfunksjoner til kollektivterminal i form av tjenesteyting, herunder venterom/oppholdsareal for brukere av kollektivterminalen, toalett, kiosk og kafé. Det kan også etableres parkering med mulighet for lading på arealet. Det tillates også etablering av næring i form av lager og logistikkvirksomhet. Etablering av handel/detaljhandel/forretning, kontor eller annen virksomhet som konkurrerer med eksisterende senter i kommunen, skal ikke etableres på arealet, jf. regional planbestemmelse 2 og retningslinjer 2 og 5 i RPBA.

Retningslinje:
I reguleringsplanprosessen skal en ta særskilt hensyn til landskapspåvirkning- og tilpasning.
Endelig avgrensing mellom næringsarealet og kollektivterminalen fastsettes i reguleringsplan.

§ 2.8 IDRETTSANLEGG

§ 2.8.1 Innenfor byggeområder for idrettsanlegg fremtidig

Områder for idrettsanlegg markert med stjerne*, er videreført fra tidiligere kommuneplan. Utbygging eller tiltak kan ikke finne sted før arealet inngår i reguleringsplan, samt forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Sundbyfoss* (gnr/bnr 255/12)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg for ski- og langrennsarena etableres.

Hvitstein stadion* (gnr/bnr 1/3)

Innenfor området kan funksjoner/anlegg knyttet til Hvitstein stadion utvides.

§ 2.9 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG

For alle områder med formål fremtidig andre typer bebyggelse, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.9. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hanekleiva-Seteråsen (gnr/bnr 113/2, del av 312/1 m.fl.)

På arealet kan det etableres mottak for gjenvinning, gjenbruk og deponering rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold og skredfare, forholdet til tunneltraséen for Hanekleivtunnelen E18, forholdet til gamle kongevei, påvirkning og avrenning til Løken bekkefelt samt etterbruk er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Haslestad (gnr/bnr 246/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser, med den hensikt å opparbeide arealet til dyrka mark og produktivt jordbruksland. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Grunnforhold, skredfare og flomfare samt påvirkning og avrenning til Rønnebergelva/Sundbyelva og Hillestadvannet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Knattåsen-Greaker (gnr/bnr 30/1)

På arealet kan det etableres deponi for mottak av rene masser. Ved endt anleggsperiode skal arealet tilbakeføres til formål LNF. Trafikkavvikling og trafikksikkerhet er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Næskildsgate (gnr/bnr 129/140 og 130/1470)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

Solli (gnr/bnr 54/1, 3, 5 og 54/39)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av høydebasseng.

Hillestad (gnr/bnr 122/2)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av pumpestasjon/trykkpumpestasjon.

Vike (gnr/bnr 203/8 og 241/112)

På arealet kan det etableres kommunalteknisk infrastruktur i form av renseanlegg.

§ 2.10 KOMBINERT BEBYGGELSE- OG ANLEGGSFORMÅL

For alle områder for fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, skal KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. I tillegg vil det bli påpekt særskilte krav som knyttes til det enkelte område opplistet i § 2.10. I tillegg kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Område for fremtidig kombinert bebyggelse markert med stjerne*, er videreført med retningslinje fra tidligere kommuneplan. I tillegg til videreførte bestemmelser og retningslinjer, kan utbygging ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert.

Hof/Tidligere Hof fengsel (gnr/bnr 241/1, 17 og 19)

Det tillates etablering av både funksjoner under formål offentlig eller privat tjenesteyting samt næringsbebyggelse i form av industri, - håndverks- og lagervirksomhet. Det tillates ikke etablering av virksomhet innen forretning/handel på arealet. Etablering av næringsbebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse/funksjoner, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Klevjerhagen (gnr/bnr 366/50, 366/126, 366/132 og 366/139 deler av 372/10)

Innenfor arealet tillates det kombinasjon av underformål boligbebyggelse og idrett. Utvikling av området som helhet skal fortsatt sikre ivaretakelse av idrettsformål og grønnstruktur mot Gryteelva. Det tillates boligbebyggelse på arealet (vestre del av gnr/bnr 366/50, vist med kombinert utbyggingsformål) som i dag består av parkeringsplass og klubbhus for Nordre Sande idrettslag, samt areal på eiendommen (gnr/bnr 366/139, vist med kombinert utbyggingsformål) mellom parkeringsplass ved kunstgressbane (gnr/bnr 366/126 og østre del av 366/139) og konsentrert boligbebyggelse (gnr/bnr 366/146).

Parkering og trafikksikkerhet/fortausløsning er sentrale avklarings- og utredningstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

Melkefabrikken*, Felleskjøpets anlegg og Blekvollen (gamle melkefabrikken gbnr 4/186, Felleskjøpets anlegg gbnr 4/52 og Blekvollen gbnr. 4/9, 185):

Retningslinje:
Området benyttes til kombinert bebyggelse næring/bolig. Det forutsettes høy utnyttelse (blokkbebyggelse) for den del av området som bebygges med boliger. All utbygging må ta hensyn til

Hagemannsparken bl.a. gjennom landskapsmessig tilpasning. Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.

Sørbyen-Blekvollen (gnr/bnr 134/1)

Innenfor arealet tillates det en kombinasjon av underformål boligbebyggelse og næringsbebyggelse. På arealet kan det etableres næringsbebyggelse i form av industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Løsninger for teknisk infrastruktur for vei, vann og avløp er tema som må særskilt avklares i reguleringsplanprosessen.

