PRIVATMEGLEREN

BJØRNEFARET 13B

Vedlegg

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

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport og selgers egenerklæring

Energiattest og feie og tilsynsopplysninger

Formuesverdi og tegninger fra kommunen

Tilknytning til vei, vann og avløp

Eiendomsinformasjon fra kommunen

Matrikkelkart og oversiktskart med vann/avløp

Planstatus fra kommunen

Reguleringsplankart

Tinglyste dokumenter

Dokumenter fra forretningsfører

Årsregnskap

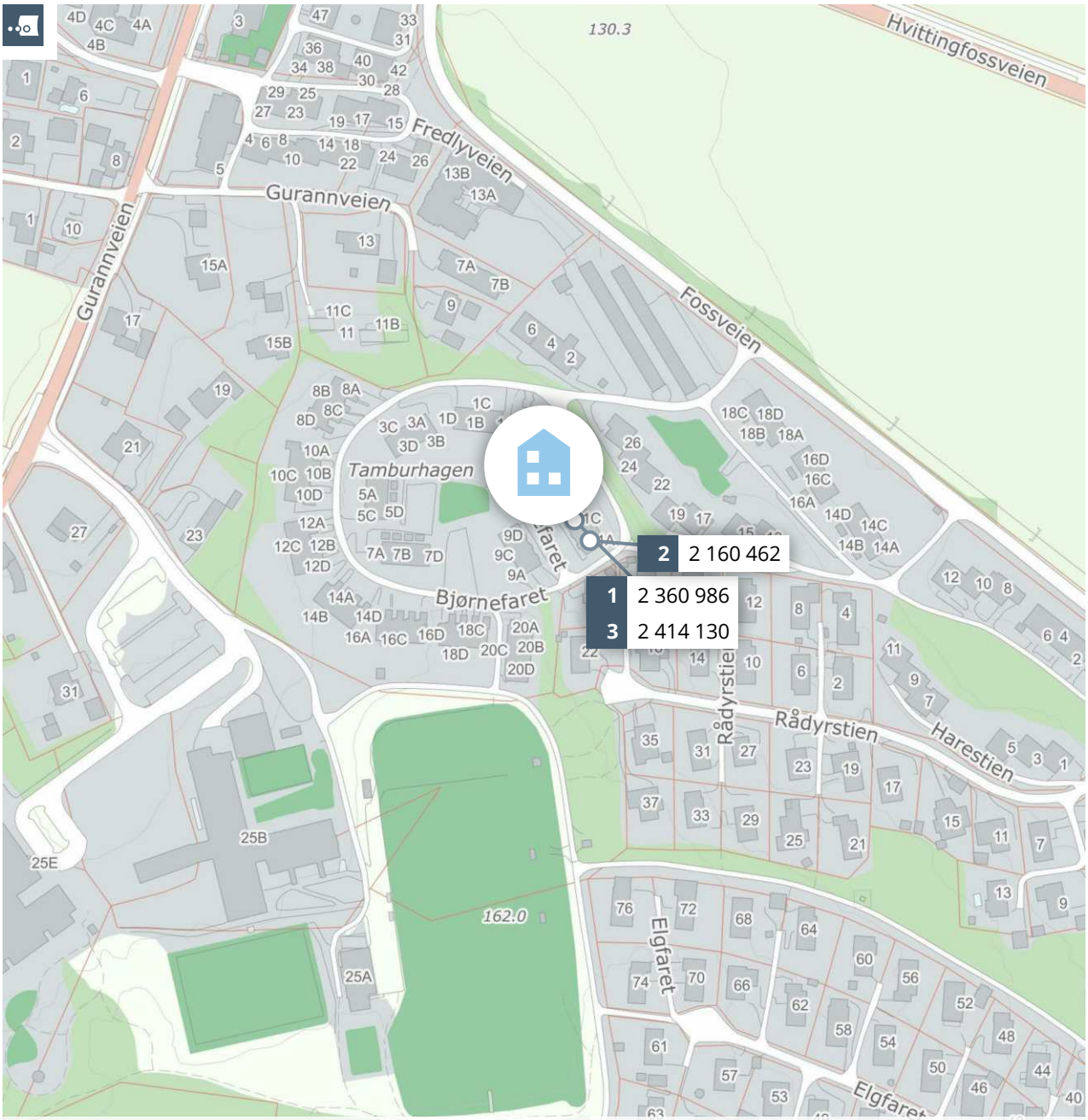
Innkalling og protokoll fra årsmøte avholdt 2025

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest og arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør og budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNEFARET 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 31.03.2026

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

Bjørnefaret 13 B, 3089 HOLMESTRAND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 56 BNR 136 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Fosskogen

Verdivurdert til

2 200 000

183 291	2 383 291	45 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	4 459
Formue	22 477
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnefaret 11 C 51 m²	1975	2. etg	1 sov	05.11.2025	2 210 000	**2 175 000**	185 986	2 360 986	**46 294**
2	Bjørnefaret 11 A 48 m²	1976	1. etg	1 sov	20.10.2022	1 830 000	**2 000 000**	160 462	2 160 462	**45 010**
3	Bjørnefaret 11 C 45 m²	1975	1. etg	1 sov	05.09.2022	1 810 000	**2 250 000**	164 130	2 414 130	**53 647**

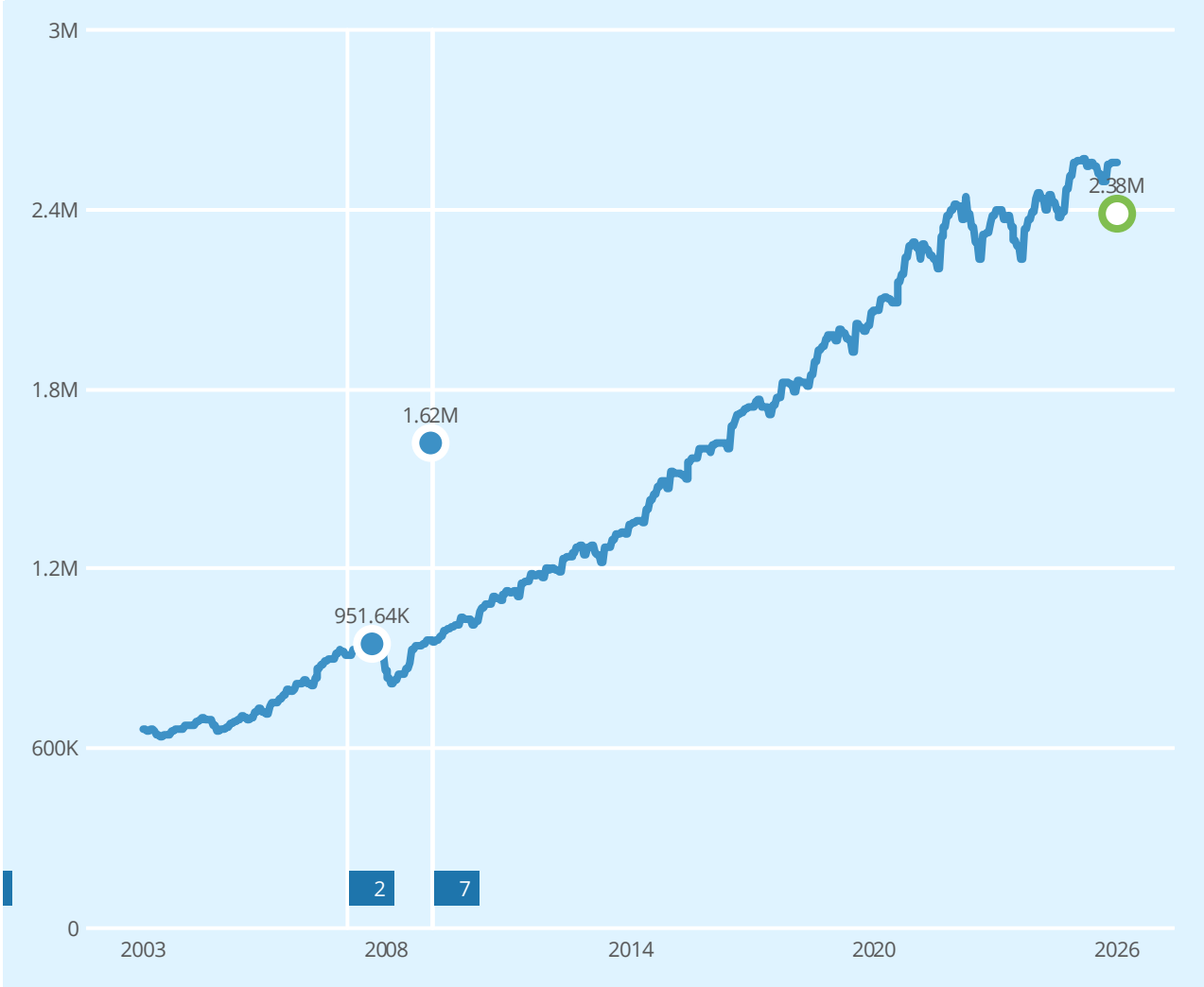
Trivelig leilighet i 2. etasje med felles inngang. Det er fin utsikt og en sentral beliggenhet i et rolig og hyggelig boligområde på Gullhaug, med kort avstand til skoler, barnehager, forretninger og flotte turområder. Kort vei til Holmestrand sentrum. Leiligheten har vanlig standard med balkong. Leiligheten byr på en hyggelig stue med gode lysforhold og store vindusflater, samt utgang til en østvendt balkong på ca. 6 kvm med fin utsikt. Her kan du nyte morgenkaffen i rolige omgivelser. Kjøkkenet har lyse fronter og god skap- og benkeplass, praktisk plassert i tilknytning til spiseplass ved vinduet. Badet er delvis oppusset med moderne baderomsplater, nyere servant og underskap, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Romslig soverom med stort garderobeskap. Praktisk innvendig og utvendig bod. Oppgradert garasje samt parkeringsplass like utenfor.

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
2
3
4
5
6
7

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.09.2016	23.09.2016	02.11.2016	1 150 000	1 530 000	90 660	1 620 660
27.11.2013	04.12.2013	23.01.2014	850 000	850 000	101 644	951 644

Leiligheter til salgs i 3089 HOLMESTRAND nå

2
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 353 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Leiligheter solgt i 3089 HOLMESTRAND siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.7M
3.5M
3 281 000 Prisantydning i snitt
3 145 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 443 HOLMESTRAND kommune i snitt siste 9 mnd

45 833 Bjørnefaret 13 B Totalpris 2 383 291

43 059 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bjørnefaret 13B , 3089 HOLMESTRAND HOLMESTRAND kommune

gnr. 56, bnr. 136

Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2166 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WD1847

Foretak: Pri Takst AS **Takstingeniør:** Tommy Kongsten

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

Pritakst AS

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



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et borettslag oppført i 1975. Utvendig fremstår bygningen i hovedsak slik den opprinnelig ble oppført. Bygningene har liggende utvendig kledning og fremstår som godt vedlikeholdt. Vinduene ble skiftet i 2006 og 2012, og terrassedøren ble skiftet i 2006.

Når det gjelder ansvar for vedlikehold, vises det til borettslagets vedtekter. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av vedlikeholdsansvar mellom borettslaget og andelseierne. Det forutsettes at borettslaget har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer og fuktsikring av kjeller/underetasje.

Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, ettersom slike forhold kan ha betydning for andelens fremtidige felleskostnader.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra 2006 og 2012.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Leiligheten har en balkong ut fra stue på ca. 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvet består av tregulv og laminat, vegger og tak har malte paneler og malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 11 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

Det er malte 3-speils tredører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har membran og rørføringer fra opprinnelig byggeår, mens overflater ble modernisert i nyere tid, ca. år 2000. Badet er derfor ikke å anse som et fullstendig rehabilitert våtrom etter dagens standard. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Ved befaringen er det registrert avvik, blant annet, delvis løse fliser på gulvet, oppsprukne fuger, samt generell slitasje på overflater. Forholdet med løse fliser og oppsprukne fuger vurderes å ha sammenheng med mangelfull vedheft mot opprinnelig underlag. På bakgrunn av alder på tetsjiktet, registrerte forhold og manglende dokumentasjon vurderes badet å være i en fase hvor omfattende oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens byggtekniske krav etter TEK.

Et anslått kostnadsnivå for en slik oppgradering starter fra ca. kr 300 000.

Det er flis og baderomsplater på vegg og malt panel på innvendig tak.
Gulvet er støpt og flislagt uten varme. Det er noe fall på gulvet.
Badet har plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt .
Praktisk innredning med enkel vask, dusjkabinett, standard toalett og opplegg for vaskemaskin.
Innredning er fra 2015.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr og laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

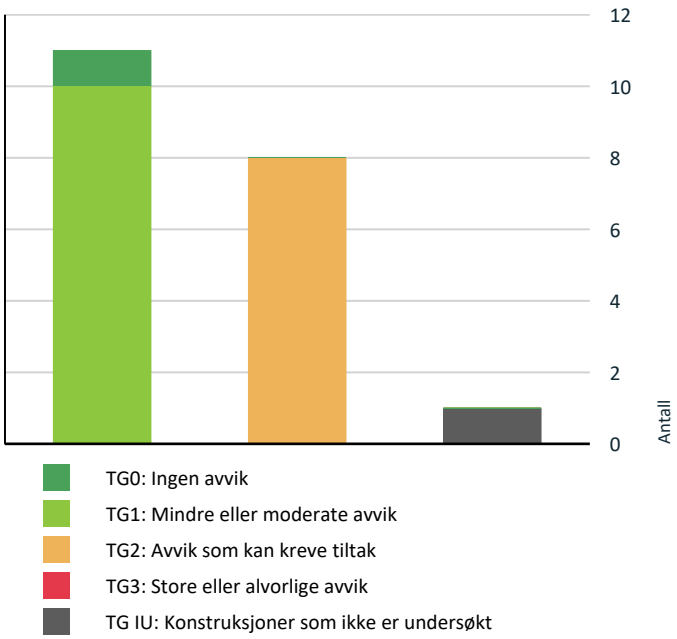
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet, bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales jevnlig kontroll av undertaket, spesielt i forbindelse med årvisse takinspeksjoner. Eventuelle mørke eller aktive fuktskjolder bør følges opp nærmere for å sikre at det ikke foreligger pågående lekkasjer.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fra 2006 og 2012.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong ut fra stue på ca. 6 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert værslitasje og sprekker i treverket på terrassen. Overflatene har behov for vedlikehold og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold eller utbedringer av de påpekte forholdene er nødvendig.



Det er registrert værslitasje og sprekker i treverket på terrassen. Overflatene har behov for vedlikehold og overflatebehandling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvet består av tregulv og laminat, vegger og tak har malte paneler og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 11 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte 3-speils tredører i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har membran og rørføringer fra opprinnelig byggeår, mens overflater ble modernisert i nyere tid, ca. år 2000. Badet er derfor ikke å anse som et fullstendig rehabilitert våtrom etter dagens standard. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Ved befaringen er det registrert avvik, blant annet, delvis løse fliser på gulvet, oppsprukne fuger, samt generell slitasje på overflater. Forholdet med løse fliser og oppsprukne fuger vurderes å ha sammenheng med mangelfull vedheft mot opprinnelig underlag. På bakgrunn av alder på tetsjiktet, registrerte forhold og manglende dokumentasjon vurderes badet å være i en fase hvor omfattende oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens byggtekniske krav etter TEK.

Et anslått kostnadsnivå for en slik oppgradering starter fra ca. kr 300 000.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis og baderomsplater på vegg og malt panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

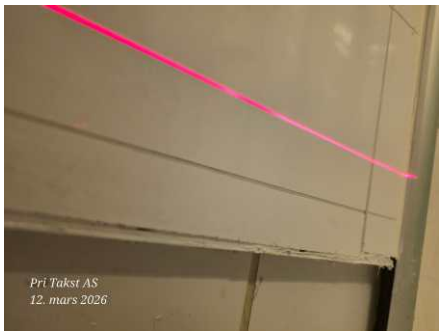
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i silikonfugene i overgangen mellom vegg og gulv. Slike brudd i fugen kan svekke tettheten i overgangen og øke risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen. Det er videre registrert at veggplatene ikke er fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkdannelser i mykfuger kan føre til redusert tetthet i overgangen mellom gulv og vegg, med økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner. Mangelfull utførelse av veggplatene kan medføre svakere bestandighet, redusert funksjon og økt fare for følgeskader ved fuktbelastning. Dersom forholdene ikke utbedres, kan dette føre til videre skadeutvikling og økte utbedringskostnader.



Det er videre registrert at veggplatene ikke er fagmessig utført.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er støpt og flislagt uten varme. Det er noe fall på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert delvis løse fliser på gulvet, oppsprukne fuger, samt generell slitasje på overflater. For å lukke avviket må gulvet legges på nytt.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utbedres for å lukke avviket.



Det er delvis løse fliser på gulvet, oppsprukne fuger, samt generell slitasje på overflater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt .

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved oppussing av badet ble det gamle vinylbelegget ble brukt videre som tettesjikt, vinylbelegget er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Ved oppussing av badet ble det gamle vinylbelegget ble brukt videre som tettesjikt, vinylbelegget er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Praktisk innredning med enkel vask, dusjkabinett, standard toalett og opplegg for vaskemaskin.
Innredning er fra 2015.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, komfyr og laminat benkeplate.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold som kan innebære å skifte ut deler av kjøkkeninnredningen.



Det er registrert fuktskader på overflater.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

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

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.
   2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det er derfor ikke dokumentert at anlegget er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, jf. NS 3600. Det elektriske anlegget har heller ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør i løpet av de siste fem årene.

På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en utvidet elkontroll i henhold til NEK 405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og vurdere anleggets tekniske tilstand opp mot gjeldende forskrifter.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

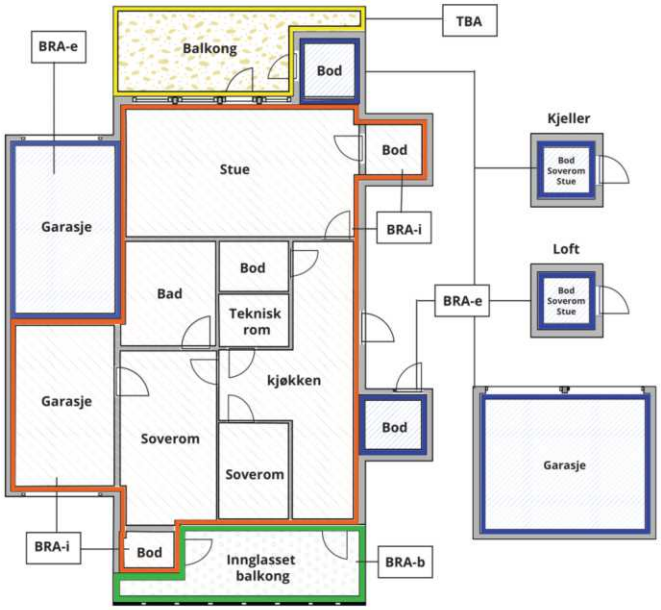
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	52			52	6
1. etasje		5		5	
SUM	**52**	**5**			**6**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, bod, gang		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.3.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	56	136		0	56038 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnefaret 13B

Hjemmelshaver
Tamburhagen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TAMBURHAGEN BORETTSLAG	947172980			Gonsholt Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området har en familievennlig og praktisk beliggenhet med kort gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og dagligvarebutikk. Det er også nærhet til buss, tog og E18, noe som gir gode pendlermuligheter i hverdagen. Her bor man i trygge og rolige omgivelser med nærhet til flotte tur- og skimuligheter i marka. Området gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv, med naturen og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles, pent opparbeidet hagetomt.
Sameiet har ansvaret for vedlikehold av fellesområdene, mens hver enkelt seksjon er ansvarlig for hagen som naturlig tilligger og disponeres av hver leilighet.

Bod

Boligen har en utvendig bod på ca. 5m².

Garasje

Leiligheten har 1 biloppstillingsplass/garasje på ca. 14 m² i felles garasjeanlegg. Det er mulighet for å montere elbillader på plassen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.03.2026	Har kun gjennomgått dokumentene som er listet opp i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	08.02.1974		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.10.1975		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder.
Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Holmestrand

Oppdragsnr.
234250071

Selger 1 navn
Øystein Gonsholt

Gateadresse
Bjørnefaret 13B

Poststed	Postnr
HOLMESTRAND	3089

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

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

Document reference: 234250071

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fjernet brystpanel og montert Berryalloc våtromsplater i sone med strietapet/brystpanel.Some med fliser er ikke rørt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært rotter i utebod. Nabo matet fugler ute, det har hun sluttet med.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig det har vært noe som ligner skjeggkre, tre insekt på de 10 årene jeg har bodd her. Siste gang for ca.10 måneder siden.

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: Foret ut to koblingsbokser ifbm montering av veggplater på bad.