Retningslinje:
Sørbyen er et fremtidig transformasjons- og byfornyingsområde i søndre del av Holmestrand. Utviklingen av området bør ikke skje i form av mindre fragmenterte detaljreguleringsplaner, men en felles plan der man ser området i sammenheng med det tilstøtende transformasjons- og havneområde ved Blekvollen. Innenfor arealet er det særlig viktig at det etableres en egnet funksjonsdeling mellom boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

Mossåsen (gnr/bnr 274/1)

Innenfor området kan dagens virksomhet i form av råstoffutvinning/uttak av masser videreføres. Innenfor området kan det i tillegg etableres deponi i form av mottak av rene masser. Mottak av forurensede masser tillates ikke. Næringsbebyggelse- og virksomhet tilknyttet råstoffutvinning og/eller deponidriften tillates etablert innenfor området.

Det tillates ikke deponidrift på arealet før det er utarbeidet reguleringsplan for området, og det foreligger tillatelse til virksomhet fra miljømyndighetene.

Naturmangfold, veistandard- og struktur/trafikkavvikling, påvirkning og avrenning til grunnvann, nedslagsfelt samt bekk- og elvesystem er sentrale utrednings- og avklaringstema i det videre reguleringsplanarbeidet.

3. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 11-7, NR. 3)

§ 3.1 LØSNINGER FOR GÅENDE OG SYKLENDE

Retningslinje:
Anlegg for gående og syklende/gang- og sykkelveier er vist i plankartet med formål samferdselslinje (1130). Kommunen har til hensikt å sikre sammenhengende og overordnede strukturer for gående og syklende. Traseer vist i plankartet er ikke uttømmende. Gående og syklende skal tas hensyn til i fremtidig utvikling og arealplanlegging. Detaljerte avklaringer om utforming og plassering av veianlegg foretas i reguleringsplan. Som hovedregel skal gang- og sykkelvei ligge på den siden av veien som brukerne er. Dette av hensyn til blant annet trafikksikkerhet, universell utforming og jordvern. Inntegnet trasé for gang- og sykkelvei i plankartet avklarer ikke nødvendigvis sidevalg, eller om det er behov for tosidig løsning for gående og syklende. I tettbygde områder/områder hvor det fortettes/planlegges for utvikling må det påregnes behov for gang- og sykkelveier også der dette ikke er vist i kommuneplanen.

§ 3.2 HAVN

Havneområdet i Holmestrand sentrum*

Utbygging kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, samt at forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende hensyntatt og etablert

Retningslinje:
Området for fremtidig havn markert med stjerne, er videreført fra tidiligere kommuneplan.*

4. LANDBRUKS,- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 11-7, NR. 5)

§ 4.1 NÆRINGSBEBYGGELSE SOM IKKE ER TILKNYTTET STEDBUNDEN NÆRING (PBL § 11-11, NR. 1-2)

Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finne sted uten at området inngår i reguleringsplan. I LNF-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller fradeling av eiendom dersom formålet ikke er tilknyttet stedbunden næring.

§ 4.2 UTFORMING AV BYGNINGER I LANDBRUK(PBL § 11-11, NR. 1)

For nye landbrukstiltak skal bygningenes størrelse og volum dimensjoneres i forhold til driftsenhetens/brukets behov og ressursgrunnlag. Maksimal mønehøyde for driftsbygning er 12 meter.

§ 4.3 FRADELING AV GÅRDSTUN

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 4.4 KÅRBOLIG (PBL § 11-11, NR. 1)

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.5 FRADELING KÅRBOLIG UTEN TILKNYTNING TIL GÅRDSTUNET

Retningslinje:
Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

§ 4.6 OMDISPONERING AV DRIFTSBYGNINGER I GÅRDSTUN

Retningslinje:
Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet, eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1–3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt. 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: Dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområdet. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1. Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

1) *Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging, - 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.

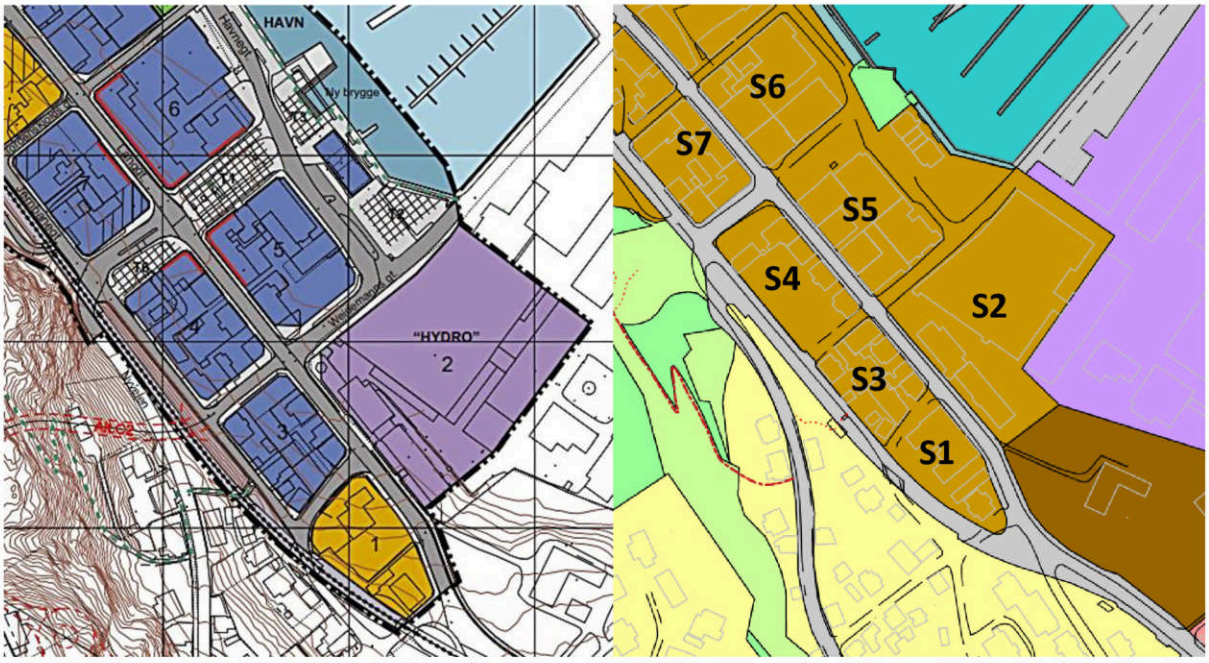
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

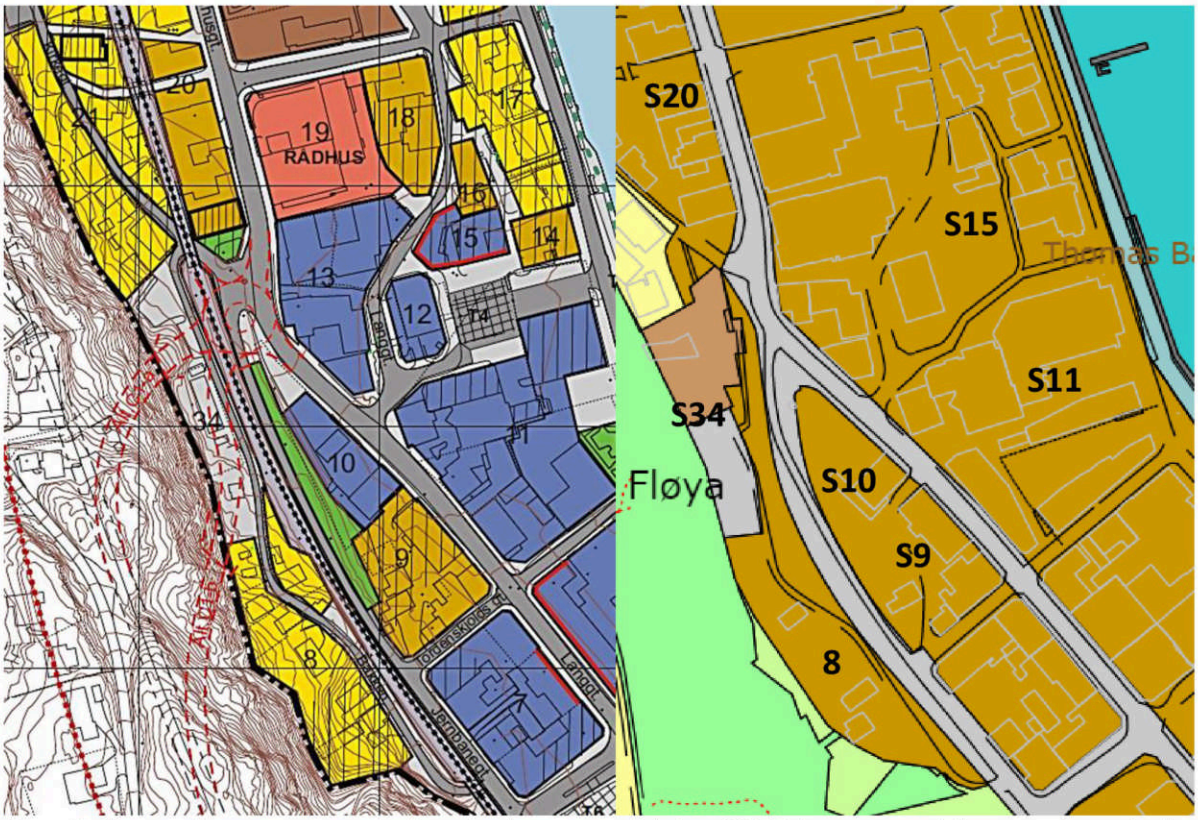
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

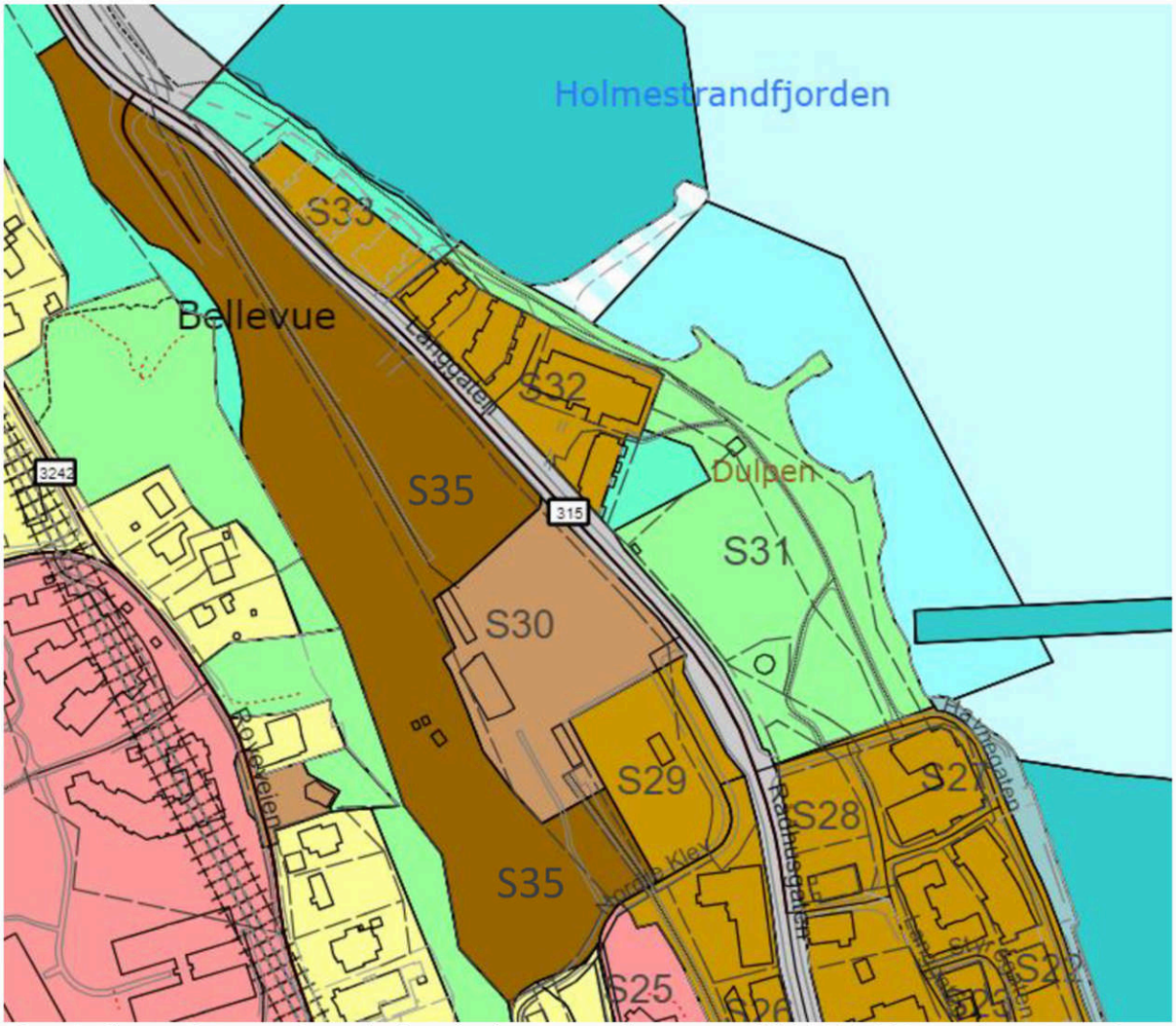
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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)