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

Document reference: 234250071

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble foretatt måling over tid via borettslaget. Er ikke sikker på året. Konklusjonen var det var ok, anbefalt å ha lufteluker åpne.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: 0

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: 234250071

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: 234250071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Gonsholt	f7836b9f6fca3350109ce0338a0af47133667536	10.03.2026 12:46:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 234250071

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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnefaret 13B, 3089 HOLMESTRAND**	
Dato for energimerking **10.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-268375**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21821527**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **136**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **235,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 544 kWh**



Bjørnefaret 13B, 3089 HOLMESTRAND

Detaljering

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

Bjørnefaret 13B, 3089 HOLMESTRAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bjørnefaret 13B

Nabolaget Gullhaug/Tamburhagen - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Botne skole (1-7 kl.) 322 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Gjøklep ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 35 klasser	6 min 3.9 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	6 min 3.6 km
Re videregående skole 600 elever	21 min 18.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnefaret Linje 42, 46, 47	4 min 0.3 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

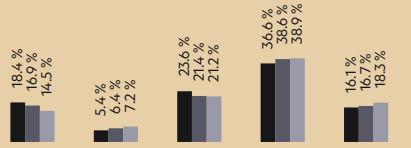
BARNEHAGER

Gullhaug barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Fredly (1-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Preg barnehager Botne (2-5 år) 19 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gullhaug	7 min
Rema 1000 Toppen	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gullhaug/Tamburhagen	1 576	712
Gullhaug	2 549	1 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

Gullhaug Idrettspark	4 min
Botne skole	5 min
Sporty24 Holmestrand Express	18 min
Sporty24 Holmestrand	8 min

«Rolig nabolag med nærhet til god skole. Kort vei til E-18.»

— Sitat fra en lokalkjent

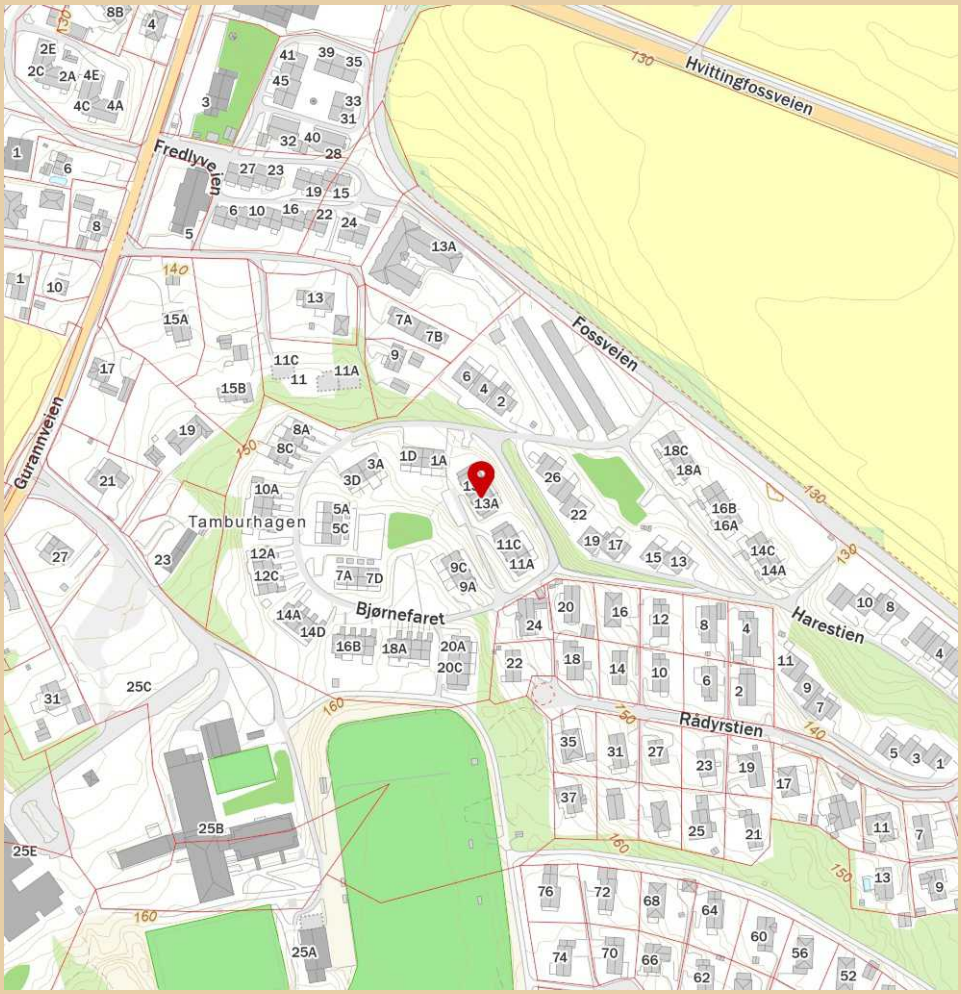
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 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

Skatteetaten

Dato
30.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Organisasjonsnr 947 172 980 Andelsnr 32

Eiendommens adresse:

Bjørnefaret 13B, 3089 HOLMESTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 421 239
Som sekundærbolig:	kr 1 684 957

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Boligopplysninger:

Tamburhagen Borettslag		Vår ref.:	100/72	Fødselsdato eier:	01.08.1963
Bjørnefaret 13 B		Type:	Borettslag tilknyttet		
3089 HOLMESTRAND		Eiere:	Øystein Gonsholt		
Organisasjonsnr:	947 172 980	Andelsnr:	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 459

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	135
	Renter felleslån 2	190
	Felleskostnader	3 369
	Renter felleslån	430
	Avdrag felleslån 2	335

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):	183 291	Gjeld siste årsoppg.:	183 291
Klient ajourf. lån:	22 439 214	Klient gj. s. årsoppg.:	22 439 213

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94817189290, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 2.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64
Saldo per 09.03.2026: 8 447 447
Andel av saldo: 80 452
Første termin/første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.12.2041)
Fastrente 2,85 % til 02.12.2026
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 94817255226, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 09.03.2026: 13 991 767
Andel av saldo: 102 840
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2054)
Flytende rnete
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tony Flisram Eide
Adresse:	Bjørnefaret 8 C
Postnr/-sted:	3089 HOLMESTRAND
Telefon:	Mob.: 93836256
E-post:	tamburhagen@ hotmail.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	183 291	Andre inntekter:	846
Annen formue:	22 477	Utgifter:	7 672		

Boligopplysninger:

Tamburhagen Borettslag	Vår ref.:	100/72	Fødselsdato eier:	01.08.1963
Bjørnefaret 13 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3089 HOLMESTRAND	Eiere:	Øystein Gonsholt		
Organisasjonsnr: 947 172 980				

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	21 000
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	56/136		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	56074

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP563578

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.1975	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
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:

Strøm garasje: Usbl avregner ved flyttinger. Ved salg er megler ansvarlig for å sende inn målerstand og avlesningsdato til restanse@usbl.no. Manual for avlesning sendes megler.

Ved salg skal megler påse at røykvarslere og brannslukkerutstyr er tilgjengelig og i orden. Med boligen skal det følge en T-We kabel tv mottager med fjernkontroll. en trådløs ruter, samt en fiberboks , samt 2 stk fjernkontroller og en nødnøkkel til garasjedøren. Informasjon finnes på www.tamburhagen.no
Dette gjelder ved en hver eiendomsoverdragelser.
Dette iflg. mail fra styrets leder 24.01.2024

Dyrehold: jfr. husordensreglene.

Iflg Holmestrand kommune finnes det ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Boligopplysninger:

Tamburhagen Borettslag	Vår ref.:	100/72	Fødselsdato eier:	01.08.1963
Bjørnefaret 13 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
3089 HOLMESTRAND	Eiere:	Øystein Gonsholt		
Organisasjonsnr: 947 172 980				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Tamburhagen
borettslag Holmestrand

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR TAMBURHAGEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen og husleiekontrakten blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter:

Vær oppmerksom på at den skal sikre ro, orden og hygge i hjemmene.

Alminnelige bestemmelser

1. Det er den enkelte borettshaver som er ansvarlig for at det er ryddig ved husene. Alle innredninger, og alt utstyr ellers, må behandles med forsiktighet. Ved utvendige forandringer og påkostninger av leiligheten skal dette først godkjennes av styret.
2. Ved kjøring på området må det utvises den største forsiktighet. Parkering/gjesteparkering skal ikke skje langs veiene.
3. Balkongene kan brukes til lufting av klær og sengetøy, men risting av matter og tepper er forbudt.
4. Flaggstenger, markiser, skilt, antenner, paraboler osv. må ikke settes opp uten tillatelse.
5. Ingen ferdsel eller opphold på tak er tillatt, unntatt i forbindelse med vedlikehold
6. Det skal ved fyring/grilling utendørs kun brukes gass eller kull, vedfyring ute er ikke tillat.

Dyrehold

1. Husdyr må ikke holdes uten styrets tillatelse
2. Veiledende begrensning er kun to søknadspliktige husdyr pr andel

Regler om ro i leiligheten

1. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter, stereoanlegg og lignende må ikke forekomme mellom kl.23.00 og kl.07.00. Det skal mellom 07.00 og 23.00 generelt vises hensyn til naboer.

Søppel og renhold

1. All søppel pakkes inn og legges i anviste beholdere og stativ. Juletrær, store mengder av papp, plast og annet som ikke ansees for "vanlig" søppel, bringes til deponi av leieboeren selv.
2. Snørydding ved hver leilighet til nærmeste kjørbare vei ordnes av leieboeren selv.

Framleie

1. Framleie må godkjennes av styret. Borettshaver er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får av et framleie.

Parkering

1. På grunn av begrensede parkeringsflater i borettslaget er det ikke tillatt i la bil stå sammenhengende parkert på borettslagets felles parkeringsplasser utover to uker. Ved behov for parkering utover dette må bileier søke styret for utferdigelse av parkeringstillatelse.
2. All parkering av båter og uregistrerte biler er forbudt.
3. Korttidsparkering, definert som all parkering inntil 14 dager, av campingvogner, campingbiler, tilhengere og lignende, må godkjennes av styret. Godkjenningen gjelder da for en periode på inntil 14 dager. All langtidsparkering, definert som all parkering over 14 dager, av campingvogner, campingbiler, tilhengere og lignende er forbudt.
4. Parkering i felles innkjørsler er forbudt. Unntatt er kortest mulig stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing (maks. 30 minutter).
5. Firmabiler, nyttekjøretøy og ellers andre kjøretøy knyttet til profesjon må stå parkert ved garasjeanleggene.

Regler for lading av elbil

1. Ladeboks: Alle nye, faste ladepunkter må installeres med en dedikert ladeboks (mode 3) med type 2-kontakt.
2. Dedikert kurs: Ladeboksen skal ha sin egen strømkurs.
3. Ingen fast lading i stikkontakt: vanlig stikkontakt er ikke lenger tillatt for permanent lading.
4. Stikkontakt skal kun brukes til nødlading. (F.eks. under reise)
5. Lading av elbil parkert utenfor garasjeport er ikke tillatt.

Styret i Tamburhagen borettslag

Januar 2026

Vedtekter

for Tamburhagen borettslag org.nr. 947 172 980.

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. april 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tamburhagen 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.

(3) 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.

"Tamburhagen brl dekker 1. gangsbytte av v. v. bereder, dette som en overgangsordning".

(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 1.

(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.

(8) Fra og med generalforsamlingen 2016 står andelseier selv ansvarlig for alle utgifter i forbindelse med ettermontert ildsted med brannmur og pipe, også der eventuelt utgifter påløper når arbeid må utføres på fellesskapets eiendom på grunn av andelseiers ildsted. Alt arbeid i forbindelse med ildsted må utføres av fagpersonell i henhold til brannvesenets- og feiervesenets regelverk.

(9) *Fra og med generalforsamling 2021er følgende vedtatt: Det er ikke lov å etablere tilgang til eller benytte rom over bodel (loft) uten at dette er tilrettelagt og godkjent av styret i borettslaget. Slike tiltak skal prosjekteres av godkjent brannteknisk rådgiver. Spesifikt gjelder dette 8-mannsboligene og rekkehusene som ikke har inndelte loft.*

(10) Fra og med generalforsamling 2021er følgende vedtatt: Det er ikke lov å gjøre bygningsmessige endringer i felles oppgang (vinduer, lufteventiler ol) Spesifikt gjelder dette 8-mannsboligene

(11) Fra og med generalforsamling 2021er følgende vedtatt: Det er ikke lov å installere tekniske innretninger i felles oppgang. (stikkontakter, kabelstrekk ol) Spesifikt gjelder dette 8-mannsboligene

(12) Fra og med generalforsamling 2023 er følgende vedtatt: Ved plutselig brudd på varmtvannsbereder hvor bereder tydelig er passert anbefalt forventet levetid, vil seksjonseier bli belastet for påløpende egenandel (pt.kr 10.000,-) ved bruk av borettslagets felles husforsikring. Det hviler et ansvar på seksjonseiere å kontrollere varmtvannsberederes alder samt følge rørleggers anbefaling.

(13) Fra og med generalforsamling 2023 er følgende vedtatt: Ved skader på varige endringer utført av seksjonseiere (tidl. seksjonseiere), slik som for eksempel, Tilbygg, påbygg, veranda ol. vil seksjonseier bli belastet for påløpende egenandel (pt.kr 10.000, -) ved bruk av borettslagets felles hus forsikring.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 5 andre medlemmer med 6 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.

12. Valgkomite
Fra og med generalforsamling 2025, ny vedtekt; valgkomite jobber etter veileder, utarbeidet av styret 2025.
Valgkomite skal bestå av 3 medlemmer. Medlemmene velges for 3 år av gangen. Ett nytt medlem per år.

Vedtatt på generalforsamlingen 09. april 2025



INNKALLING 2025

Tamburhagen Borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00
Botne Aktivitetssenter

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Tamburhagen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Botne Aktivitetssenter

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
- 5.2 Ny vedtekt: Punkt 5-8 Valgkomite

6 Valg

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

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.

For fordeling av styrehonorar se vedlegg:

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 180 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 180 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endring 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 som er forretningsfører.

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet 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.

5.2 Ny vedtekt: Punkt 5-8 Valgkomite

Forslag fra styret:

Forslag om vedtektsfestet valgkomite-ordning.

Valgkomiteen fortsetter å bestå av 3 medlemmer. Medlemmer velges for tre år av gangen. Ett nytt medlem hvert år. Medlemmet blir leder på 3. året.

Valgkomite jobber etter instruks, se vedlegg.

Dette for å sikre kontinuitet i valgkomiteens arbeid.

Ved førstegangs valg velges ett medlem for 3 år, ett for 2 år og ett medlem for 1 år(dette medlemmet starter som leder).

Forslag til vedtak: Ny vedtekt føres inn:

8-5 Valgkomite

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Medlemmer velges for 3 år av gangen. Ett nytt medlem hvert år. Medlemmet blir leder av valgkomiteen på 3. året.

Valgkomite jobber etter egen instruks, se vedlegg.

Forslag til kandidater leveres til styret eller fremstilles på årsmøtet.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes og vedtektene oppdateres.

6. Valg

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

o - Styreleder - Tony Flisram Eide

o - Styremedlem - Cato Strand Kolberg

x - Styremedlem - Karin Laura Nikolaisen

x - Styremedlem - Tone Næss

o - Styremedlem - Martin Ruud

x - Styremedlem - Nils Anton Brekken

x - Varamedlem - Kjell Are Fjeldheim

x - Varamedlem - Irene Norhall

x - Varamedlem - Petter Auen

x - Varamedlem - Jan Roger Svendsen Landsnes

x - Varamedlem - Tom Skaar

x - Varamedlem - Bente Irene Forsstrøm

Valgkomitéens har følgende forslag til vedtak ved valg av styret medlemmer og varamedlemmer:

6.1 Valg av styremedlemmer

Følgende av styrets medlemmer står på valg:

Tone Næss, kan ta gjenvalg

Karin Laura Nikolaisen, kan ta gjenvalg

Nils Anton Brekken, ønsker ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Irene Norhall, trer inn som nytt styremedlem og velges for 2 år

Tone Næss, velges for 2 nye år

Karin Laura Nikolaisen, velges for 2 nye år

Styrets innstilling: Odd Gjermund Rue, trer inn som nytt styremedlem og velges for 2 år

Tone Næss, velges for 2 nye år

Karin Laura Nikolaisen, velges for 2 nye år

6.2 Valg av varamedlemmer

Følgende er på valg av varamedlemmer:

Petter Auen, kan ta gjenvalg

Tom Skaar, kan ta gjenvalg

Jan Roger Svendsen Landsnes, kan ta gjenvalg

Bente Irene Forsstrøm , kan ta gjenvalg

Kjell-Are Fjeldheim, kan ta gjenvalg

Irene Norhall, kan ta gjenvalg

Forslag til vedtak: Jeanett Stenberg, trer inn som nytt varamedlem og velges for 1. år

Odd Gjermund Rue, trer inn som nytt varamedlem og velges for 1. år

Petter Auen, velges for 1. nytt år

Jan Roger Svendsen Landsnes, velges for 1. nytt år

Kjell-Are Fjeldheim, velges for 1. nytt år

Bente Irene Forsstrøm , velges for 1. nytt år

Styrets innstilling: Jeanett Stenberg, trer inn som nytt varamedlem og velges for 1. år

Irene Norhall, trer inn som nytt varamedlem og velges for 1. år

Petter Auen, velges for 1. nytt år

Jan Roger Svendsen Landsnes, velges for 1. nytt år

Kjell-Arild Fjeldheim, velges for 1. nytt år

Bente Irene Forsstrøm , velges for 1. nytt år

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har vært bestående av:

Joachim Ygård Johannessen

Lars J Teige

Kjell-Arne Bastiansen

Valgkomitéens medlemmer kan ta gjenvalg hvis generalforsamlingen ønsker dette

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 092 127**	**2 466 059**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 362 530	466 168
Kjøp / salg anleggsmidler	-196 490	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-851 559	-840 100
Endringer i andre langsiktige poster	-2 307	0
B. Årets endring disponible midler	**312 174**	**-373 932**
C. Disponible midler	**2 404 302**	**2 092 127**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 641 660	2 387 817
Kortsiktig gjeld	-237 358	-295 690
C. Disponible midler	**2 404 302**	**2 092 127**

Inkludert i de disponible midlene er det en egen bankkonto for avsetning, med en saldo pr 31.12.2024 på kr 1 470 900,-

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

De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Tamburhagen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 646 363	6 084 554	6 636 872	7 070 484
Sum leieinntekt		**6 646 363**	**6 084 554**	**6 636 872**	**7 070 484**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	3 000	25 000	0	0
Sum annen inntekt		**3 000**	**25 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 649 363**	**6 109 554**	**6 636 872**	**7 070 484**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	52 441	77 685	153 172	63 769
Styrehonorar	3	180 000	180 000	180 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		12 690	10 632	15 000	15 000
Kostnad eiendom/lokale	5	430 429	571 426	350 000	350 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 135 544	1 761 761	1 975 000	2 604 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	11 206	9 119	27 000	12 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 013	910	15 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	89 629	609 239	500 000	336 824
Revisjonshonorar		10 226	9 768	9 700	9 952
Forretningsførerhonorar		300 240	284 858	300 000	312 000
Andre honorar	9	54 687	49 688	50 000	17 200
Kontorkostnad		11 064	15 982	10 000	21 000
TV/bredbånd		504 630	590 799	631 000	543 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 761	1 506	0	0
Kontingent og gaver		31 500	31 920	31 500	31 500
Forsikring		566 602	534 298	566 500	650 900
Eiendomsskatt		209 976	254 604	255 000	255 000
Andre kostnader	10	15 268	16 058	15 000	25 000
Sum kostnad		**4 629 907**	**5 010 250**	**5 083 872**	**5 442 645**
Driftsresultat		**2 019 456**	**1 099 304**	**1 553 000**	**1 627 839**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		82 515	64 524	30 000	30 000
Rentekostnad		739 440	697 660	730 000	1 029 500
Netto finansposter		**656 926**	**633 136**	**700 000**	**999 500**
Årsresultat		**1 362 530**	**466 168**	**853 000**	**628 339**
Overført til/fra annen egenkapital		1 360 223	466 168	0	0
Andre overføringer		2 307	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 362 530**	**466 168**	**0**	**0**

Balanse 2024 Tamburhagen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	336 444	336 444
Bygninger	4	16 212 970	16 212 970
Påkostninger	4	261 875	119 375
Garasjer	4	11 258 652	11 258 652
Andre driftsmidler	4	53 990	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	2 307	0
Sum anleggsmidler		**28 126 238**	**27 927 440**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 797	15 141
Kostnader til avregning		91 503	85 465
Andre kortsiktige fordringer		0	3 600
Forskuddsbetalte kostnader		323 708	306 888
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 206 652	1 976 725
Sum omløpsmidler		**2 641 660**	**2 387 817**
SUM EIENDELER		**30 767 898**	**30 315 258**

Balanse 2024 Tamburhagen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 500	10 500
Sum innskutt egenkapital		**10 500**	**10 500**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		2 307	0
Annen egenkapital		9 571 887	8 211 665
Sum opptjent egenkapital		**9 574 195**	**8 211 665**
Sum egenkapital	**12**	**9 584 695**	**8 222 165**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	17 044 345	17 895 903
Borettsinnskudd		3 901 500	3 901 500
Sum langsiktig gjeld		**20 945 845**	**21 797 403**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 777	9 262
Leverandørgjeld		197 505	256 079
Skyldig off. myndigheter		1 239	541
Påløpne renter		3 907	5 385
A konto til avregning		5 800	0
Annen kortsiktig gjeld		19 130	24 423
Sum kortsiktig gjeld		**237 358**	**295 690**
Sum gjeld		**21 183 203**	**22 093 093**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 767 898**	**30 315 258**
Pantstillelser	14	20 945 845	21 797 403

Sted:_____ Dato:_____

Tony Flisram Eide Styreleder	Cato Strand Kolberg Styremedlem	Tone Næss Styremedlem
Karin Laura Nikolaisen Styremedlem	Nils Anton Brekken Styremedlem	Martin Ruud 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 i garasje, 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.