Retningslinje:
Med viktige byrom og fellesarealer siktes det i denne sammenheng til en rekke områder som kjennetegnes av ulike grønne, blå eller grå kvaliteter, herunder; parker, friområder, grøntområder, stier- og gangforbindelser, torg, gatetun, gateløp, havne- og strandpromenade, lekeplasser o.l.

Hensikten ved at byrom og fellesarealer ikke skal bygges ned er å sikre muligheten for allment opphold og aktivitet sentralt i byen, samt at tverrforbindelser som kobler byrom og bydeler i sammen holdes åpen og tilgjengelig.

§ 6.9 BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ (PBL § 11-9, NR. 7)

Områder og enkeltbygninger med bevarings- eller verneverdi er markert med båndleggingssoner H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) og hensynsoner h570 (bevaring kulturmiljø) i plankartet. Enkeltbygninger og hele bygningsmiljø innenfor disse områdene skal bevares.

Ved reparasjon og modernisering av eksisterende bygninger skal eksisterende utforming og fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres til tidligere utforming dersom dette kan dokumenteres. Originale detaljer og bygningsdeler skal bevares så langt som mulig. Dette gjelder vinduer, dører, panel, taktekking, fargebruk, osv.

Dersom bygningsdeler må skiftes ut på grunn av råte, andre skader og lignende, skal det benyttes kopier av de originale bygningsdelene. Ved tilbakeføring skal det benyttes stilmessig riktige detaljer og bygningsdeler. Ved endringer av bygninger i bevaringsområder, kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming/opprinnelig byggestil.

Ved eventuell brann eller totalfornyelse skal bygningen i utgangspunktet gjenreises på samme sted med tilnærmet opprinnelig utforming og byggestil, for å videreføre den funksjon bygningen har som del av et gateløp/gaterom.

Bygninger innenfor bevaringsområdene kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle på- og tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Nye bygninger i bevaringsområder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til arkitektur, dimensjoner, hovedform, takform, materialbruk og fargebruk.

Enkeltsaker innenfor bevaringsområdene skal sendes til kulturminnemyndigheten for uttalelse før vedtak fattes.

Retningslinje:
Følgende kulturmiljøer i bysentrum har regional og nasjonal verneverdi: Leira (område S14, S16, S17, S18, S22 og S23) Kirkegata-Nordre Kleiv (del av S20, S21 og S25), Backergården og Bakgaten (område S9). Andre enkeltstående fredede kulturminner er vist med båndleggingssone h730, herunder Holmestrand politistasjon og fattighuset. Kommunalt verneverdige enkeltbygg og bygningsmiljøer er vist med hensynsone h570 i plankartet.

§ 6.10 TRANSFORMASJONSOMRÅDET NORDBYEN - H810 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Det stilles krav til områdereguleringsplan for område omfattet av hensynsone H810 Nordbyen (gnr/bnr 127/94, 136/1 m.fl) før det kan vedtas detaljreguleringsplaner eller godkjennes rammesøknad innenfor området (jfr. pbl. 11- 9, nr. 1).

I områdereguleringsplanen skal de overordnede, helhetlige sammenhengene for arealbruk, bebyggelsesstruktur, grønnstruktur, gang- og sykkelveger, vegsystem, parkering og kollektivbetjening for området avklares. Det skal vises hvordan de overordnede sammenhengene kan ivaretas i ulike etapper av områdets utvikling.

Det skal stilles rekkefølgekrav til hvilke deler av veg-, kollektiv- og gang-/sykkelsystemet, felles byrom og øvrig infrastruktur som må være ferdig utbygd før de enkelte delområdene kan bygges ut. Rekkefølgekravet skal tas inn i senere arbeid med detaljreguleringsplaner dersom det stilles krav til dette. Ytterligere krav til innhold i planarbeidet, inkludert tema som skal inngå i konsekvensutredning og ROS-analyse skal defineres nærmere i eget planprogram for områdereguleringsplanarbeidet. Før arbeidet med områdereguleringsplan starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områdereguleringsplan i sak om planinitiativ for området.