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 053 908	4 546 440
3617 Leieinntekt piper	2 304	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	731 485	683 648
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	858 666	854 466
Sum	**6 646 363**	**6 084 554**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Salg snøfreser	3 000	10 000
3999 Tilbakeføring avsetning år 2022	0	15 000
Sum	**3 000**	**25 000**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5120 Timelønn fra lønnssystemet	11 000	39 000
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	8 000	0
5150 Påløpne feriepenger	2 717	4 841
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønnssystemet	2 000	2 000
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 000	2 000
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-2 000	-2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 341	31 161
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	383	683
5330 Styrehonorar	180 000	180 000
Sum	**232 441**	**257 685**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,04.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjer	Parkeringsplass	Avfallsplass	Gnagersikring	Snøfreser	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 114 277	144 375	119 375	0	0	16 212 970
Årets tilgang :	0	0	0	142 500	53 990	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 114 277	144 375	119 375	142 500	53 990	16 212 970
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:	11 114 277	144 375	119 375	142 500	53 990	16 212 970
Anskaffelsesår :	2016	2017	2017	2024	2024	1976
Antatt levetid i år :					10	

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	336 444
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	336 444
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	336 444
Anskaffelsesår :	1976
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 105 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 56, b.nr 136 i Holmestrand Kommune. Eiertomt på 56 074 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP563578.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	5 000	73 798
6362 Skadedyrutryddelse	398	6 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	425 031	432 636
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	0	58 992
Sum	**430 429**	**571 426**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
6490 Leie flishugger	5 018	3 181
Sum	**11 206**	**9 119**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	12 013	0
6552 Driftsmateriell	0	910
Sum	**12 013**	**910**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	56 285	5 907
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	26 563
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	4 035	12 261
6630 Egenandel forsikring	10 000	300
6641 Malerarbeider	13 151	23 766
6642 Snekkerarbeid	5 990	200 036
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	168	218 768
6648 Vedlikehold dører og porter	0	121 638
Sum	**89 629**	**609 239**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	48 562	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 125	49 688
Sum	**54 687**	**49 688**

Kto. 6714 Tilleggsavtale lønn, samt skanning av plantegninger og utarbeidelse varsel endring felleskostnader.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	989	3 214
7719 Møter, div. styret	5 235	6 701
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 391	3 697
7770 Betalingskostnader	1 006	1 060
7773 Omkostninger innkreving	3 466	1 386
7790 Andre kostnader	84	0
7795 Husleietap	97	0
Sum	**15 269**	**16 058**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold av piper.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10 500	0	10 500
Sum innskutt egenkapital	**10 500**	**0**	**10 500**
Opptjent egenkapital			
Fond	0	2 307	2 307
Årets resultat	8 211 665	1 360 222	9 571 887
Sum opptjent egenkapital	**8 211 665**	**1 362 530**	**9 574 195**
Sum egenkapital	**8 222 165**	**1 362 530**	**9 584 695**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Garasjer	Rehabilitering
Lånenummer:	**94817189290**	**12123281126**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2012
Rentesats:	2.85 %	5.65 %
Betingelser:	Fast rente til 02.12.2026	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	11 760 000	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	9 258 386	8 637 517
Avdrag i perioden:	399 699	451 860
Lånesaldo 31.12:	**8 858 687**	**8 185 658**
Saldo 5 år frem i tid:	6 680 753	5 503 590

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123281126	25	90 016	2 250 400
	12	84 823	1 017 876
	12	82 594	991 128
	12	80 365	964 380
	8	77 102	616 816
	12	75 091	901 092
	24	60 165	1 443 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817189290	105	84 368	8 858 640

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	17 044 345
Innskuddskapital	3 901 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**20 945 845**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**28 069 940**

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

Resultat og balanse med noter for Tamburhagen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tamburhagen Borettslag

Styreleder	Tony Flisram Eide (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Tone Næss (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Nils Anton Brekken (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Martin Ruud (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Karin Laura Nikolaisen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Cato Strand Kolberg (sign.)	27.02.2025

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 Tamburhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: EN2VC-3IE22-NQPM5-S6ZJL-EAASS-XU4SX

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EN2VC-3IE22-NQPM5-S6ZJL-EAASS-XU4SX

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EN2VC-3IE22-NQPM5-S6ZJL-EAASS-XU4SX

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 - Tamburhagen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tony Flisram Eide
Styremedlem, Nils Anton Brekken
Styremedlem, Martin Ruud
Styremedlem, Tone Næss
Styremedlem, Karin Laura Nikolaisen
Styremedlem, Cato Strand Kolberg
Varamedlem, Bente Irene Forsstrøm
Varamedlem, Tom Skaar
Varamedlem, Jan Roger Svendsen Landsnes
Varamedlem, Petter Auen
Varamedlem, Irene Norhall
Varamedlem, Kjell Are Fjeldheim

Styret i Tamburhagen Borettslag består av 2 kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Tamburhagen Borettslag 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. Tamburhagen Borettslag ligger i Holmestrand kommune, og har organisasjonsnummer 947172980

Tamburhagen Borettslag består av 105 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Tamburhagen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP563578. 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.

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

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

- Jevnlig kontroller av lekeplasser
- Utdeling av informasjonsbrosjyrer; Sjekk av egen bolig i forhold til brannsikkerhet,

El sjekk og Vannsjekk
- Alle beboeren har per Bonabo fått informasjon om hvor de kan henvende seg for utdeling av; batterier til røykvarslere, eventuelt bytte av defekte røykvarslere og brannslukningsapparat

Styrets arbeid

Det er tidligere besluttet at Bonabo er den informasjonskanalen styret skal benytte for å gi nødvendig og viktig informasjon til alle andelseierne. Dette for å spare miljøet for papir samtidig som det er mindre ressurskrevende.
Styret har derfor informert ut den informasjon som syntes mest nødvendig ut på Bonabo.

Vi ser flere og flere benytter denne plattformen til å gi styret beskjeder og stille spørsmål. Og det er bra! Er det noe DU lurer på eller er i behov av opplæring i forhold til Bonabo? Gi beskjed så hjelper vi deg med å komme i gang.

Styret har til sammen hatt 8 styremøter og behandlet over 50 saker i 2024.

De viktigste sakene vi har jobbet med dette året er:

- Muse-gnagesikring

- Planlagt takrehabilitering, innhentet anbud, låneopptak m.m

- Vedlikeholdsplan for de neste 30 år

- Systematisert og laget eget «arkiv» for nødvendig vedlikehold som er utført ved hver enkelt bolig. Det vil si at er det byttet en dør eller vindu eller annet, er det nå arkivert med dato og årstall.

- Planlagt dugnader

- Godkjent eierskifter

- ferdigstilt malerarbeid; det vil si alle bodene som ikke var malt. Nå gjenstår kun noen få rekkverk.

- Behandlet diverse naboklager, endringer i hager, søknader om diverse plattinger, påbygg, dyrehold, trampoliner m.m

- Styret er i gang med å se på bedre løsninger i forhold til ladestasjoner for El-biler

- Styret er i gang med å se på vår forsikringsavtale i forhold til pris.

Det er avholdt 3 dugnader i 2024, med relativt bra deltagelse. På dugnadene har det vært prioritert å felle trær og beskjære store busker. Dette vil vi forsette med i 2025, da vårt borettslag fortsatt har mye høye trær. Vi minner om at trær, hekker og busker på «egen» eiendom er andelseiers ansvar.

Borettslaget har i 2024 godt til innkjøp av ny snøfreser, da den gamle begynte å bli meget «sliten».

Styret vil her benytte anledningen til å takke alle som har stilt opp på dugnad. Vi har samtidig full forståelse for at ikke alle har mulighet til å delta.
Dugnadsarbeid sparer fellesskapet for ikke å måtte benytte ekstern bistand vi må betale for. Samtidig er den en fin mulighet til å bli kjent i nabolaget og med hverandre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

Styrehonorar pr GF 2025

Sum til fordeling pr 2025	180000
Godgjørelse pr oppmøte	1700

Måned	Martin	Tone	Nils Anton	Karin	Cato	Tony
April		1	1	1		1
Mai	1	1	1	1	1	1
August	1	1	1	1		1
September	1	1		1	1	1
Oktober	1	1	1	1	1	1
November	1	1	1	1	1	1
Januar	1	1	1	1	1	1
Februar		1	1	1	1	1
Ant. Møter	6	8	7	8	6	8

Sum for oppmøter	10200	13600	11900	13600	10200	13600
Godtgjørelser for ansvarsområder	5000	5000				
Totalt utbetalt for oppmøter og oppgaver	**15200**	**18600**	**11900**	**13600**	**10200**	**13600**
Overskytende tilfaller styreleder iht til avtale i styret						97000
						110600

Instruks for valgkomiteen

August:
Valgkomiteens leder innkaller valgkomiteen til oppstartsmøte.
I møtet finner dere ut hvem som gjør hva i komiteen og setter en datoplan for når dere skal møtes frem mot årsmøtet. Det bør presiseres at alt arbeidet, diskusjonene man har og enigheter/uenigheter holdes internt i valgkomiteen. Man skal på et tidspunkt velge noen fremfor andre, og da er det viktig at man vet at det som sies forblir internt…
Det er også viktig at «ingenting er avgjort før hele lista er klar». Kun en person som plutselig sier nei (eller ja) kan rikke på mange plasser i styret, selv om dere i utgangspunktet var enige.
På dette møtet ser dere på valgkomiteens oppgaver, hvilke representanter som er på valg og om dere har noen umiddelbare tanker rundt valgkomiteens arbeid. Det bør ses på hvordan man kan sørge for en god spredning i styret mellom kjønn, alder, kompetanse og interesser.
Det er viktig at valgkomiteens leder er forberedt i møtet slik at man slipper å benytte tiden til å finne frem dokumenter som i utgangspunktet kunne vært klare i forkant. (Man finner denne informasjonen i protokollen fra siste årsmøte). Det er i utgangspunktet bare de plassene som er på valg man skal finne folk til, men det skader ikke å tenke litt frem i tid på eventuelle etterfølgere. Det er eksempelvis vanlig å tenke at de som velges inn som vara-representant muligens kan fylle en annen rolle på et senere tidspunkt, eller at en nestleder kan ta steget til leder.

November/desember:
Valgkomiteen kontakter styret for å få tilbakemelding på hvordan arbeidet og samarbeidet i styret fungerer, om noen har mye forfall, om arbeidsoppgaver enkelte tar på seg blir fulgt opp osv., samt kartlegge hvilke kompetanseområder styret ønsker å styrke. Snakk gjerne med flere av styremedlemmene. Dette kan være nyttig å ha med seg i det videre arbeidet for å finne de beste kandidatene til vervene.
Valgkomiteen tar kontakt med de som er på valg og spør om «de stiller seg til disposisjon for valgkomiteen i det videre arbeidet». Her kan det også være lurt å spørre om personene eventuelt er disponible i flere roller, eller om det kun er den rollen de har pr. dags dato som eventuelt er aktuell.

Desember:
Om man har behov for bistand til å sende ut epost til alle medlemmer for å spørre om noe kjenner til interesserte eller om noen ønsker et verv selv, forespørres styret om dette. Her bør det settes en frist for når tilbakemeldinger må være innkommet.

Januar:
Valgkomiteen møtes igjen for å se på innspillene som har kommet.
I dette møtet bør valgkomiteen lande på hvilke personer de tenker skal innstilles på gjenvalg og hvilke personer de tenker ikke skal gjenvelges. Her må man da selvsagt også begynne å diskutere hvordan styret skal se ut i helhet. Valgkomiteen bør, så langt det er mulig, ikke innstille på seg selv til noen verv. De har allerede vervet i valgkomiteen, og det bør bestrebes at man sitter i de tre årene man er valgt.
Når dere har landet på hvilke personer dere mener er de rette, fordeles hvem som tar kontakt med hvem. Det er også mulig å benytte dette møtet til å ringe rundt, mens de andre i valgkomiteen er på høyttaler (husk å orientere om dette når dere ringer rundt).

Det er i denne fasen man ofte vil få spørsmålet: «Er det mye arbeid». Til dette bør det svares: «Ja, det forventes litt om man skal ta et verv i «Tamburhagen borettslag».
Det er ca ti styremøter i året, man er med og har ansvar for et budsjett og regnskap opp mot 7,5

millioner i året, det forventes at man forbereder seg til møtene og at man følger opp de oppgaver man får og tar på seg gjennom året.

Nærmere frist for innmelding:
Nytt møte gjennomføres og valgkomiteens arbeid går mot slutten og plassene fylles inn i skjemaet. I dette møtet blir man også enige om hvem som tar kontakt med de som har vært i loopen gjennom prosessen. Både de som er innstilt, men like viktig er de som ikke er innstilt enten på gjenvalg eller som nye.
For å orientere, kan det være tilstrekkelig å sende ut en epost fra leder i valgkomiteen, hvor man sier noe slik som: «Valgkomiteen har avsluttet sin oppgave og oversendt sin innstilling til styret». Innstillingen vil bli lagt ut sammen med resten av årsmøtepapirene. Vi takker for din interesse og for samtaler gjennom vårt arbeid. Denne gangen landet komiteen på å innstille på noen andre enn deg da det var mange forskjellige hensyn vi måtte ta. *eller* Vi er glade for å kunne fortelle at du er innstilt i vervet som …..»

April (på årsmøtet):
Valgkomiteens leder forteller om arbeidet dere har gjort og at dere landet på utsendte innstilling. Fortell gjerne litt om arbeidet gikk enkelt, eller om det var noen utfordringer. Fortell at dere har hatt en god/mindre god prosess internt i komiteen, og om dere har fått mange tilbakemeldinger eller om det har vært vanskelig å få folk til å bidra. Her er det også fint om dere kan si noe om hva dere har lagt vekt på og hvorfor dere har landet slik dere har gjort (eksempelvis helheten i styret, noen nye, noen erfarne, kjønn med mer).
Når valgkomitelederen er ferdig med komiteens redegjørelse åpnes det for spørsmål fra salen til innstillingen generelt.
Deretter tar ordstyrer oss gjennom valgene enkeltvis, da startes det på toppen av lista og arbeides nedover. Her kan det dukke opp andre forslag (benkeforslag), men det vitner i så tilfelle om ett godt engasjement og at folk ønsker å ta del i borettslagets drift.

Lykke til 😊

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tamburhagen Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - Botne Aktivitetssenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Nancy M. Sørby

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Tone Nes

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tony Flisram Eide

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: 24

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 28

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 gjennomgått.
Vedtak: 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.

For fordeling av styrehonorar se vedlegg:

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 180.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-2

Følgende endring 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 som er forretningsfører.

Ny tekst:

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Usbl som er forretningsfører.

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt~~/ikke vedtatt~~

Antall stemmer for: 28

Antall stemmer mot: –

Antall blanke stemme: –

5.2 Ny vedtekt: Punkt 5-8 Valgkomite

Forslag fra styret:

Forslag om vedtektsfestet valgkomite-ordning.

Valgkomiteen fortsetter å bestå av 3 medlemmer. Medlemmer velges for tre år av gangen. Ett nytt medlem hvert år. Medlemmet blir leder på 3. året.

Valgkomite jobber etter instruks, se vedlegg. instruks = veiledning.
Dette for å sikre kontinuitet i valgkomiteens arbeid. Styret jobber videre med veiledning

utgår.

Ved førstegangs valg velges ett medlem for 3 år, ett for 2 år og ett medlem for 1 år(dette medlemmet starter som leder).

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt/~~ikke vedtatt~~ org. valgkomiteen som velges for 3 år av gangen. Ett nytt medlem hvert år

Antall stemmer for: 26

Antall stemmer mot: —

Antall blanke stemme: —

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Irene Norhall, trer inn som nytt styremedlem og velges for 2 år Irene trukket seg.

Tone Næss, velges for 2 nye år Styrets innstilling:

Karin Laura Nikolaisen, velges for 2 nye år Odd G. Rue
Tone Næss
Karin Nikolaisen.

Vedtak:

Valgt ble:

Odd G. Rue for 2 år
Tone Næss for 2 år
Karin Nikolaisen for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak:

Jeanett Stenberg, trer inn som nytt varamedlem og velges for 1. år

Odd Gjermund Rue, trer inn som nytt varamedlem og velges for 1. år

Petter Auen, velges for 1. nytt år

Jan Roger Svendsen Landsnes, velges for 1. nytt år

Kjell-A[illegible] Fjeldheim, velges for 1. nytt år

Bente Irene Forsstrøm , velges for 1. nytt år

Vedtak:
Valgt ble:

Alle velges for 1 år av gangen

Kenneth Stenberg
Petter Aven
Jan Roger Svendsen
Kjell Arild Fjeldheim
Berte i. Forstrøm
Sandra Erikson

6.3 Valg av valgkomite
Valgkomitéen har vært bestående av:

Joachim Ygård Johannessen

Lars J Teige

Kjell-Arne Bastiansen

Valgkomitéens medlemmer kan ta gjenvalg hvis generalforsamlingen ønsker dette

Vedtak:
Valgt ble:

Kjell A. Bastiansen ---- for 1 år
Joakim Y. Johan. ---- for 2 år
Lars J. Teige ---- for 3 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Tony F. Eide

Nancy M. Sorrey
Møteleder

Tony Eide
Protokollvitne

VELKOMMEN



Velkommen til Tamburhagen borettslag!


K
VELKOMMEN

Velkommen til Tamburhagen borettslag!

Borettslaget Tamburhagen på Gullhaug er et godt sted å bo.

Våre andelseiere er både nyinnflyttede, og beboere som har bodd i laget siden det sto ferdig i 1975! De fleste som velger å flytte hit, blir altså gjerne boende en stund. Slik sett har vi lite «gjennomtrekk», og naboene får tid til å bli kjent med laget og hverandre.

For småbarnsfamilier ligger Tamburhagen svært så strategisk plassert, siden både barne-skole og barnehage er å finne i umiddelbar nærhet, uten farlige bilveier imellom.

Å bo i et borettslag fører med seg både rettig-heter og plikter, i saker som dreier seg om alt fra vedlikehold til husdyrhold. Dette heftet sier litt om det viktigste du bør huske på som «Tamburhager».



I leiligheten

Elektrisk anlegg

Som beboer har du ansvaret for det elektriske anlegget i leiligheten din (mens borettslaget som felleskap har ansvaret for strømtilførselen frem til sikringsskapet ditt). Derfor skal du kun bruke autoriserte fagpersoner til å utføre el-arbeid. Husk å ta vare på alle kvitteringer og bilag, slik at du senere kan dokumentere at alt arbeid er utført forskriftsmessig. Dette er viktig i forbindelse med f.eks. forsikringsoppgjør eller salg av bolig.

Varmtvannstank og hovedstoppekran

Vedlikehold og evt. utskifting av varmtvannstanken og hovedstoppekranen faller inn under ditt ansvar som beboer.

Våtrom

Skal du pusse opp våtrom – det vil si bad og/eller vaskerom – må du passe på at alt arbeid blir utført etter gjeldende lover og regler, og at våtromsnormen blir fulgt. Rørleggerarbeid skal kun utføres av autorisert fagpersonell. Husk å ta vare på alle bilag, dokumenter og kvitteringer, da det er viktig i ettertid å kunne dokumentere bruk av fagpersonell (ved f.eks. salg av boligen). Bruker du uautorisert personell til slikt arbeid, vil du selv måtte stå ansvarlig for alle skader som måtte materialisere seg i ettertid.

Endringer i rominndeling

Som beboer har du i utgangspunktet lov til å endre på rominndelingen i leiligheten, så lenge du har søkt og fått tillatelse fra styret. Alle arbeider må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og på en slik måte at bærende konstruksjoner ikke svekkes. Utfører du slike endringer uten styregodkjenning, og på en måte som ikke tilfredsstiller gjeldende offentlige krav, vil du som beboer måtte bekoste tilbakeføringen til den originale rominndelingen.

Pipe og varmepumpe

Du må søke og få tillatelse fra styret i borettslaget før du kan montere pipe og/eller varmepumpe. Som overalt ellers gjelder det også her at alle lover og forskrifter må følges ved montering, og at selve arbeidet utføres av autorisert fagpersonell. Alt fremtidig vedlikehold må kostes av deg som beboer. Ved kjøp av varmepumpe er det viktig at du velger en støysvak modell, til det beste for naboskapet. Hvis naboer plages av støy fra en slik varmepumpe, kan du som eier risikere å få et pålegg om demontering.