Det er unntak fra krav til områderegulering dersom:

- arealet allerede er regulert sentrumsbebyggelse eller
- arealet inngår i et pågående reguleringsplanarbeid.
- Tiltaket på arealet er knyttet til drift, vedlikehold og fornying/erstatning av funksjoner knyttet til kollektivknutepunktet som beredskapsplass, stasjonsinngang, parkeringsplass for biler for togpendlere, drosjeholdeplass, og kollektivterminal.

Retningslinje:
Områdereguleringsplanen skal konkretisere et godt byplangrep hvor følgende forarbeider legges til grunn: Byarealstrategien og Utviklingsstrategi for Holmestrand Nordbyen.

Holmestrand Nordbyen skal utvikles til en aktiv og klimasmart bydel med funksjoner som supplerer, uten å konkurrere med Holmestrand sentrum. Området bør utvikles med en variasjon av funksjoner og en god del boliger. Følgende utbyggingsformål er aktuelle (jfr. pbl. § 12-5): Bebyggelse og anlegg (blandet formål), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utbyggingsområder (felt) i områdereguleringsplanen bør utformes, på en slik måte at arealene utnyttes godt uavhengig av eksisterende tomtegrenser.

Som en del av planarbeidet skal det utvikles et miljø- og kvalitetsprogram som definerer ønskede kvaliteter og funksjoner i området. Dette bør f.eks. omhandle funksjoner som kan etableres tidlig i området / lavthengende frukter, uteområder / byrom, arkitektur / bygningstypologi, forbindelselslinjer for gående og syklende – inkludert kyststi / allment tilgjengelig sjøfront.

I bydelen bør det legges til rette for nye boformer og med boligstørrelser og boligkonsept som legger til rette for delekultur og mange ulike husholdningsstørrelser og livsfaser.

Hele sjøfronten skal være tilgjengelig for allmenheten. Det skal legges til rette for universell utforming.

Det skal utvikles attraktive byrom i bydelen for besøkende og innbyggere i alle livsfaser. På viktige plassdannelser skal det være en aktiv førsteetasje i bygningsmassen med funksjoner som henvender seg til allmenheten. Bydelen skal ha en middels til høy utnyttelse med varierende høyder.

Det skal tas hensyn til omkringliggende eksisterende bebyggelse. Det skal utvikles sammenhengende gang- og sykkelforbindelser gjennom området, både langs turvegsystem / kyststi langs sjøfronten og i tilknytning til øvrig infrastruktur for gående og syklende i Holmestrand sentrum og i retning nord.

Det bør søkes å utvikle fellesanlegg for parkering i bydelen som gir stordriftsfordeler og som bidrar til å redusere kostnader for å bygge parkeringsplasser. Samtidig bør det utvikles framtidsrettede mobilitetsløsninger som reduserer behovet for eget bilhold og som i stedet fremmer kollektivtransport, sykkel og gange. Bussterminalen bør på sikt reduseres i størrelse og / eller transformeres til en gateterminal.

Det skal søkes å utvikle bebyggelse og infrastruktur med et lavt klimafotavtrykk; dvs. fokus på klimavennlig materialbruk, energiløsninger og mest mulig fossilfrie byggeplasser. «Grønne anskaffelser» bør vektlegges i gjennomføringsfasen.

I Holmestrand Nordbyen vil det være aktuelt å ha en høyere detaljeringsgrad i planen der det er «modne» prosjekter for gjennomføring på kort sikt. Dette kan bli aktuelt i kvartaler lengst i sør eller f.eks. for prosjekter ute i sjøarealer. I deler av området vil det derfor være naturlig med krav om detaljregulering, mens i andre delområder kan prosjekter realiseres gjennom byggesøknad.

Det vil være aktuelt å definere rekkefølgekrav til områdereguleringsplanen som knyttes til en utbyggingsavtale.

I arbeidet med områdereguleringsplanen skal det legges særlig til rette for gode prosesser og bred medvirkning med innbyggere, næringsliv, politikere og organisasjonsliv.

§ 6.11 TRANSFORMASJONSOMRÅDET HAKAN-TRANA (GNR/BNR 127/91, 116, 124, 125 M.FL.)

Retningslinje:
Havneområdet Hakan-Krana er ansett som et fremtidig transformasjonsområde i den videre utvikling av Holmestrand sentrum. Fremtidig utvikling av Hakan-Krana bør ikke skje uten forankring i en samlet/felles plan som gir grunnlag til å utvikle havneområdet/transformasjonsområdet innenfor en helhetlig ramme. Utviklingen bør ikke skje stykkevis i form av mindre og løsrevede detaljreguleringsplaner. Kommunen avgjør hvilken plantype som er best egnet for videre prosess. I den videre plan- og utviklingsprosessen for Hakan-Krana bør byarealstrategien og Mulighetsstudie Hakan-Krana legges til grunn.

§ 6.12 NEDRE GAUSEN MED HAGEANLEGG (GNR/BNR 129/91)

Innenfor byggeområde sentrumsformål fremtidig

KU og ROS utarbeidet i forbindelse med kommuneplanen 2023-2035 legges til grunn og følges opp ved fremtidig regulering og utbygging. Utbygging kan ikke finne sted før forhold i kommuneplanens generelle rekkefølgekrav § 1-10 er tilfredsstillende tatt hensyn til og etablert.

På arealet tillates det funksjoner knyttet til offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse. Sentrale utrednings- og avklaringspunkt i reguleringsplan er knyttet til naturmangfold, herunder registrert naturtype parklandskap utforming alléer, samt kulturminner/kulturmiljø knyttet til eiendommen.

Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes den eksiterende bebyggelsen på eiendommen i plassering, høyde samt arkitektur, utforming og materialbruk.

Retningslinje:
Nedre Gausen gård med hageanlegg er vedtaksfredet, mens døveskolen er forskriftsfredet. Det forutsettes at en fremtidig utvikling av arealet skjer etter de premisser som følger av den enkelte fredning på eiendommen.

De delene av eiendommen som er vedtaksfredet og forskriftsfredet inngår i hensynsone h730 – bevaring etter annet lovverk (kulturminneloven). Dette gjelder også mesteparten av hageanlegget (vist med formål park).

Innenfor område formål park

Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse innenfor Nedre Gausen hageanlegg inkludert parkallé. Nødvendig skjøtsel og parkmessig vedlikehold er tillatt.

Retningslinje:
Arealet som omfatter hageanlegg inkludert parkallé, er vist med formål park i kommuneplankartet. Arealet inngår i kulturmiljøet Nedre Gausen. Deler av hageanlegget og parkalléen omfattes av fredningsområdet Nedre Gausen og er vist med hensynsone h730. Parkarealet bør sikres som et allment tilgjengelig byrom/grøntareal i Holmestrand bysentrum.

Parkalléen er registrert som naturtype parklandskap – en naturtype med med svært viktig verdi, jf. Miljødirektoratets Naturbase.

Skjøtsel og parkmessig vedlikehold av hageanlegget og parkalléen tillates så fremt det ikke er i konflikt med den enkelte fredning på eiendommen.

Parkmessig opparbeiding av de delene som ikke inngår i areal med formål park, kan tillates. Parkmessig opparbeiding skjer i samråd med kulturminnemyndighetene.

7. HENSYNSONER
(PBL § 11-8)

§ 7.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER MED ANGIVELSE AV FAREÅRSAK ELLER MILJØRISIKO (PBL § 11-8 A)

§ 7.1.1 Hensynsone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Røysjø (H110_1), Blindevann (H110_2 og H110_4) og Borgelangevann (H110_3)

1) Det er forbudt å forurense drikkevann. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann/drikkevannsforskriften av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten. I vanntilsigsområdene kan landbruksaktivitet foregå dersom det ikke forurenser drikkevannet.

Retningslinje – Røysjø (H110_1):
I Røysjø med nedbørfelt foreligger det i tillegg klausuleringsbestemmelsene fra skjønnet (23.11.1957) og restriksjoner for allmennheten som følge av Mattilsynets godkjenning 02.03.2010.

Klausuleringsbestemmelsene og Mattilsynets godkjenning er fastsatt gjennom egne prosesser uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere klausuleringsbestemmelsene og mattilsynets godkjenning er å opplyse om de restriksjoner gjelder i Røysjø med nedslagsfelt.

Fra det privatrettslige skjønnet i 1957 er det lagt følgende servitutter på eiendommene i nedbørfeltet til Røysjø:

a) *Det er forbudt å nytte eiendommene på annen måte enn til alminnelig skogsbruk og beiting. Ved utnyttelse må ikke drikkevannet forurenses.*
b) *Eiendommene må ikke utparselleres eller utleies eller bortfestes til bebyggelse, teltleirer eller lignende og må overhodet ikke bebygges. Unntatt fra forbudet mot bebyggelse er skogshusvær som er nødvendig for skogsdriften, og som Helserådet godkjenner. Hus må ikke i noe tilfelle uten Helserådets godkjennelse oppføres nærmere vann enn 100 m og ikke nærmere bekk enn 50 m. Det må ikke legges ledninger for kloakkvann til vann eller bekk, liksom binger og priveter må anordnes slik at det ikke voldes fare for forurensning ved tilsig til vann eller bekk. Til priveter må brukes bøtter, og innholdet må etter hvert besørges nedgravet på en betryggende måte.*

Fra Mattilsynets godkjenning i 2010 er følgende restriksjoner for allmennheten lagt til grunn (vann i feltet er: Røysjø, Langevann, Nordre og Søndre Øksnevann, Tørrfløt, Nordre og Midtre Svanevann og Veslevann. Veslevann er unntatt pkt. 1 og 2):

1) *Bading er forbudt i vann og bekker.*
2) *Det er forbudt med bruk av kano og andre båttyper i vannene i nedbørsfeltet*
3) *Leirslagning er forbudt i nedbørsfeltet.*
4) *Det er ikke tillatt å arrangere stevner/samlinger og lignende i nedbørsfeltet.*

5) *Fritidsfiske med stang og håndsnøre er tillatt mot løsning av fiskekort. Fiskekonkurranser og lignende er ikke tillatt.*
6) *Det er ikke tillatt å kaste fiskeslo, død fisk og agn i nedbørsfeltet.*
7) *Alt avfall skal tas med ut av feltet.*
8) *Organisert ridning og tilrettelegging for slik aktivitet i nedbørsfeltet er forbudt.*
9) *Alle veier inn til nedbørsfeltet skal ha låst bom. Allmennhetens bruk av motorisert kjøretøy i nedbørsfeltet er forbudt.*

Retningslinje – Blindevann (H110_2 og H110_4):
I Blindevann foreligger det i tillegg en godkjenning fra Fylkesmannen/Statsforvalteren i Vestfold 28.10.1999 med restriksjoner og beskyttelsestiltak. Denne godkjenning er fastsatt gjennom egen prosess uavhengig av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og vil på selvstendig grunnlag gjelde i tillegg til bestemmelsen. Hensikten ved å inkludere godkjenningen er å opplyse om de restriksjoner og beskyttelsestiltak som gjelder i Blindevann med nedslagsfelt.