TV-kanaler

Alle beboere er knyttet til borettslagets felles kabelanlegg. Ønsker du utover dette å montere egen parabolantenne, må du først søke styret om tillatelse. Merk at selv om du monterer egen parabolantenne, vil du fremdeles være knyttet til borettslagets felles anlegg, og vil fortsatt måtte betale for dette som en del av husleien.

Brannslukningsapparat og røykvarsler

Borettslaget som felleskap er ansvarlig for at hver leilighet er oppsatt med brannslukningsapparat og røykvarsler. Det er imidlertid deg som beboer som må se etter at brannslukningsapparatet har tilstrekkelig trykk (pilen på måleren må stå på grønt). Det er også din oppgave å sørge for at røykvarsleren har fungerende batteri (borettslaget deler ut røykvarslerbatteri en gang i året). Hvis brannslukningsapparatet har for lavt trykk, eller røykvarsleren ikke virker til tross for batteribytte, må du kontakte styret.

Boder

Boder skal kun brukes som boder. Det betyr at de i utgangspunktet ikke kan innredes som hverken oppholds- eller soverom. Det er imidlertid åpnet for at slike endringer likevel kan utføres, forutsatt at endringene er godkjente både av styret i borettslaget og av Holmestrand kommune, og at nødvendig isolasjon/lydisolasjon installeres.

Kjellerboder

Leilighetene i Bjørnefaret 1, 3 og 9, samt Harestien 14, 16 og 18, har kjellerboder. Det er viktig å ikke bruke disse bodene, eller rommene, til noe annet enn det de ble laget for. De skal ikke «kles igjen» med tapet eller panel. Husk også at lufteventilene i bodene må stå åpne, for å unngå fukt og råte. Lufteventiler i tak må heller ikke benyttes som avtrekk for tørketrommel. Da vil det oppstå kondens, som igjen vil skape fuktproblemer.

Radontiltak

Ved en radonmåling foretatt i 2015 ble det påvist for høye radonverdier i enkelte boenheter i borettslaget. Som et førstetiltak mot høye radonverdier ble det derfor montert inn en rekke ventiler i alle leilighetene. God lufting og tilstrekkelig luftsirkulasjon er nemlig et effektivt våpen mot radon. Derfor skal ventilene ALLTID være åpne. I tillegg finnes det et filter i hver ventil, og det er ditt ansvar som andelseier å rengjøre disse filtrene med jevne mellomrom. Bruksanvisning finner du på hjemmesiden til produsenten FLEXIT (flexit.no) under rubrikken «friskluftventil».

Husdyrhold

Ønsker du å ha husdyr i leiligheten, må du først søke styret om tillatelse. Søknadspapirer finnes lett tilgjengelig på hjemmesiden tamburhagen.no. Søknaden – og godkjennelsen av søknaden – gjelder kun for det/de husdyrene det er søkt om. Ønsker du å anskaffe et nytt husdyr ved en senere anledning, må du søke styret på nytt.

«Brukerfeil»

Som andelseier at det viktig å være klar over at alle skader på leiligheten som oppstår på grunn av åpenbare «brukerfeil» – det vil si skader som grunnes feilaktig bruk, manglende ettersyn, manglende lufting o.l. – må gjenopprettes på andelseierens egen regning.



Utenfor leiligheten

Felles uteareal

To ganger i året er det dugnad i Tamburhagen borettslag. Da slår vi oss løs med gressklippere, hekksakser og malerkoster for å gjøre fellesområdene så fine som mulig. Har du øvrige forslag til spennende tiltak for felleskapet, kan du kontakte styret via hjemmesiden tamburhagen.no.

Egen hage

I et borettslag er alt uteareal i utgangspunktet å regne som fellesområder. Likevel er det slik at andelseiere har såkalt eksklusiv bruksrett til de områder som naturlig hører til den enkelte leilighet. Det betyr også at du som andelseier har ansvaret for å holde disse områdene i orden, enten det dreier seg om hager eller innkjørsler. En pen plen og et ryddig eksteriør borger for godt naboskap.

Ønsker du å montere lekeapparater som trampoline eller liknende i hagen, må du søke styret om tillatelse. Husk at en forutsetning for en slik tillatelse er at du fysisk skiller området med eksklusiv bruksrett – altså hagen – fra naboer og omgivelser ved hjelp av gjerde eller hekk. Søknadspapirer finnes lett tilgjengelig på hjemmesiden tamburhagen.no.

Borettslaget har ingen egen dedikert plass for avhending av hageavfall. Heldigvis ligger Nordre Foss gjenvinningsstasjon (i Hvittingfossveien 184) bare 15-20 steinkast unna, og der leverer du hageavfallet gratis.

Offentlig myndighet

Ønsker du som andelseier å gjennomføre utvendige eller innvendige endringer i forbindelse med boligen, må du først søke styret om tillatelse. I tillegg er det ditt ansvar å orientere deg om hvorvidt

tiltaket er melde- eller søkepliktig til en eller flere offentlige myndigheter. Der slike plikter gjør seg gjeldende, kan du oppleve situasjoner der du får en godkjennelse fra styret, og likevel et avslag fra offentlig myndighet. Da er det ditt ansvar å bringe sakene i orden overfor aktuelle offentlige instans.

Parkering

Primært skal parkering skje i garasjen som følger med leiligheten. Det finnes likevel flere felles parkeringsområder i borettslaget, i tillegg til gjesteparkeringer ved garasjeanleggene. Husk at det er strengt forbudt å parkere i felles innkjørsler. Forøvrig handler det om å bruke sunn fornuft, og å påse at bilen ikke blokkerer evt. tilgang for utrykningskjøretøy.

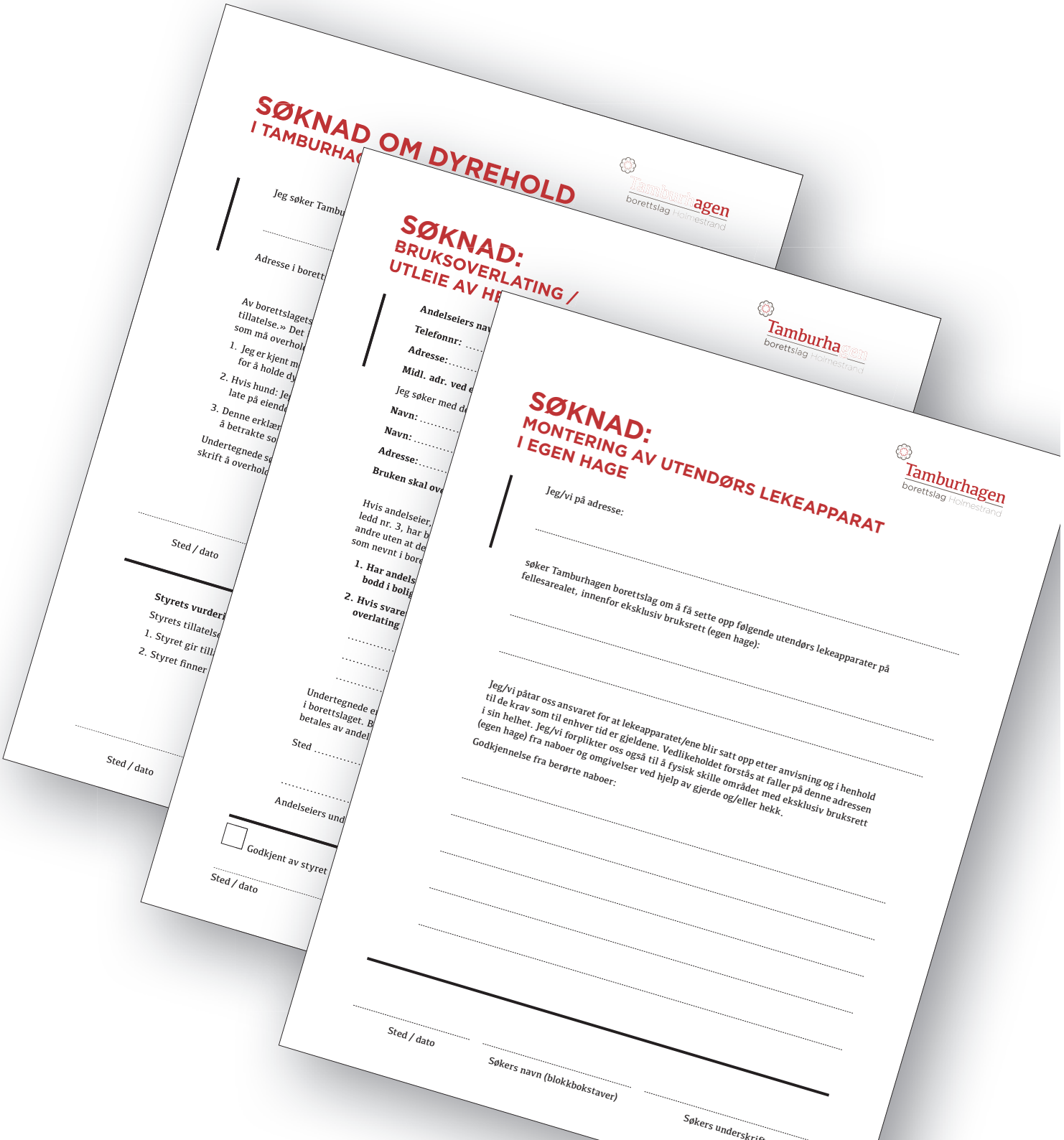
Avfallssortering

I borettslaget har vi egne avfallsbeholdere for papir, plast, matavfall, glass og metall, samt restavfall. For effektiv kildesortering anbefaler vi deg å lese deg opp på Vesars sorteringsguide, som du finner på vesar.no/sorteringsguide.



På nettet

På borettslagets hjemmeside tamburhagen.no finner du til enhver tid oppdaterte søknadsskjemaer, oversikt over husordensregler, kopier av vårt Beboerinfo pluss mye mer. Gjør det til en vane å besøke hjemmesiden et par ganger i måneden.



Alle foto: Kjell-Arne Bastiansen

Velkommen til Tamburhagen borettslag!

Tamburhagen

borettslag Holmestrand

Tamburhagen
borettslag Holmestrand

Måleravlesing for garasjeanleggene, seksjonseier

1. Åpne lokket, ved å forsiktig presse den blå handelen utover til siden



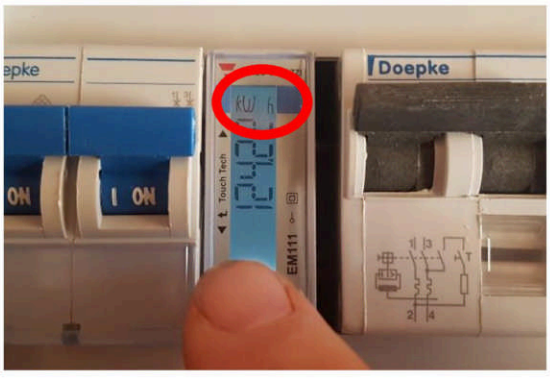
2. Trykk på den lyse knotten nederst på displayet. Displayet blir da opplyst og du vil bedre kunne se hva det står.

   Denne knotten benyttes også til å finne rett målestand. Din aktuelle målerstand finner du sammen med visning av kW h øverst i displayet, se punkt 3



3. Trykk på den lyse knotten nederst på displayet gjentatte ganger, slik at det vises kW h som vist på bildet.

4. Ta bilde eller noter ned summen som vises.

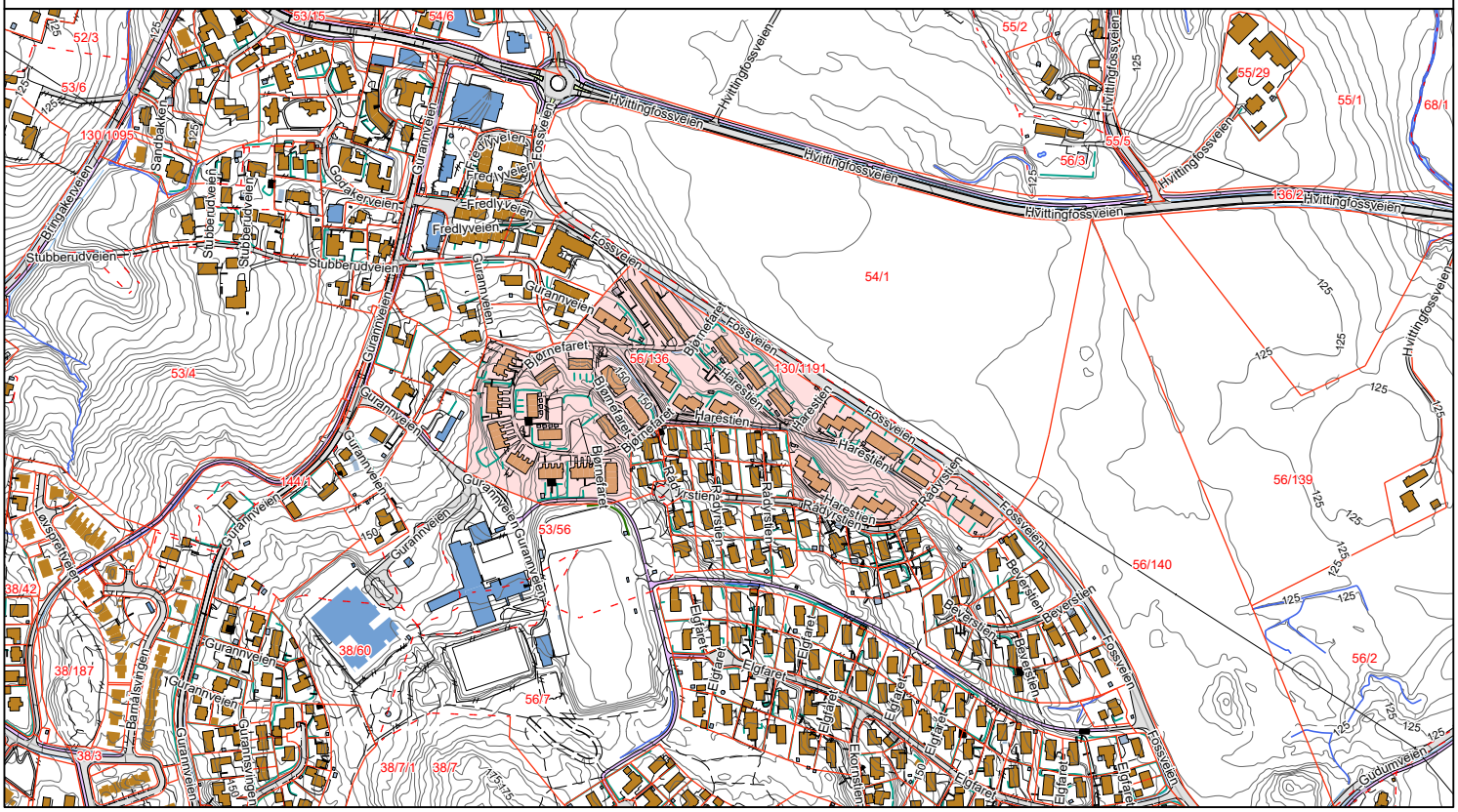


Oversiktskart

Adresse: **Rådyrstien 1C, 3089 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/56/136/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 56038 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.12.2025

N



Matrikkelkart

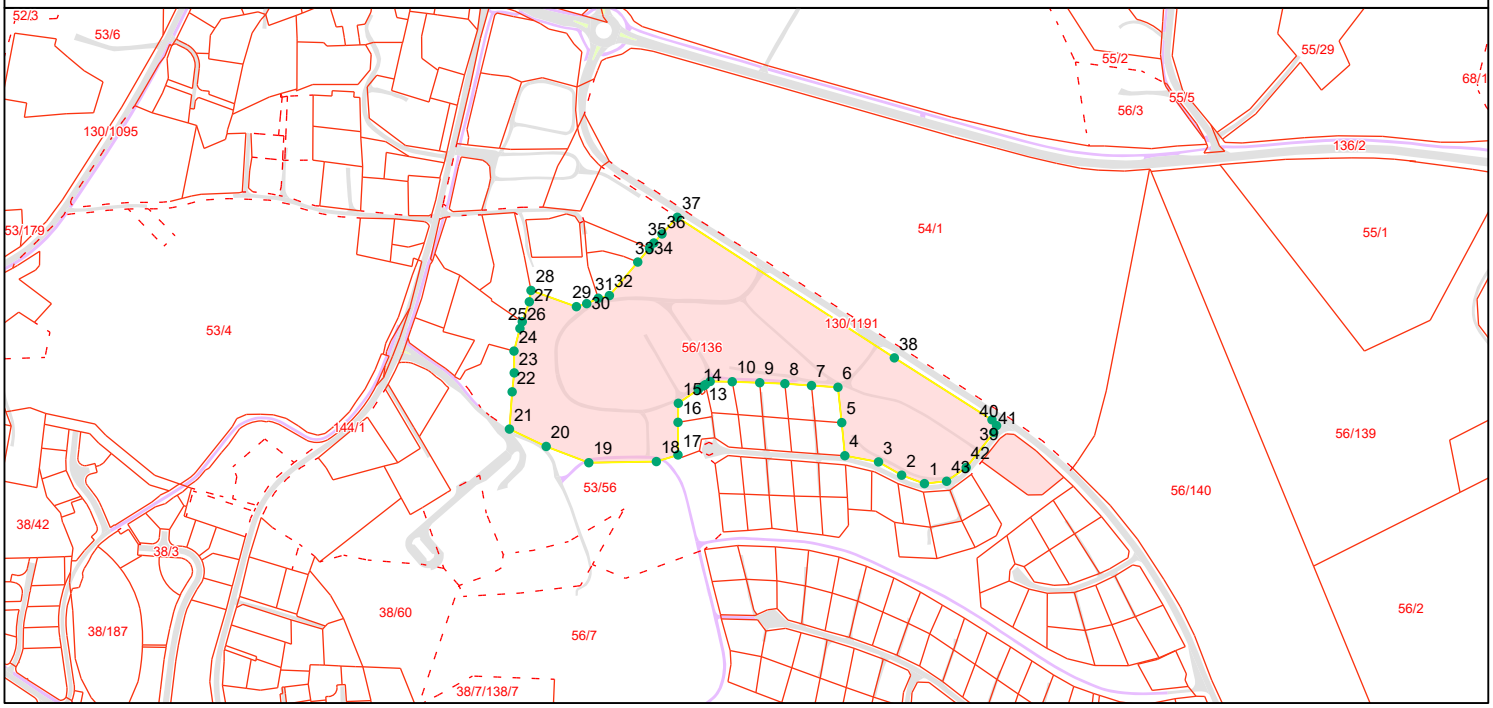
Adresse: **Rådyrstien 1C, 3089 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/56/136/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 53671 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.12.2025

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: 53671 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595992.28	571555.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.74	0
2	6596000.15	571533.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.91	0
3	6596012.57	571512.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.99	0
4	6596018.36	571480.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	31.1	0
5	6596049.3	571478.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	33.31	0
6	6596082.39	571474.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.74	0
7	6596083.98	571449.81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.95	0
8	6596085.72	571424.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.48	0
9	6596086.63	571401.5	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.72	0
10	6596087.56	571375.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.66	0
11	6596087.77	571355.18	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5.21	0
12	6596084.86	571350.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	2.1	0
13	6596083.67	571349.13	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.06	0
14	6596080.23	571344.15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.65	0
15	6596067.4	571325.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.84	0
16	6596049.58	571325.21	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30.52	0
17	6596019.09	571325.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.11	0
18	6596012.9	571305	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	63.13	0
19	6596011.82	571241.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	42.62	0
20	6596027.03	571202.15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	37.98	0
21	6596043.27	571167.85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	34.94	0
22	6596078.09	571170.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	17.83	0
23	6596095.8	571172.33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.42	0
24	6596116.2	571172.1	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	13	21.89	0
25	6596137.36	571177.63	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	13	6.67	0
26	6596143.64	571179.85	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	13	19.79	0
27	6596162.29	571186.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.74	0
28	6596172.91	571187.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	45.07	0
29	6596157.74	571230.38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	10.01	0
30	6596160.57	571239.97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.98	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 53671 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6596165.63	571250.82	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	10.64	0
32	6596168.11	571261.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	41.07	0
33	6596199.47	571287.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	13	17.01	0
34	6596212.46	571298.59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	6.29	0
35	6596217.27	571302.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.35	0
36	6596225.7	571310.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	21.17	0
37	6596241.29	571324.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	241.7	0
38	6596109.86	571527.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	108.07	0
39	6596051.94	571618.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.91	0
40	6596046.51	571622.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	6.97	0
41	6596040.05	571619.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	41.66	0
42	6596007.32	571594.2	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.35	0
43	6595994.47	571575.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.83	0

Matrikkelkart

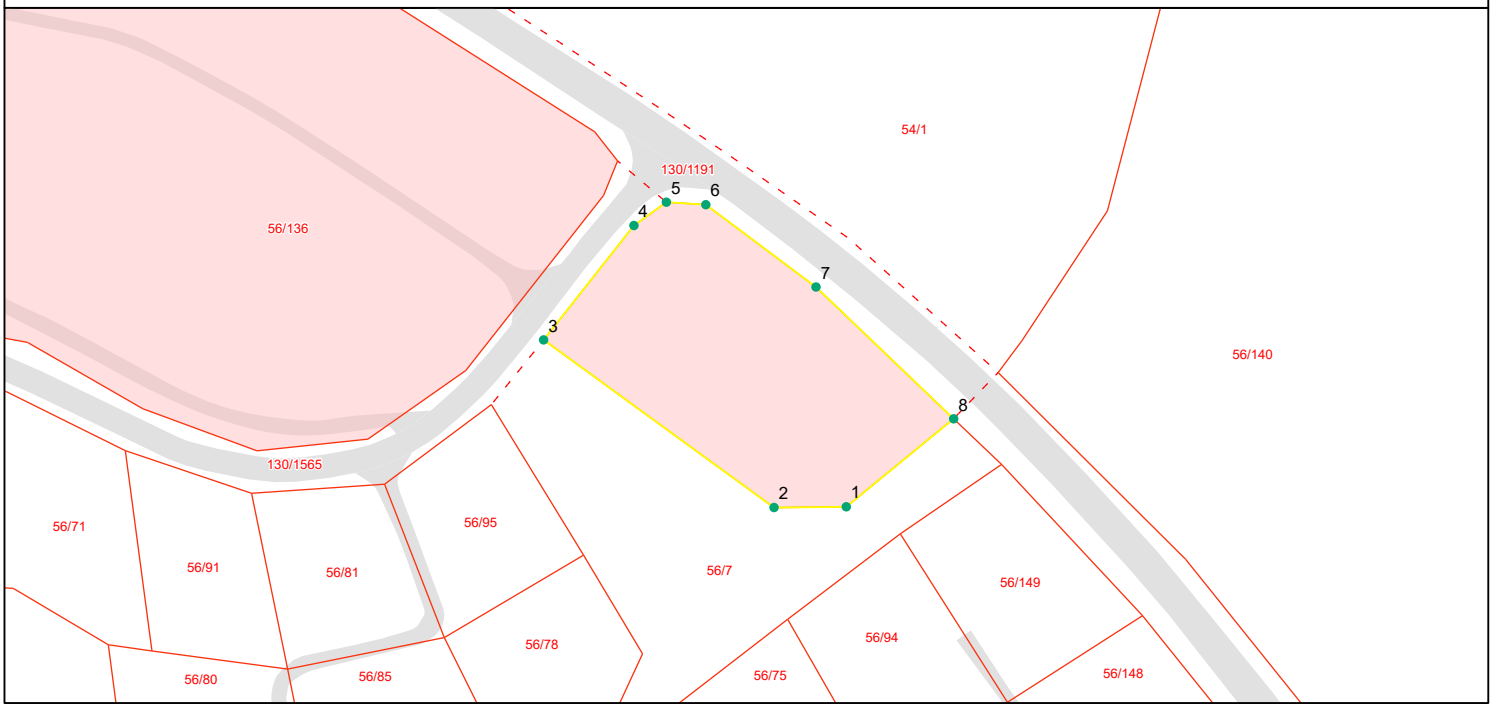
Adresse: **Rådyrstien 1C, 3089 Holmestrand**
Gnr/Bnr: **3903/56/136/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2367 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 10.12.2025

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: 2367 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6595981.82	571665.23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.49	0
2	6595981.68	571651.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	53.27	0
3	6596013.03	571608.73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.26	0
4	6596034.42	571625.59	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.47	0
5	6596038.78	571631.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.38	0
6	6596038.31	571639.01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.71	0
7	6596022.92	571659.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	35.64	0
8	6595998.27	571685.28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	25.96	0

Holmestrand kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnefaret 13B 3089 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3500



Tegnforklaring

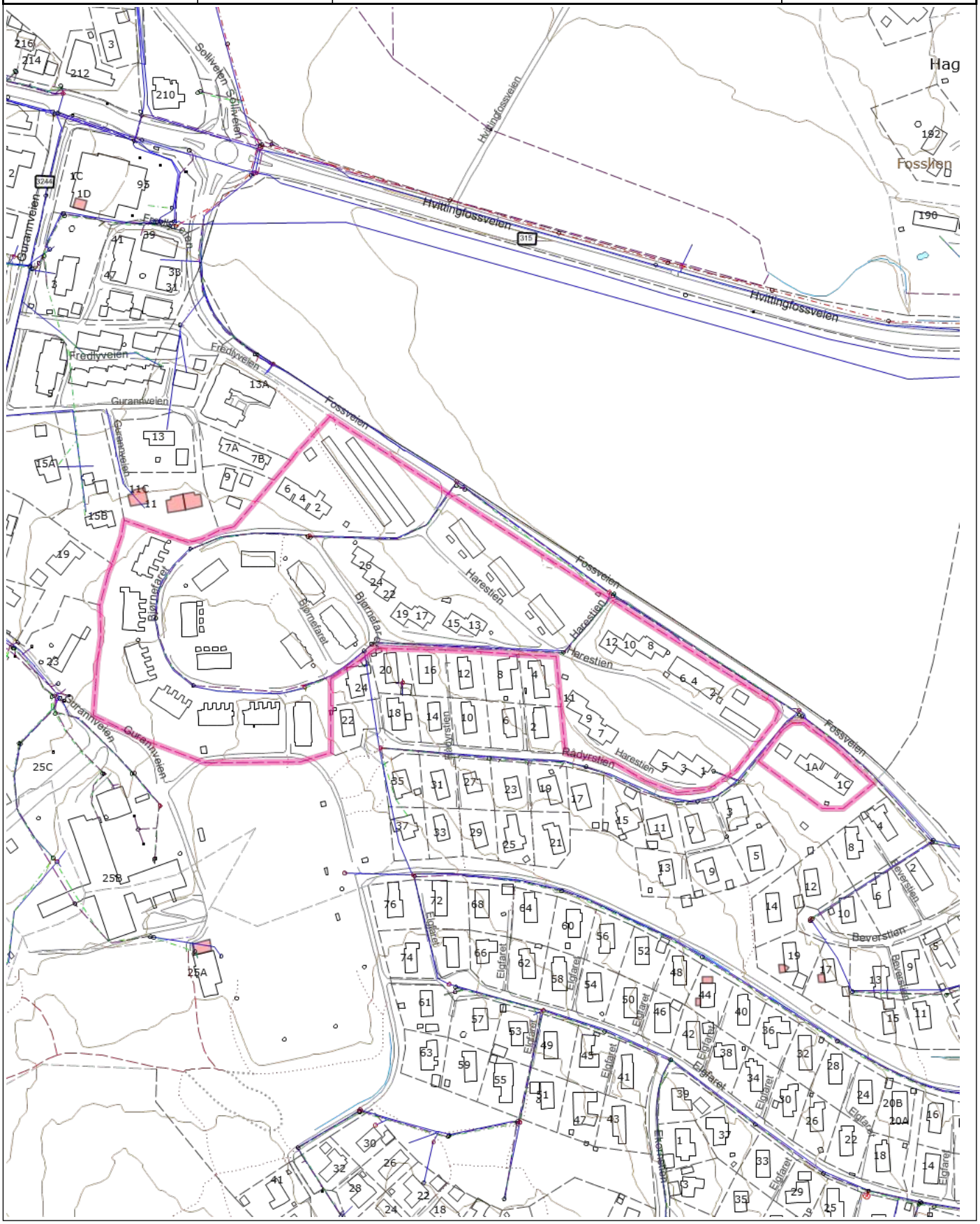
- A Terrengform
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Idrettsanlegg
- Voll
- Sti
- Tank
- Bru
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn ..
- Gang- og sykkelveg
- Kanal og grøft
- Høydekurve 5m
- Innsjø
- Skog
- A Bygg og anlegg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Trapp
- Teiggrense
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn ..
- Veg
- Innsjøkant
- Lekeplass
- Bebygd område
- Annet
- Takkant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Stikkrenne
- Merket sti
- Parkdetalj
- Svømmebasseng
- Teiggrense generert
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn ..
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve 5m
- Sport- og idrettsplass
- Dyrka mark

Holmestrand kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnefaret 13B 3089 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3500



Tegnforklaring

- Brannventil
- Hydrant
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Terrengform
- A Bygg og anlegg
- Takkant
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- Traktorveg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn ..
- Kommunalveg gatenavn ..
- Privatveg gatenavn ..
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve 5m
- Høydekurve 5m
- Innsjø

Holmestrand kommune

STM Forvaltning og Prosjekt

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

10.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

Gjelder: Gbnr. 56/136 Adresse: Bjørnefaret 13 B, 3089 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
Vann	x		
Avløp	x		
Tilknyttet vei/adkomst		x	
Vannmåler:			Nei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

Feie og tilsynsopplysninger:

3903-56/136/0 Andel 32 H0201 Adresse Bjørnefaret 13B 3089 Holmestrand H0201

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

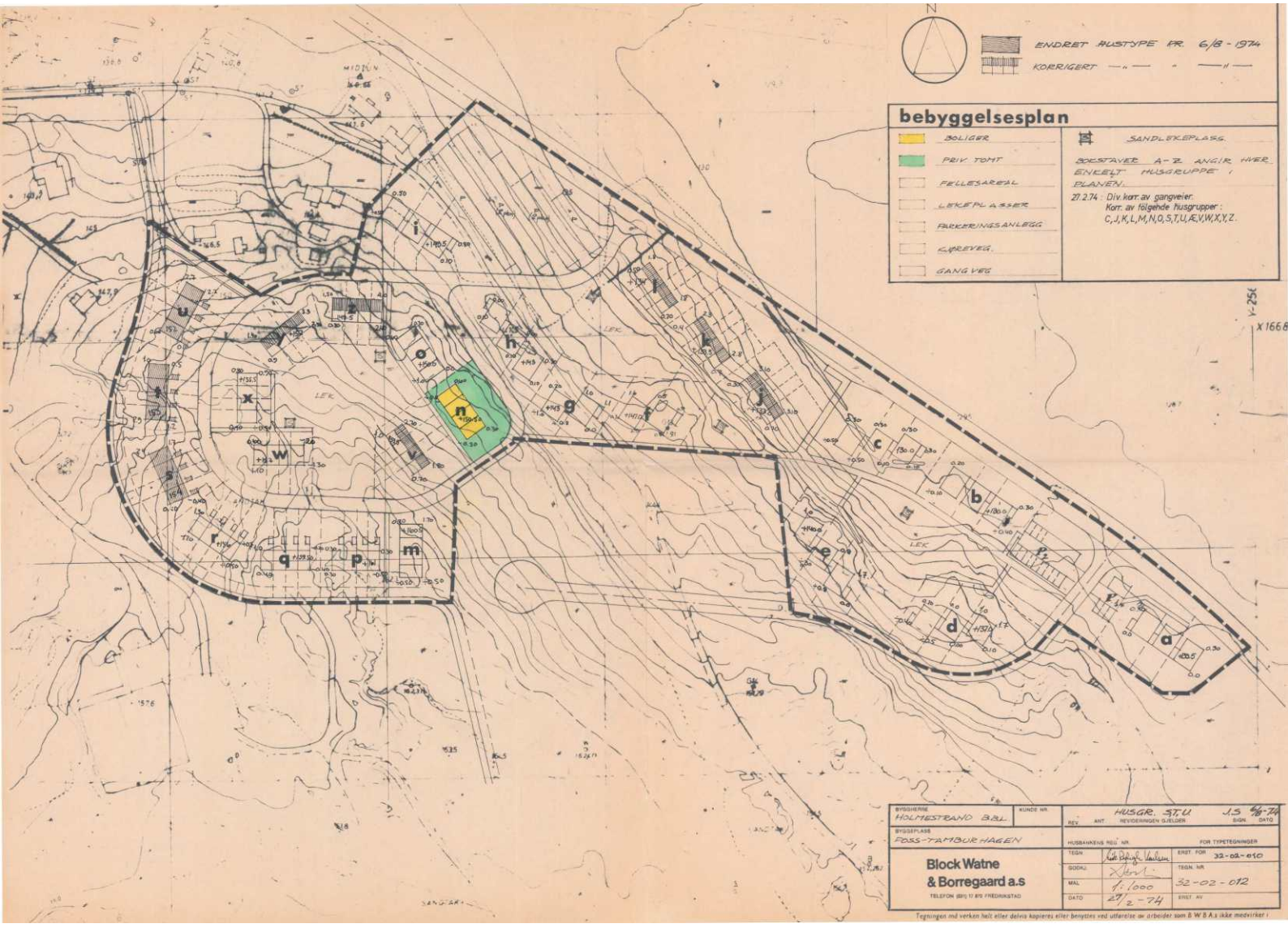
Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

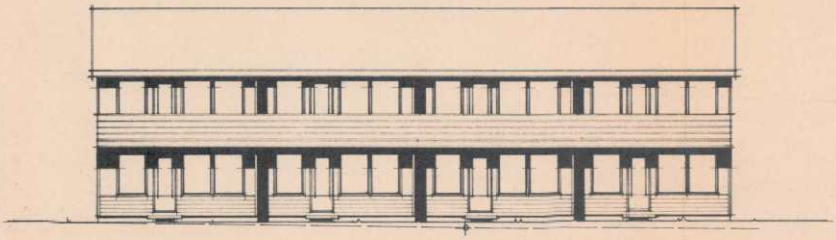
Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

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

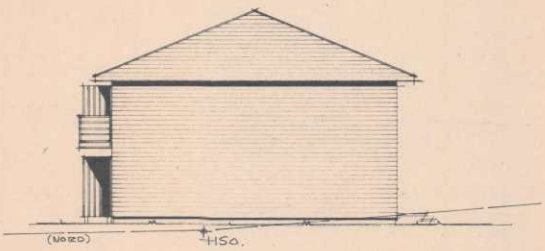
Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

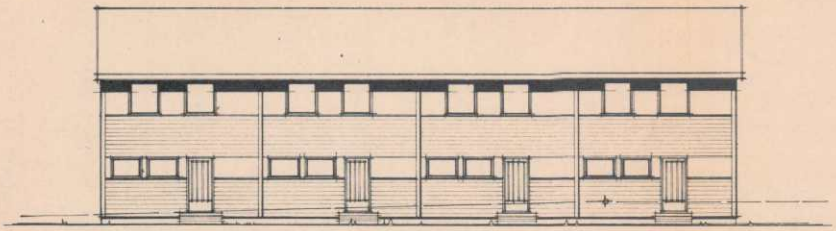

N
ENDRET BUSTYPE FR. 6/18 - 1974
KORRIGERT —"— " —"—
bebyggelsesplan
BOLIGER
PRIV. TOMT
FELLESAREAL
LEKEPLASSER
PARKERINGSANLEGG
GJ.REVEG.
GANGVEG
SANDLEKEPLASS.
BOKSTAVER A-Z ANGIR HVER ENKELT HUSGRUPPE I PLANEN.
27.2.74: Div. korr. av gangveier.
Korr. av følgende husgrupper:
C, J, K, L, M, N, O, S, T, U, Æ, V, W, X, Y, Z.
X 1668
Y-25
HUSGR. S,T,U
BYGGHERRE
HOLMESTRAND B&L
KUNDE NR.
BYGGEPLASS
FOSS-TAMBURHAGEN
HUSBANKENS REG. NR.
FOR TYPETEGNINGER
Block Watne & Borregaard a.s
TELEFON (029) 17 870 FREDRIKSTAD
TEGN
GODKJ.
MÅL 1:1000
DATO 27/2-74
ERST. FOR 32-02-010
TEGN. NR 32-02-012
ERST. AV
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som B.W.B.A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD (SYD)



FASADE MOT VEST

NÅV. TERR.

ENDL. TERR.

Sak nr. 308/74
Godkjent 14/11 1974 ved utførelse etter de rettede tegninger og anmerkninger i brev av 19 , samt gjeldende lov og forskrift for Holmestrand bygningsråd, den 14/11 1974
B. Eeland

O.K. PLATE + 150,50

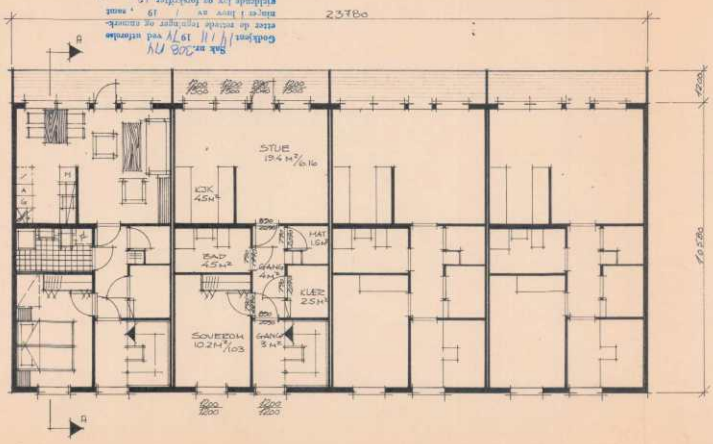
GRUPPE M, N, C

COMBI 2 ROMS PRECUT

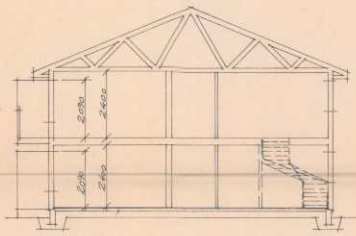
BYGGHERRE: HOLMESTRAND B.L.	KUNDE NR.	REV. ANT. REVIDERINGER GJELDER	SIGN. DATO
BYGGEPLASS: ROSS - TAMBURHAGEN		HUSBANKENS REG. NR.	YOR TYPETEGNINGER
Block Watne Bygg a/s TELEFON (033) 12 876 FREDRIKSTAD		TEGN. H. EGELAND GODKJ. MÅL 1:100 DATO 8/2-74	ERST. FOR 32-02-122 TEGN. NR 32-02-126 ERST. AV

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som B.W.B.A.s ikke medvirker i.

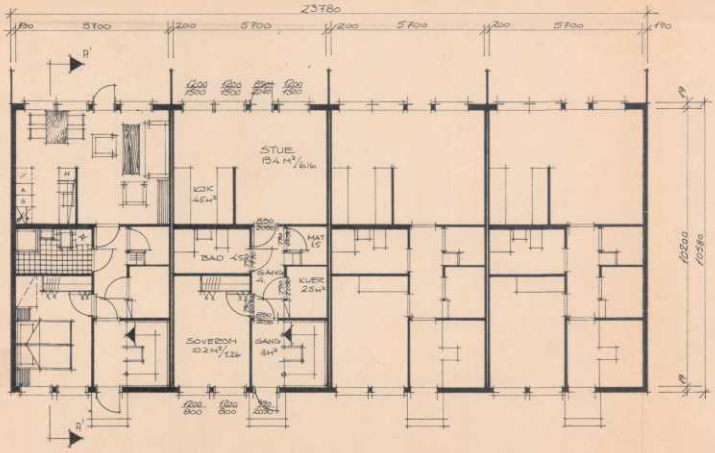
Bnr. 208 NV
Godkjent 14/11 1974 ved utførelse etter de tekniske forskrifter og normerer. Godkjenn kun ny forskrifter. 10/11 1974
Holmestrand kommune, dato



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A



PLAN 1. ETASJE

UTR. AV LEIEAREAL

10.2 M x 5.7 M	=	58.14 M²
+ BODER 1.6 M x 3.4 M	=	5.44 M²
+ GANG 4/TRAPP 2.9 M x 2.6 M	=	7.54 M²
NETTO LEIEAREAL		45.16 M²

HUSGRUPPE H.N.O

COMBI 2 ROMS PRECUT

BYGGHERRE: HOLMESTRAND B.B.L	KUNDE NR.	REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
BYGGEPLASS: FOSS TAMBURHAGEN		HUSBANKENS REG. NR.	FOR TYPETEGNINGER
Block Watne Bygg a/s TELEFON (031) 17 870 FREDRIKSTAD		TEGN. HEGELAND	ERST. FOR 32-02-121
		GODKJ.	TEGN. NR. 32-02-125
		MÅL 1:100	
		DATO 8/2-74	ERST. AV

REV. KJØLKEN 3/9-74 LARSEN

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som BW B.A.s ikke medvirker i

Trykk: Fredriksstad Centraltrykkeri A.s

F E R D I G A T T E S T.

(Bygningslovens § 93 av 18/6-1965).

Navn: Holmestrand Boligbyggelag,
Adr. Bilet 8,
3080 Holmestrand.

Arbeidssted. Tamburhagen/Foss.

Arbeidets art. Nybygg.

Bygningens art. Boligbygg, Gruppe N og O.

Byggherre. Holmestrand Boligbyggelag, her.

Byggemelder. Block Watne Bygg A/S, Grev Wedelsgt. 3, Tønsberg.

Ansvarshavende. Willy Mathisen, B.W.B. A/S, Tønsberg.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.
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).

Sendes:

- O byggherren.
- O anmelderen.
- O ansvarshavende.
- O

Holmestrand, den 2 /10 - 19 75.