Følgende restriksjoner og beskyttelsestiltak i Blindevann med nedslagsfelt lagt til grunn:

1. *Hytter og hyttetoalett: Hyttetoaletter skal være utført som biologisk klosett, tett type. Valg av løsning, oppfølging av driften samt kontroll, foretas etter regler fastsatt av kommunene.*
2. *Innlagt vann: Innlagt vann er forbudt i all bebyggelse i nedbørsfeltet. Vann ført til hyttevegg er tillatt*
3. *Nybygging: Nybygging i nedbørsfeltet er forbudt. Nåværende hytter kan bli stående. Tilbygg på eksisterende hytter på inntil 30 m2 samt ombygginger godkjennes innenfor de generelle rammer som følger av kommunenes bestemmelser i henhold til plan- og bygningsloven. Gjenoppbygging av hytter etter brann er tillatt.*
4. *Bruksendring: Bruksendring for bebyggelse er ikke tillatt. Dette gjelder også endring fra privathytte til foreningsvirksomhet eller tilsvarende. Eksisterende stallbygninger i nedbørsfeltet tillates bruksendret til hytter under forutsetning av at dette ikke strider mot kommunenes generelle regler i henhold til plan- og bygningsloven.*
5. *Bomveier: Alle veier inn i nedbørsfeltet skal ha låst bom. Nøkkelbom settes opp på Blindevannsveien på anvist sted utenfor nedbørsfeltet. Parkeringsplass opparbeides for inntil tyve biler ved bommen. Blindevannveien Veiforening disponerer bomnøkler til bruk for hytteeiere og grunneiere. Ved drift av skog i bommens umiddelbare nærhet kan bommen stå åpen så lenge skogsdriften pågår, dog slik at den skal låses ved avsluttet arbeid hver dag. Hytteeiere kan låne ut nøkkel til andre hyttebrukere.*
6. *Bading: Bading i Blindevann er tillatt. Blindevannverket skal sette opp skilt med oppfordring til å vise hensyn.*
7. *Telting og leirslaging: Telting og leirslaging innenfor 100 meter fra Blindevann er forbudt. Stevner, konkurranser og lignende arrangementer som involverer mer enn femti personer, kan ikke avvikles uten Blindevannverkets godkjenning uansett hvor i nedbørsfeltet arrangementet finner sted.*
8. *Motorisert ferdsel i og på vannet: All motorisert ferdsel med kjøretøy på isen og med båt på vannet er forbudt. Motorisert ferdsel på isen i forbindelse med skogsdrift og tømmertransport kan tillates når isen er tilstrekkelig sikker for den planlagte transport. Blindevannverkets godkjenning av slik motorisert ferdsel skal innhentes på forhånd. Blindevannverket kan gi dispensasjon for bruk av andre motorkjøretøy eller motorbåt. Bruk av elektrisk båtmotor er tillatt.*
9. *Beiting: Beiting i nedbørsfeltet er forbudt. Blindevannverket har rett til å sette opp beitegjerder dersom dette viser seg nødvendig.*

10. *Olje og oljeprodukter: Lagring av olje, oljeprodukter og kjemikalier er forbudt i nedbørsfeltet. På hytteeiendommene kan parafin lagres i bærbare kanner. For skogsdrift-produkter, inklusive drivstoff, gjelder følgende regler for oppbevaring i nedbørsfeltet: Slike produkter kan ikke lagres nærmere Blindevannet med oppstrøms vassdrag enn 50 meter. Blindevannverket kan i samarbeid med skogsentreprenør anvise lagringsplasser for oppbevaring av drivstoff mv. hvor eventuell lekkasje ikke vil medføre direkte avrenning til Blindevann. Tanker større enn 100 liter skal ikke ha tapping. Drivstoffet skal overføres med pumpe til maskinene.*
11. *Plantevernmidler mv.: All bruk og lagring av plantevernmidler i klassene X, A og B er forbudt. Bruk av midler i klasse C er tillatt. Bruk av andre slike midler er ikke tillatt uten Blindevannverkets godkjenning. Dette gjelder selv om midlene er godkjent av andre instanser. Blindevannverket kan nekte sprøyting av lagret tømmer i nedbørsfeltet.*
12. *Nydyrking: All nydyrking i nedbørsfeltet er forbudt. Ny grøfting og drenering kan bare utføres etter skriftlig samtykke fra Blindevannverket.*
13. *Nye veier: Anlegg av alminnelige kjøreveier er forbudt. Anlegg av skogsveier er tillatt.*
14. *Avfall og slam: Deponering av slam og avfall er forbudt. Deponering av hygienisert toalettjord fra hyttene tillates etter retningslinjer fastsatt av Blindevannverket.*
15. *Fiske: Fiske fra land er tillatt. Fiske fra båt/isen er forbudt i området inntil 100 meter fra vanninntaket. Organisering av fiskekonkurranser er forbudt uten samtykke fra Blindevannverket.*
16. *Bruk av båt: Bare grunneiere og hyttebrukere har rett til å legge båt ved vannet. Bruk av båt i forbindelse med turisme er ikke tillatt.*
17. *Gjødsling av skog. Skogen tillates gjødslet under forutsetning av at dette ikke skader drikkevannskvaliteten. Gjødsel basert på kloakkslam tillates ikke. Blindevannverket kan forby gjødsling dersom Statens institutt for folkehelse anser at gjødslingen medfører fare for drikkevannskvaliteten.*

Eikeren-Bergsvannet (H110_5)

1) Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskildene og deres nedbørsfelt er ikke tillatt, jf. § 4 i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 2016- 12-22-1868. Merk: og/eller til enhver tid oppdatert og gjeldende drikkevannsforskrift, ol.

2) Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskilders nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer og tiltak skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet. (Ordlyd hentet fra retningslinje 12 i RPBA.)

§ 7.1.2 Hensynsone H190– andre sikringssoner

Traséer for jernbanetunneler – Holmestrandfjellet-Kleiverud-Skjervik samt Åshaugen

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190, som inkludert sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (Bane NOR) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 7.1.3 H210 og H220 – Støysoner

Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.
Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 7.1.4 H310 - Ras- og skredfare

Ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire

Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Snøskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred, skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Retningslinje:
Hensynsoner H310 ras- og skredfare er inndelt og vist som følgende kategorier i plankartet til kommuneplanen (se særskilt plankart «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3» for lokalisering av kategoriene av H310 ras- og skredfare):

- *H310_kvikkleire aktsomhetsområde/marin avsetning/marin leire (markert med blå farge)*
- *H310_kjent kvikkleiresone (markert med rød farge)*
- *H310_skred i bratt terreng (markert med svart farge og blokkmessig utforming)*



Figur 4: Bilde av tegnforklaring i plankartet «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3».

§ 7.1.5 H320 - Flom

Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom, er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tids utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 7.1.7 H360 - Skytebane

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 7.1.9 H390 – Annen fare – forurenset grunn

Det kan ikke iverksettes tiltak eller arbeid i nærhet til lokaliteten før forurensningen er utredet og det eventuelt foreligger en tiltaksplan etter forurensningsforskriften § 2-6.

§ 7.2 HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ, MED ANGIVELSE AV INTERESSE (PBL § 11-8 C)

§ 7.2.1 Hensynsone H530 - hensyn friluftsliv

H530

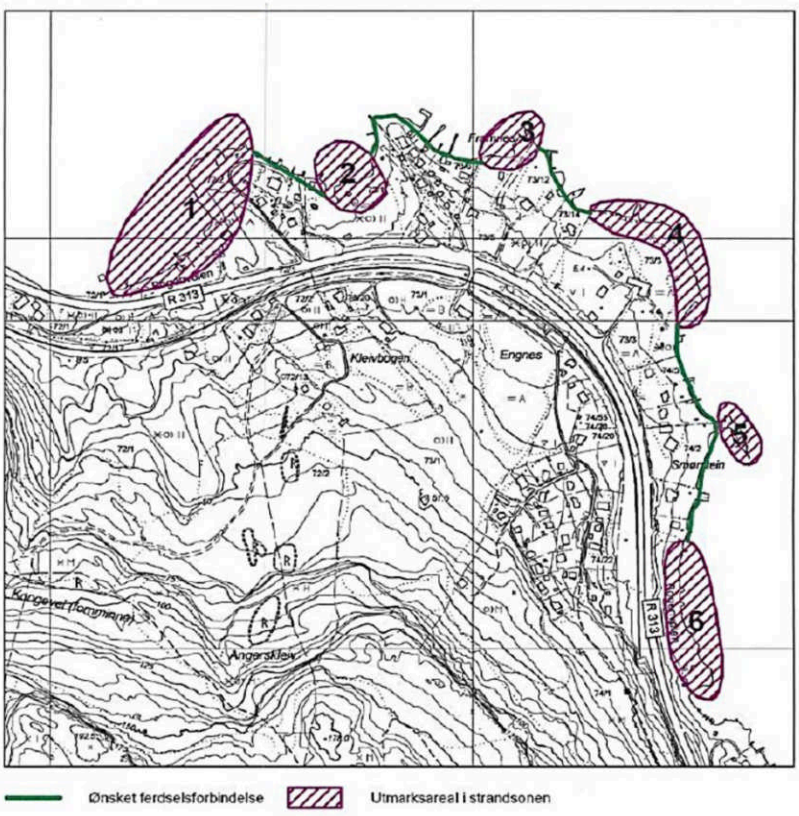
Retningslinje:

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter pbl bør hensynet til områdets verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 35 db bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T – 1442 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

H530 – Smørstein (gnr/bnr 71/3 m.fl)

Retningslinje:

Smørsteinsområdets attraksjon er knyttet til sjøen og strandområdene. Fastboende og ferierende på begge sider av riksveien, veifarende og allmennheten generelt har interesse av tilgang til strandsonen. Det forutsettes derfor at reguleringsplanlegging på Smørstein også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



§ 7.2.2 Hensynsone H540 - hensyn grønnstruktur

H540_1 (Holmestrandfjellet-Kleivan)
Retningslinje:
Innenfor sonen kan det kan ikke påregnes tillatelse til utbygging eller inngrep som kan komme i konflikt med berørte hensyn.

H540 (Hillestad-Reidvintunet-Hillestad kirke)
Retningslinje:
Området skal ikke bebygges, men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

§ 7.2.3 Hensynsone H550 - hensyn landskap

Retningslinje:
Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordner seg kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

§ 7.2.4 Hensynsone H560 – bevaring naturmiljø

Retningslinje:
Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Miljødirektoratets til enhver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

§ 7.2.5 Hensynsone H570 – bevaring kulturmiljø

H570 - Generelt
Retningslinje:
Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter pbl bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgiving, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi

ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

H570 – kulturmiljø med regional eller nasjonal verdi
Retningslinje:
I Holmestrand er følgende kulturmiljø med 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 fylkeskommunen. Det gjelder også for midlertidige eller reversible tiltak, som for eksempel graving, planering, oppføring av byggverk, anlegg eller gjerder, fjerning av vegetasjon eller jordarbeid.

§ 7.3.1 Hensynsone H740 – båndlegging etter energiloven

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

§ 7.4 KRAV OM FELLES PLANLEGGING FOR FLERE EIENDOMMER, HERUNDER MED SÆRLIGE SAMARBEIDS- ELLER EIERFORMER, SAMT OMFORMING OG FORNYELSE (PBL § 11-8 E)

§ 7.4.1 Hensynsone H810 – Krav om felles planlegging

H810 Transformasjonsområdet Nordbyen
Til opplysning: det vises til kommuneplanens bestemmelse § 6-10 med tilhørende retningslinje for krav for utbygging knyttet til transformasjonsområder Nordbyen.

Holmestrand kommune

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Solbergskogen 5A, 3085 Holmestrand
Gnr. 79, Bnr. 21, andelsnr. 72 i BORETTSLAGET SOLBERGSKOGEN
PANORAMA , Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250069

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Nikolai Nordqvist

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 955 24 457

E-post: nikolai.nordqvist@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.