Rolf Rogstad

~~Rolf Sæland~~
Rolf Rogstad.

HOLMESTRAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLØREN

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.12.2025 12:34

Eiendom 3903-56/136 Tamburhagen boretslag

Bruksnavn	Tamburhagen boretslag				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	24.11.1976	Andel	
Kommunenr	3903	Oppgitt areal	56074 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal	56038	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	136	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (93)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørnefaret 1A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 1B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 1C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 1D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 2	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 3A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 3B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 3C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 3D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 4	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 5A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 5B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 5C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 5D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 6	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 7A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 7B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 7C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 7D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 8A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 8B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 8C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 8D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 9A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 9B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 9C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 9D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 10A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 10B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 10C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 10D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 11A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 11B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 11C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 11D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 12A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 12B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 12C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 12D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 13A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 13B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 13C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 13D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 14A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 14B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørnefaret 14C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 14D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 16A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 16B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 16C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 16D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 18A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 18B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 18C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 18D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 20A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 20B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 20C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 20D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 22	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 24	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Bjørnefaret 26	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 1	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 2	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 3	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 4	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 5	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 6	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 7	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 8	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 9	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 10	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 11	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 12	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 13	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 14A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 14B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 14C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 14D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 15	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 16A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 16B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 16C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 16D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 17	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 18A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 18B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 18C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 18D	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Harestien 19	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Rådyrstien 1A	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Rådyrstien 1B	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne
Rådyrstien 1C	3089 Holmestrand	Fosskogen	Botne/Gjøklep	Botne

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
24.11.1976	Kart- og delingsforretning	3903-56/7	Avgiver	-56074
		3903-56/136	Mottaker	56074
30.04.2009	Annen forretningstype	0702-0/0	Berørt	0
		3903-56/137	Berørt	0
		3903-53/9	Berørt	0
		3802-53/3	Berørt	0
		3903-56/136	Berørt	0
		3903-53/42	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
30.04.2009	Kart- og delingsforretning	0702-0/0	Berørt	0
		3903-53/9	Berørt	0
		3802-53/3	Berørt	0
		3903-53/188	Mottaker	1113,7
		3903-56/136	Berørt	0
		3903-53/42	Avgiver	-1113,6
18.12.2012	Oppmålingsforretning	3903-56/95	Berørt	0
		0702-0/0	Berørt	0
		3903-56/86	Berørt	0
		3903-38/54	Berørt	0
		3903-53/56	Berørt	0
		3903-38/48	Berørt	0
		3903-130/1565	Mottaker	2707,3
		3903-56/70	Berørt	0
		3903-56/64	Berørt	0
		3903-56/81	Berørt	0
		3903-56/71	Berørt	0
		3903-56/68	Berørt	0
		3903-38/49	Berørt	0
		3903-38/55	Berørt	0
		3903-56/136	Berørt	0
		3903-38/52	Berørt	0
		3903-38/47	Berørt	0
		3903-56/91	Berørt	0
		3903-56/67	Berørt	0
		3903-56/7	Berørt	0
		3903-38/45	Berørt	0
		3903-56/66	Berørt	0
01.01.2018	Omnummerering	3903-56/136	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3903-56/136	Mottaker	0
16.04.2020	Oppmålingsforretning	3903-56/137	Berørt	0
		3802-53/3	Tidligere festegrunn	0
		3903-53/206	Mottaker	2825,7
		3802-0/0	Berørt	0
		3903-53/3	Avgiver	-2825,7
		3903-53/188	Berørt	0
		3903-53/9	Berørt	0
		3903-53/141	Berørt	0
		3903-56/136	Berørt	0
		3903-53/42	Berørt	0
09.09.2020	Jordskifte	3903-56/136	Del av jordskiftesak	0
01.01.2024	Omnummerering	3903-56/136	Mottaker	0

Bygninger (102)

Bygg 1 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708544			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 2 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821365			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 3 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708463			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 4 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821373			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 5 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708471			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 6 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821349			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 7 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708447	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 8 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821357			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 9 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708455			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 10 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821411			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 11 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708528			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 12 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708536			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 13 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821381			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 14 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708498			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 15 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821403			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 16 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708501			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 17 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821284			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 18 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708382			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 19 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821292			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	52/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 20 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708390			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	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 21 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821268			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 22 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708366			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 23 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821276			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 24 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708374			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 25 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821322			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 26 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193706533	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)	770/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	770/0	Energikilde	
Etasjer	2	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	385/0	385/0
U01	Underetasje	0	0/0	385/0	385/0

Bygg 27 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708420			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 28 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821330			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 29 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193706541			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)	770/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	770/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	96/	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	385/0	385/0
U01	Underetasje	0	0/0	385/0	385/0

Bygg 30 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708439			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 31 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821306			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 32 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708404			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 33 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821314			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 34 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708412			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	98/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	98/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	64/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	98	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 35 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300585717			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.10.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	55/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	55/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	55/	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	55/0	55/0

Bygg 36 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821586			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 37 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821594			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk

Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 38 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821551			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 39 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821578			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 40 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821624			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 41 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821632			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 42 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821608			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 43 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821616			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 44 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821497			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 45 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821500			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 46 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821470			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 47 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821489			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 48 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821535			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 49 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821543			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	104/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	104/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
H02	Hovedetasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 50 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821519			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 51 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821527			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 52 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821454			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 53 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821462			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	102/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	102/0	Energikilde	

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	62/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	51	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0
H02	Hovedetasje	1	51/0	0/0	51/0

Bygg 54 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821438			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 55 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821446			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 56 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821195			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 57 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821209			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 58 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821918			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 59 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821233			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 60 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708331			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 61 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300585868			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.10.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	163/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	163/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	163/	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	163/0	163/0

Bygg 62 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821241			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 63 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193708358			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 64 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300585869			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.10.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	55/0	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	55/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	55/	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	55/0	55/0

Bygg 65 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821217			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	0/0	0/0	0/0

Bygg 66 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708315			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 67 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821225	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 68 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193708323			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 69 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821837			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 70 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821845			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 71 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821810			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 72 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821829			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 73 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821888			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 74 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821179			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 75 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821896			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 76 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821853			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 77 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821861			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 78 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821756			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	

Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	67/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/0	0/0	57/0
H02	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 79 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193705871			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 80 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821764			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 81 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193705898	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	67/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/0	0/0	57/0
H02	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 82 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821721			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	67/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/0	0/0	57/0
H02	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 83 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	193705855			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 84 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821748			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	109/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	109/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	67/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	109	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	57/0	0/0	57/0
H02	Hovedetasje	0	52/0	0/0	52/0

Bygg 85 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193705863			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	86/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	86/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	51/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	40/0	0/0	40/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Bygg 86 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821799			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 87 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821802			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 88 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821772			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 89 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821780			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 90 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821667			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 91 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193710166			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			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 92 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821675			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 93 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193710174			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			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 94 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821640			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 95 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821659			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 96 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193710158			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning godkjent for riving/brenning			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 97 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821705			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 98 av 102: Kjede/atriumhus

Bygningsnr	21821713			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	97/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	97/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	117/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	97	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	97/0	0/0	97/0

Bygg 99 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	193705847			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	90/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	90/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	59/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	55/0	0/0	55/0
U01	Underetasje	0	35/0	0/0	35/0

Bygg 100 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821683			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Bygg 101 av 102: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	193710182			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 102 av 102: Rekkehus

Bygningsnr	21821691			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	100/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	100/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	58/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	100	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	53/0	0/0	53/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

Ordre: **84534**

Eiendom: **3903-56/136/0 Andel 32 H0201**
Bjørnefaret 13B
3089 Holmestrand

K39030015 Legalpant

HOLMESTRAND_KOMMUNE, 10.12.2025 13:47:

Levert til kunde

På denne eiendommen er det pr dd ingen restanser. Kom. eiendomsgebyr er betalt til og med 30.11.2025. På denne eiendommen er det K100 Tamburhagen Borettslag som betaler.

Ordre: **84534**

Eiendom: **3903-56/136/0 Andel 32 H0201**
Bjørnefaret 13B
3089 Holmestrand

K07150019 Små avløpsanlegg

TILSYNET@LIER.KOMMUNE.NO, 12.12.2025 11:14:
Levert til kunde
Ferdig

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**56**	**136**	**0**	**0**	Bjørnefaret 1A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 1B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 1C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 1D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 2, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 3A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 3B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 3C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 3D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 4, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 5A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 5B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 5C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 5D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 6, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 7A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 7B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 7C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 7D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 8A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 8B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 8C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 8D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 9A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 9B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 9C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 9D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 10A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 10B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 10C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 10D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 11A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 11B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 11C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 11D, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 12A, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 12B, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 12C, 3089 HOLMESTRAND Bjørnefaret 12D, 3089 HOLMESTRAND

Bjørnefaret 13A, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 13B, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 13C, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 13D, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 14A, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 14B, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 14C, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 14D, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 16A, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 16B, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 16C, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 16D, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 18A, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 18B, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 18C, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 18D, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 20A, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 20B, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 20C, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 20D, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 22, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 24, 3089 HOLMESTRAND
Bjørnefaret 26, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 1, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 2, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 3, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 4, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 5, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 6, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 7, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 8, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 9, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 10, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 11, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 12, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 13, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 14A, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 14B, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 14C, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 14D, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 15, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 16A, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 16B, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 16C, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 16D, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 17, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 18A, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 18B, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 18C, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 18D, 3089 HOLMESTRAND
Harestien 19, 3089 HOLMESTRAND

Rådyrstien 1A, 3089 HOLMESTRAND
Rådyrstien 1B, 3089 HOLMESTRAND
Rådyrstien 1C, 3089 HOLMESTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	55686.26m^2
Gang/sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Idrettsanlegg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	350.96m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	33323.25m^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 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Boliger	39677.04m^2
	3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Felles avkjørsel	4834.79m^2
	3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Felles grøntareal	6334m^2
	3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Gangvei	1008.86m^2
	3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Garasje	1115.71m^2
	3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Kjørevei	614.21m^2
	3903 3012	Gullhaug (29.3.1973)	Park	981.72m^2
	3903 3029	Bergskogen nord (5.11.1987)	Kjørevei	501.66m^2
	3903 3030	Gullhaug sentrum (17.2.1988)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
3030-1	Boligtomt Godakerveien (3.10.1989)
3030-E2	Gullhaug sentrum mindre vesentlig endring (19.11.2002)

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.

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan

BERGSKOGEN NORD

Vedtatt av Holmestrand bystyre i møte 5. november 1987, sak 43/87.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- **Boligområder**
- **Allmennyttig formål - spesialboliger**
- **Skoleområde**
- **Landbruksområder**
- **Trafikkområder**
- **Friområder**
- **Spesialområde - Fornminne**

§ 2

Boligområder

1. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med inntil 1 1/2 etasje (dvs. 1 etasje med innredet loft) med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i tillegg tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

   På tomten er det angitt byggegrense. Bygningene kan trekkes lenger inn på tomta enn byggegrense viser. Maksimal utnyttelsesgrad er U=0,2.

   Ved utforming av nye bygninger skal bygningsrådet legge stor vekt på tilpasning til den eksisterende bebyggelse.

   Største tillatte mønehøyde er 7,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 4,5 m.

2. Garasje oppført som tilbygg til bolighuset, kan plasseres inntil 2 m fra nabogrense, dersom den etter bygningsrådets skjønn ikke virker generende for naboen.

   Frittliggende garasje kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Plassering av frittliggende garasje skal være

vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Frittliggende garasje kan ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 m.

Garasje med adkomst direkte fra felles adkomstveg eller boliggate skal legges minst 5 m fra vegkanten eller minst 4,0 m fra tomtelinjen, og den skal ha tilnærmet samme høyde som vegen.

Garasje som legges parallelt med vegen, kan plasseres inntil 2 m fra eiendomsgrense.

3. I tillegg til garasje for egen leilighet skal det være en biloppstillingsplass. Likeledes skal det for hybelleilighet være en biloppstillingsplass på egen grunn.

4. Det tillates ikke oppført gjerde høyere enn 0,8 m.

5. Nye tomter tillates ikke fradelt eller nye boligenheter tillates ikke oppført uten tilkopling til kommunal hovedkloakknett.

§ 3

Allmennyttig formål - Spesialboliger

1. I området tillates oppført frittliggende boliger i inntil 1 1/2 etasje (dvs. 1 etasje med innredet loft).
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

   I området kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og utendørsanlegg som er nødvendig for utnyttelsen av området i henhold til formålet.

2. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er U = 0,2.
Største tillatte mønehøyde er 7,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 4,5 m.

3. Området skal fortrinnsvis ikke inngjerdes, men bygningsrådet kan av spesielle årsaker tillate at mindre deler av området blir inngjerdet.

§ 4

Offentlig formål - Skoler

I området tillates oppført skolebygninger og anlegg i forbindelse med skoledriften. Forslag til utvidelse av skolebygningen er vist på plankartet.

I området tillates også oppført idrettshall som vist på plankartet. Ved utforming av idrettshall må inngangsparti utformes og plasseres slik at tilstøtende boligbebyggelse blir minst mulig genert.

Største tillatte gesimshøyde er 8,5 m, og største tillatte mønehøyde er 11,5 m.

Bygningsrådet skal ved byggemelding for anlegg påse at bygninger og området får en helhetlig utforming og en praktisk utnyttelse.

Mindre anlegg og bygninger som hører til arealets bruk som skoleområde, kan tillates av bygningsrådet der det etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det.

§ 5

Friområde - Idrettsanlegg, lek og park

I området tillates plassert de idrettsanlegg som er vist på plankartet. Mindre idrettsanlegg eller bygninger som er nødvendig for driften av området kan i tillegg plasseres der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, f.eks. sykkelcrossbane og akebakke.

Parkeringsarealer og kjøreveger som kan opparbeides i området, er vist på plankartet. Forøvrig kan det opparbeides gangstier i området.

Eksisterende vegetasjon skal bevares og i nødvendig grad fornyes.

Areal avsatt til ake- og skibakke er friareal avsatt til skolebruk.

§ 6

Landbruksområder

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Som hovedregel vil det i område A ikke bli tillatt anlegg og bygninger i området, selv om det er knyttet til tradisjonell landbruksdrift.

§ 7

Trafikkområder

I trafikkområdet skal det anlegges:

- Kjøreveger
- Fortau/gangveger
- Parkeringsarealer
- Felles privat adkomstveg til eiendommene

Avkjørsler til Guranveien skal være oversiktlige. Det tillates ikke etablert nye eller andre avkjørsler til Guranveien enn de som er vist på plankartet.

§ 8

Spesialområde - Fornminne

Arealet i området er fredet fornminne med nødvendig sikringssone i medhold av fornminneloven (§§ 4 og 6).

Endring av terreng og flytting av masser i området er ikke tillatt.

§ 9

Fellesbestemmelser

1. I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

2. Eksisterende vegetasjon bør bevares i den grad dette er mulig.

HOLMESTRAND, 27.11.87

Manni Nordli

Manni Nordli
ordfører

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.

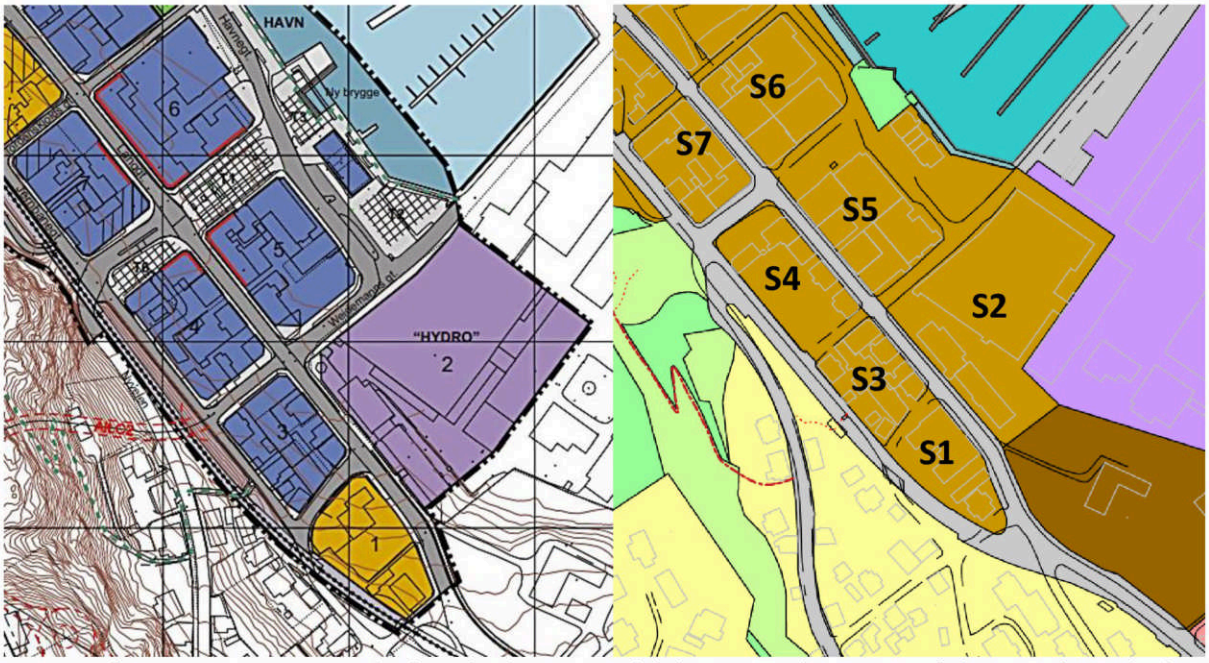
§ 6.3 FORTETTING OG BYGGEHØYDER (PBL § 11-9, NR. 5)

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:

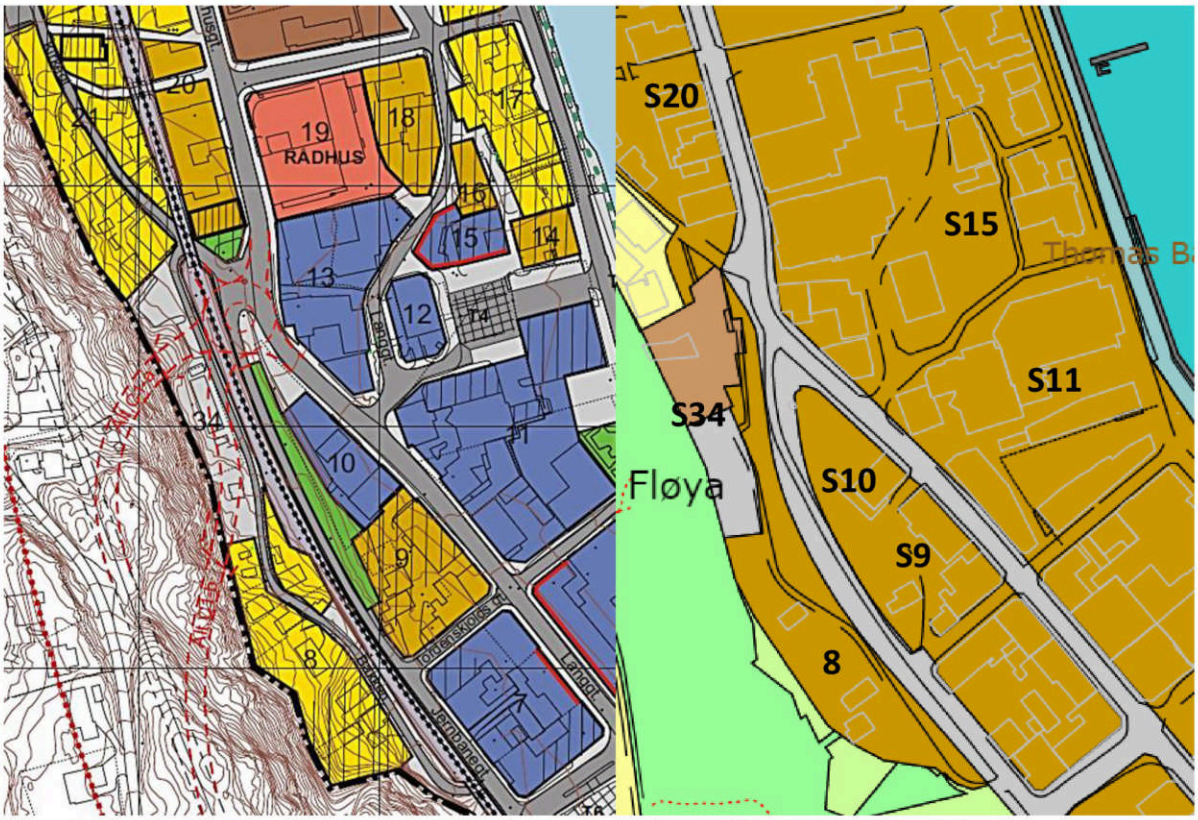
- Område S9: Byggehøyder for Backergården videreføres uendret.
- Område S10, Langgaten 24: For område 10, Langgaten 24 kan etasjehøyde være opp til 5-6. etasjer. Bebyggelsen skal ta hensyn til bygningsmiljøet og bygårdanlegget i

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.)

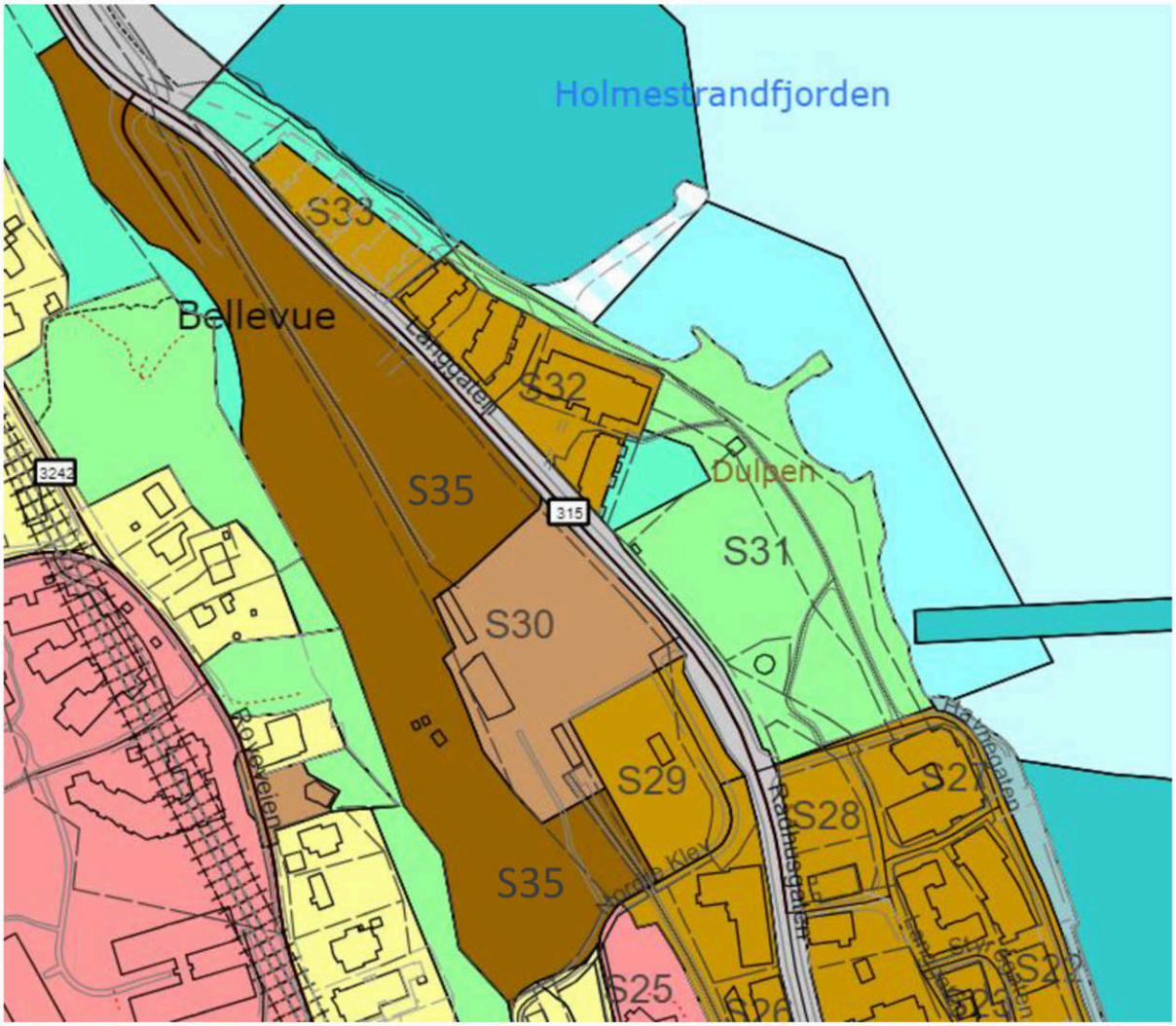
Følgende byggehøyder i sentrumskvartalene kan tillates:

- 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

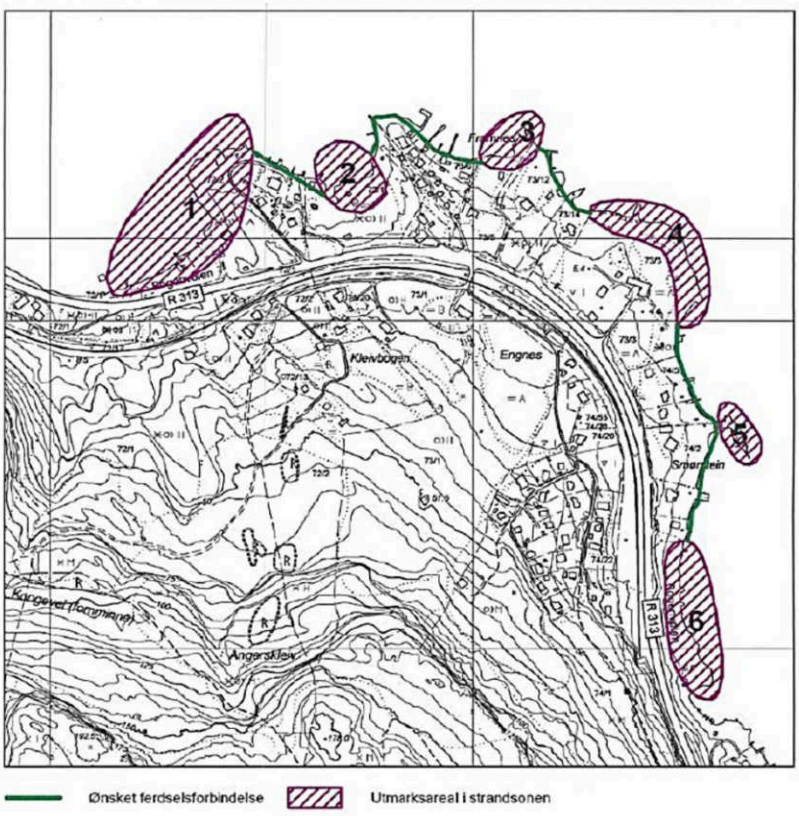
Retningslinje:

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

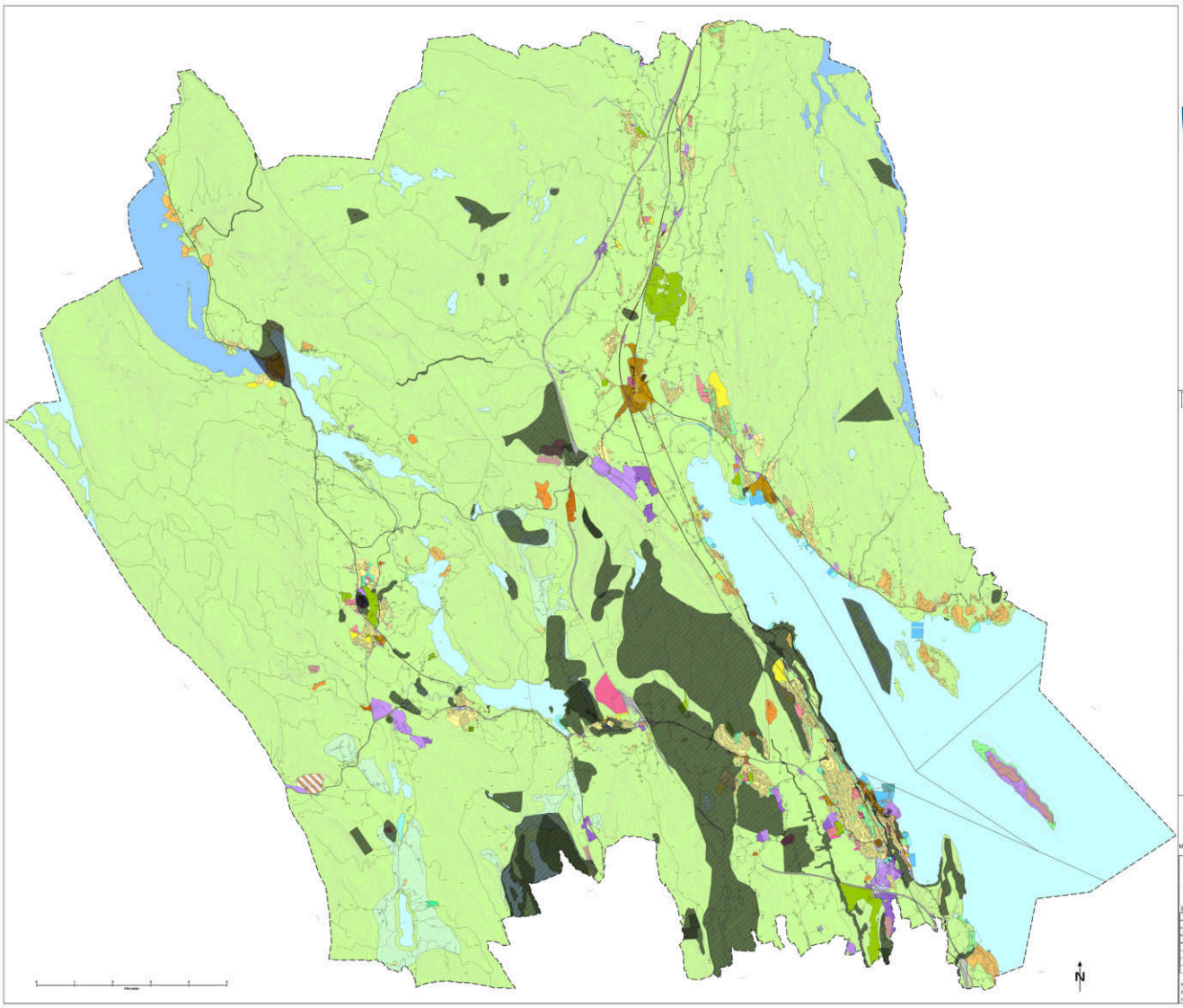
Høyspenttraseer markert med hensynsone h740. Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier/ledningseier.

§ 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



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

30-1

30

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan

"GULLHAUG SENTRUM"

Vedtatt av Holmestrand bystyre i møte 17. februar 1988, sak 11/88
Reguleringsplan nr. 30

§ 1

Det regulerte området er på reguleringskartet vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen er arealet regulert til:

Boligområder
Forretningsområder
Offentlige formål - barnehage/daghjem
Offentlige formål - eldreboliger
Offentlig formål - telehus
Allmennyttig formål - bedehus
Trafikkområder
Friarealer

§ 2

Boligområder:

1. I området kan det oppføres frittliggende eneboliger med inntil 1 1/2 etasje, dvs. 1 etasje med innredet loft, med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det i tillegg tillates innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

   På tomta er det angitt byggegrense. Bygningene kan trekkes lengre inn på tomta enn byggegrensen viser.

   Ved utforming av nye bygninger skal bygningsrådet legge stor vekt på tilpasning til den eksisterende bebyggelse.

   Største tillatte mønehøyde er 7,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 4,5 m. Tillatt bebygd tomteareal er 20%.

2. Garasje oppført som tilbygg til bolighuset kan plasseres inntil 2.0 m fra nabogrense, dersom den etter bygningsrådets skjønn ikke virker generende for naboen. Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m^2. Plassering av frittliggende garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. Frittliggende garasje kan ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1,0 m.

   Garasje med adkomst direkte fra felles adkomstveg eller boliggate skal legges minst 5,0 m fra vegkanten eller minst 4,0 m fra tomtegrensen. Garasjens golvhøyde skal være tilnærmet samme nivå som vegen.

Garasje som legges parallelt med vegen, kan plasseres inntil 2,0 m fra eiendomsgrense.

3. Der det er vist på plankartet, tillates lavblokkbebyggelse. Utforming av bygninger og plassering samt etasjetall skal være som vist på plankartet. Det tillates ikke gesims- og mønehøyde høyere enn 11,0 m. Dette gjelder likevel ikke for små takoppløft og takutspring. Tillatt bebygd tomteareal er 30%.

4. Der det er vist på kartet tillates rekke- eller kjedehusbebyggelse i inntil 2. etasjer. Det tillates ikke gesimshøyde høyere enn 6,0 m og mønehøyde ikke høyere enn 8,0 m. Tillatt bebygd tomteareal er 30%.

5. For eneboligtomter og rekkehus/kjedehusbebyggelse skal det i tillegg til garasje for egen leilighet være en biloppstillingsplass. Likeledes skal det for hybelleilighet til eneboliger være en biloppstillingsplass på egen grunn. For lavblokkbebyggelsen skal det være 1,5 biloppstillingsplass for hver leilighet.

§ 3

Forretningsområde:

1. I areal F3 tillates oppført bebyggelse i 2 etasjer. Største tillatte mønehøyde er 8,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 5,0 m.

2. I øvrige arealer tillates oppført bebygelse i 1 etasje. Største tillatte mønehøyde er 6,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 4,0 m.

3. Tillatt bebygd tomteareal er 40%.

4. For hver 50 m^2 golvflate bygning skal det på egen tomt opparbeides 1 parkeringsplass.
Bygningsrådet kan, dersom det finner det nødvendig, skjerpe kravet.

§ 4

Forretning/kontor/kommunal servicevirksomhet:

1. Det tillates oppført forretningsbebyggelse med i alt 3 etasjer inkludert underetasje og loftetasje. Største tillatte mønehøyde er 8,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 6,0 m. Tillatt bebygd areal er 40%.

2. For hver 50 m^2 golvflate skal det på egen tomt opparbeides 1 parkeringsplass. Bygningsrådet kan eventuelt skjerpe kravet dersom det finner dette nødvendig.

§ 5

Kontor/lager:

I området tillates også lager- og kontorvirksomhet. 2. etasje tillates utnyttet til boligformål.

For hver 50 m^2 golvplass skal det opparbeides 1 parkeringsplass på egen tomt. Bygningsrådet kan eventuelt skjerpe kravet dersom det finner dette nødvendig.

Største tillatte mønehøyde er 8,0 m og største tillatte gesimshøyde er 6,0 m. Tillatt bebygd areal er 25%.

§ 6

Offentlige formål - barnehage/daghjem

I området tillates oppført bebyggelse med 1 etasje og underetasje. Største tillatte gesimshøyde er 5,0 m, og største tillatte mønehøyde er 7,5m.
Tillatt bebygd tomteareal er 20%.

Innenfor arealet skal det også opparbeides nødvendig parkeringsareal for ansatte og besøkende.

§ 7

Offentlig formål - eldreboliger

I området tillates oppført småhusbebyggelse i 2 etasjer inkludert underetasje og hovedetasje. Største tillatte mønehøyde er 7,0 m, og største tillatte gesimshøyde er 5,5 m.
Tillatt bebygd areal er 30%.

Innenfor området skal det opparbeides parkeringsplass for hver leilighet.

§ 8

Offentlig formål - telehus:

I området tillates oppført bygninger til bruk for Televerket.

Største tillatte mønehøyde er 7,0 m og største tillatte gesimshøyde er 4,5 m. Tillatt bebygd areal er 30%.

§ 9

Allmennyttig formål - bedehus

Eksisterende bygning tillates ominnredet og ombygd. Tilbygg kan oppføres innenfor de viste byggegrenser. Største tillatte gesimshøyde er 4,5 m, og største tillatte mønehøyde er 7,0 m. Tillatt bebygd tomteareal er 30%.

Innenfor området skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver 50 m^2 golvflate.

§ 10

Trafikkområder

I trafikkområdet skal det anlegges:

- Kjøreveger
- Fortau/gangveger/fotgjengeroverganger
- Parkeringsarealer

Ny fylkesveg Gurannveien er avkjørselsfri, og det tillates ikke etablert andre avkjørsler enn de som er vist på plankartet.
Parkering P2 langs Gurannveien ved barnehagen forutsettes opparbeidet bare dersom det viser seg behov for det. Parkeringen tillates ikke utført før etter at fylkesvegen er lagt om.

§ 11

Felles bestemmelser

1. I området mellom frisiktlinjen og vegen (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være en fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31). Nødvendig frisiktareale er vist på plankartet.

2. For de eiendommer hvor adkomst er vist på kartet, skal disse adkomstene benyttes.

3. Innenfor byggeområdene skal det settes av tilstrekkelige arealer til utendørsopphold, lek og interne parkarealer. Bygningsrådet kan gi bestemmelser og pålegg som sikrer tilstrekkelig med utearealer i forhold til bebygd areal. Bygningsrådet kan skjerpe kravene i forhold til tillatt utnyttelsesgrad.

4. Bebyggelse mot Hvittingfossveien skal støyisoleres slik at innendørsstøy ikke overskrider retningslinjene i Byggeforskriftenes § 52:32.

Holmestrand, den 14. mars 1988

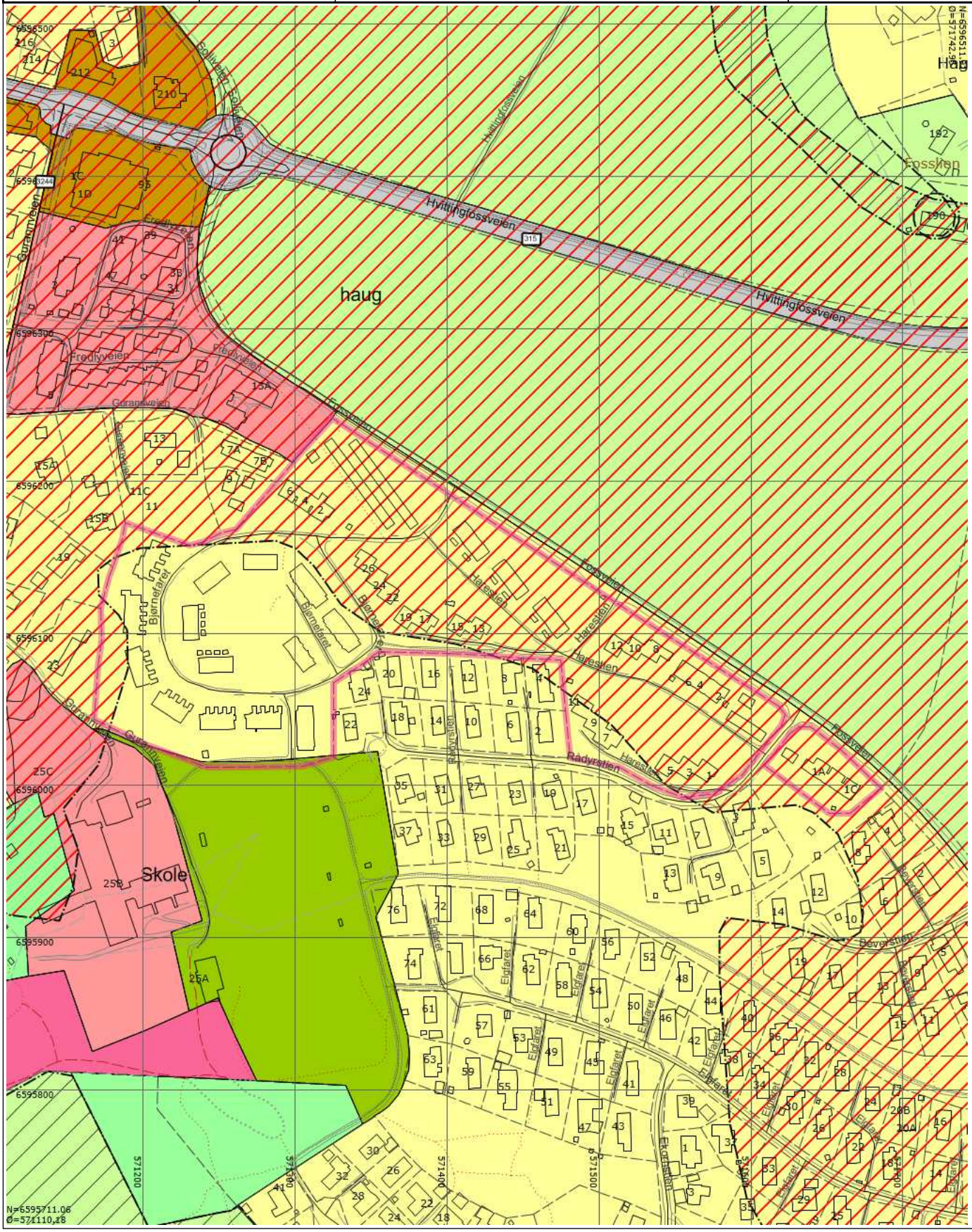
Manni Nordli

Holmestrand kommune

Kommuneplan

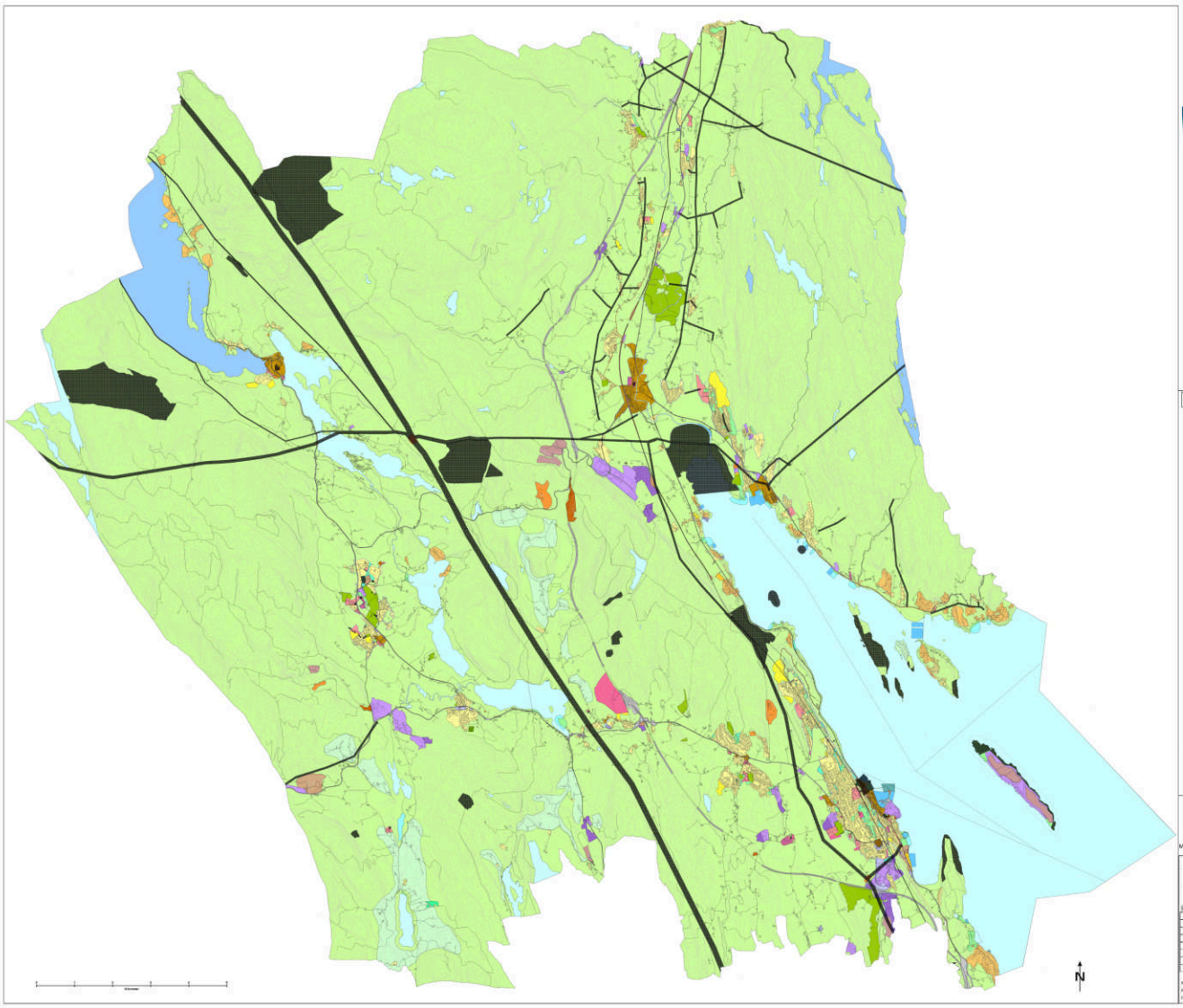
Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnefaret 13B 3089 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand			

Målestokk 1:3500



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- A Terrengform
- A Bygg og anlegg
- Takkant
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- Traktorveg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn ..
- Kommunalveg gatenavn ..
- Privatveg gatenavn ..
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve 5m
- Høydekurve 5m



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

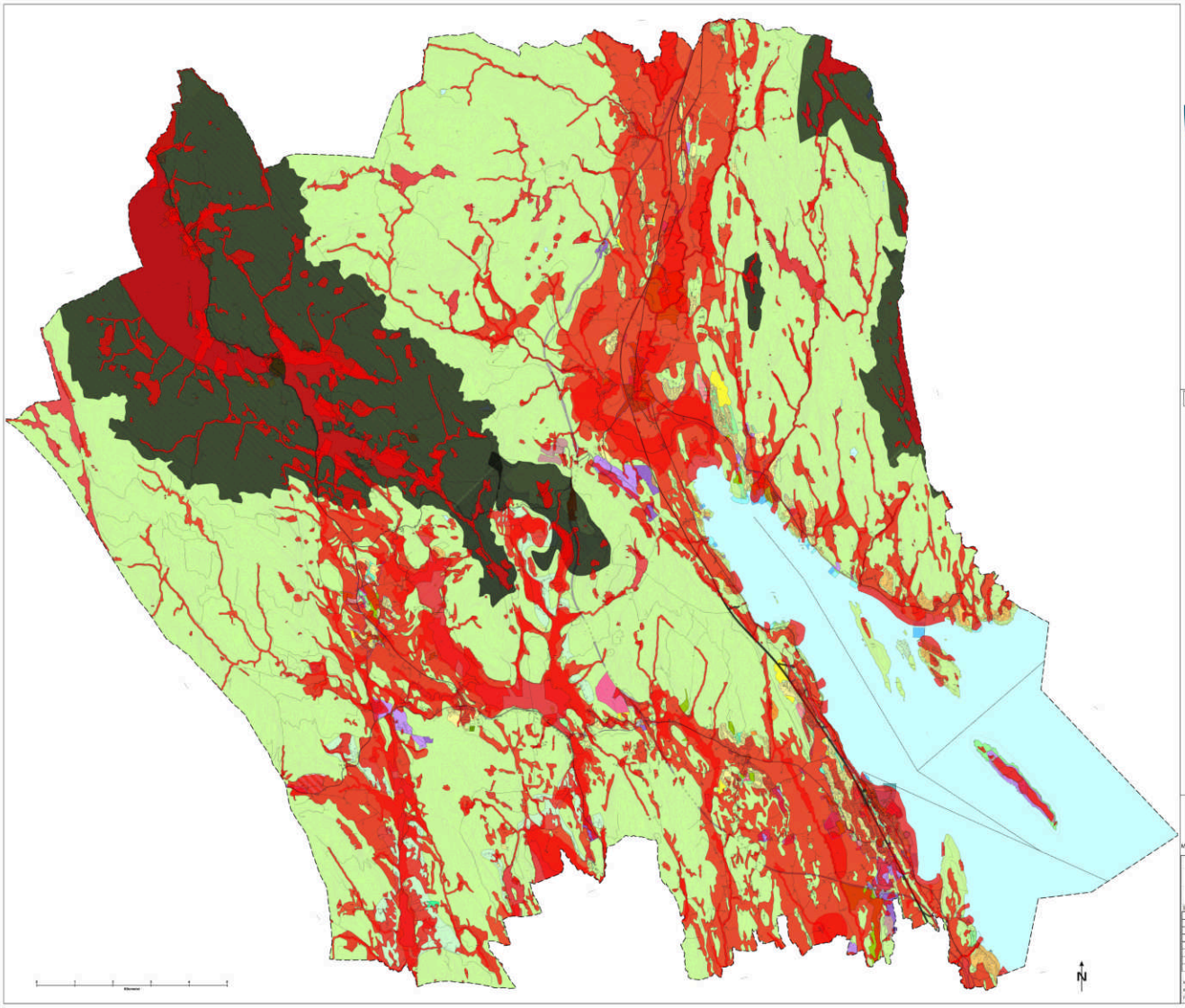
Målestokk 1:31500

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



Holmestrand kommune

TEGNFORKLARING
FEL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

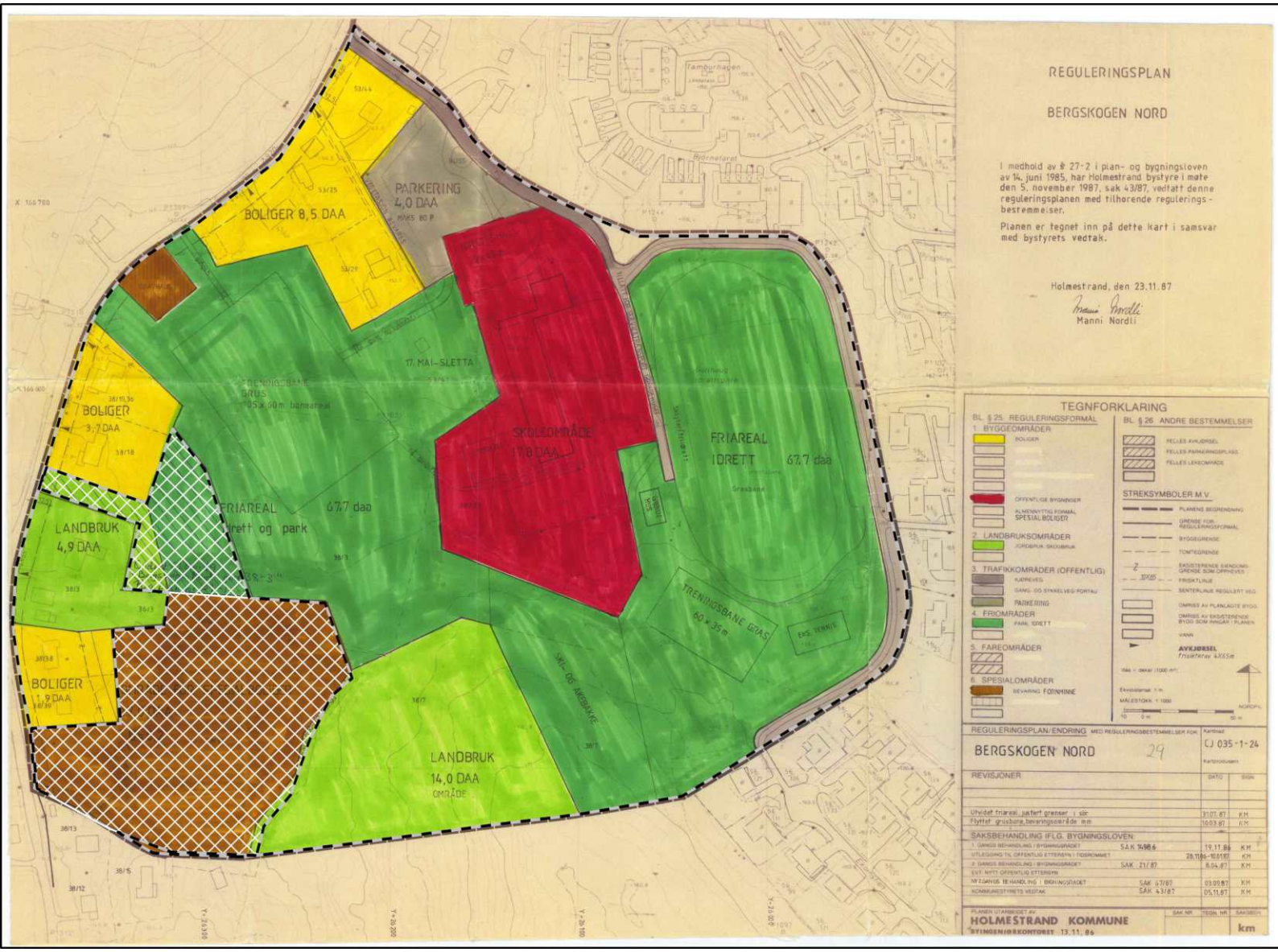
Måleenhet: 1:31500

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



REGULERINGSPLAN

BERGSKOGEN NORD

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Holmestrand bystyre i møte den 5. november 1987, sak 43/87, vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med bystyrets vedtak.

Holmestrand, den 23.11.87

Manni Nordli

Manni Nordli

TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL, SPESIALBOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
   - PARKERING
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, IDRETT
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARING FORNMINNE

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

AVKJØRSEL frisiktareal 4,5X55 m

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTokk 1:1000

0 10 20 30 m NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: BERGSKOGEN NORD 29

Kartblad: CJ 035-1-24

Kartprodusent:

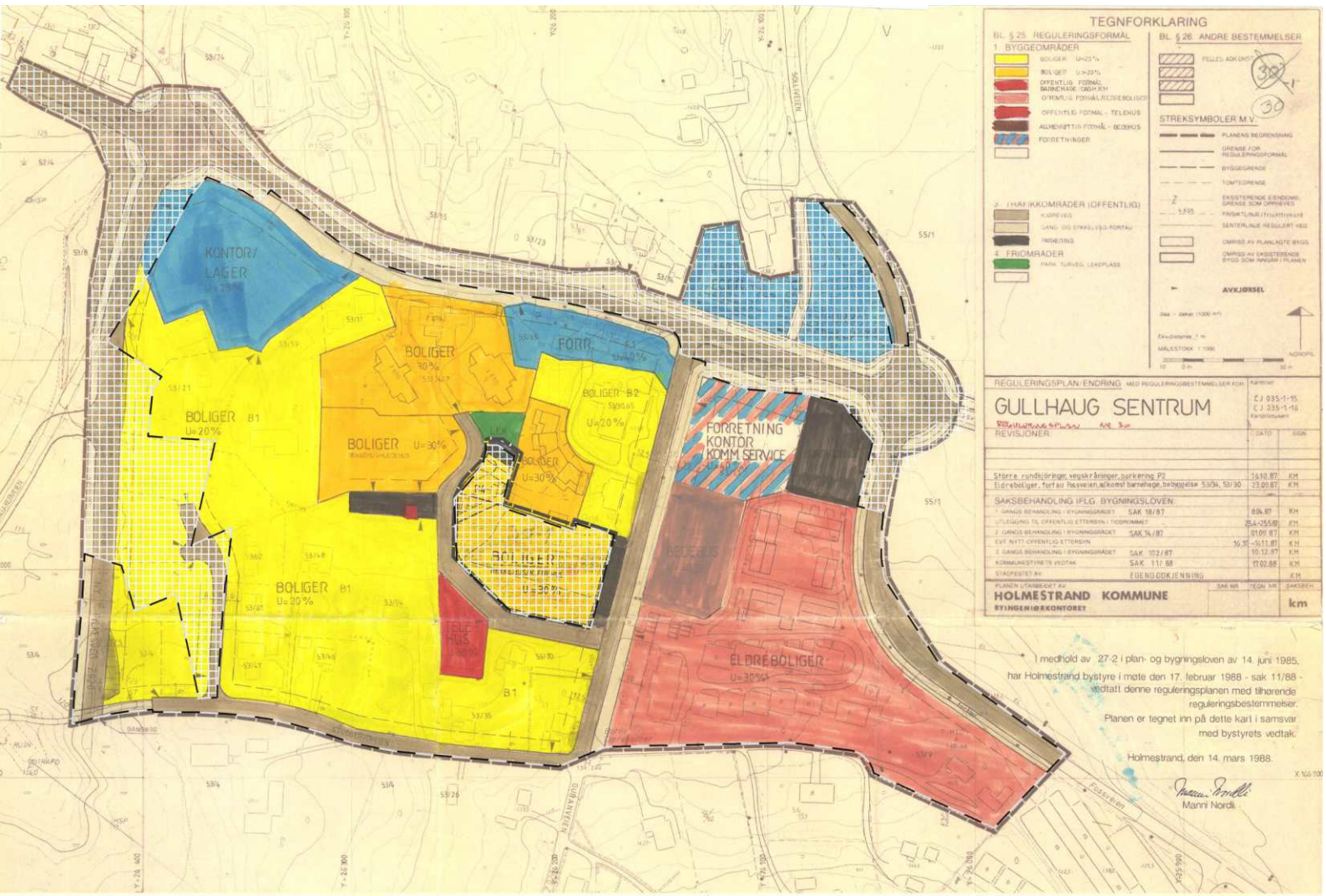
REVISJONER	DATO	SIGN
Utvidet friareal, justert grenser i sør	31.07.87	KM
Flyttet grusbane, bevaringsområde inn	10.03.87	KM

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 74/86	19.11.86	KM
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I FORMANNET		28.11.86-10.01.87	KM
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 21/87	8.04.87	KM
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 67/87	03.09.87	KM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 43/87	05.11.87	KM

PLANEN UTARBEIDET AV: HOLMESTRAND KOMMUNE TEKNISK ETATS TEGNEKONTOR 13.11.86

SAK NR. | TEGN. NR. | SAKSBEH. km



TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U=20%
- BOLIGER U=30%
- OFFENTLIG FORMÅL BARNEHAGE / DAGHJEM
- OFFENTLIG FORMÅL / ELDREBOLIGER
- OFFENTLIG FORMÅL - TELEHUS
- ALLMENNYTTIG FORMÅL - BOSHUS
- FORRETNINGER

3. I HAVNEOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG FORTAU
- PARKERING

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS

BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES ADKOMST
- 339/1
- 30

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE (frisiktrekant)
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

AVKJØRSEL

Skala 1:1000 (A1)
Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
NORDPOL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

GULLHAUG SENTRUM

Kartnr.
C.J. 035-1-15
C.J. 035-1-16
Kartprotokoll

Reguleringsplan nr. 3

REVISJONER	DATO	SIGN
Større rundkjøringer, vegskråninger, parkering P2	1610.87	KM
Eldreboliger, fortau Rosseveien, adkomst barnehage, bebyggelse 53/34, 53/30	23.01.87	KM

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:			
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 18/87	804.87	KM
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		25.4-25.5.87	KM
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 74/87	01.09.87	KM
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		16.11-16.11.87	KM
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	SAK 102/87	10.12.87	KM
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	SAK 11/88	17.02.88	KM
STADFESTET AV	EGENGODKJENNING		KM

PLANEN UTARBEIDET AV

HOLMESTRAND KOMMUNE

BYINGENIØRKONTORET

SAK NR | TEGN NR | SAKSBEH.: km

I medhold av 27-2 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Holmestrand bystyre i møte den 17. februar 1988 - sak 11/88 - vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med bystyrets vedtak.

Holmestrand, den 14. mars 1988.

Manni Nordli

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR "MELLOMFOSS - TAMBURHAGEN" PÅ GULLHAUG I HOLMESTRAND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er arealet regulert til:

A: Byggeområder
B: Friområder
C: Trafikkområder

§ 2

Områder for småhusbebyggelse.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen med møneretning i husets lengderetning. Frittliggende eneboliger* i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan huset avtrappes eller underetasjen tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak uten knestokk og takoppbygg. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og takfarge.

Garasjer til eneboliger skal hvor terrengforholdene ligger tilrette for det innordnes i husets underetasje. Hvor dette ikke lar seg gjøre skal garasjen oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasset dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Slik garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense dersom garasjen etter bygningsrådets skjønn ikke virker sjenerende for naboen.
Hvor garasje i underetasje eller i tilbygg ikke er mulig, kan bygningsrådet tillate plassering annet sted på tomta. Frittliggende garasjer må hvis mulig bygges sammen for minst 2 boliger. Plasseres garasjene med port mot veg, skal de plasseres minst 5 m fra ferdig vegkant. Plasseres de parallelt med vegen, kan avstanden reduseres etter bygningsrådets skjønn.
Garasje skal anmeldes samtidig med våningshuset selv om den skal bygges senere.

§ 3

Område for rekke-/kjedehus.

Rekke- og kjedehus kan oppføres i inntil 2 etasjer uten sokkeletasje.

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak uten knestokk og takoppbygg. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel og takfarge.

Garasjer skal bygges som fellesanlegg som vist på planen.

§ 4

Område for offentlig bebyggelse.

På områdene kan oppføres daginstitusjoner for barn i 1 etasje.

§ 5

Friområde.

Friområdene skal ikke bebygges. Unntatt er E-verkets transformatorstasjoner, gangveger, anlegg og innretninger for lek og sport. Plassering av slike bygg, anlegg og innretninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Dersom gjerde skal tillates oppført, må det foreligge spesielle grunner. Gjerdet må i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

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

Ingen tont på beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende på ferdsel og offentlig vedlikehold.

Farge på hus skal anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Holmestrand kommune.

Tønsberg, 12.8.1974

for fylkesmannen i Vestfold

Stein F. Andresen

REGULERINGS - OG BEBYGGELSESPLAN FOR FOSSKOGEN, HOLMESTRAND

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Svend Foynsgate 9, 3100 Tønsberg — telefon (033) 13350

Jnr. 55.040 - 336/73 Tønsberg, 12.8.74

REGULERINGSPLAN FOR BELLONPOSS - TANKENBAKKEN I HOLMESTRAND KOMMUNE.

I medhold av § 27 i byggingsloven av 18. juni 1965 og myndighet overført ved skriv av 2.7.73 fra Miljøvernde-partementet har fylkesmannen i Vestfold ved brev av i dag stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tegnet inn på dette lerret i samsvar med vedtak av Holmestrand kommunestyre i møte den 29. mars 1973.

Etter fullmakt

Stein F. Andresen

12

REGULERINGS OG BEBYGGELSESPLAN FOR GULLHAUG M.M. I HOLMESTRAND

- BOLIGBEBYGGELSE
- OFF. BEBYGGELSE (DAGHJEM)
- PARKERINGSHUS (GARASJE)
- FELLESAREAL
- OFF. PARK
- GANGVEG
- FELLES ADKOMST
- VEG
- PLANENS BEGRENSNING

ARK MNAL PER NORSENG ØKERN SENTRUM OSLO 5

Holmestrand 28/12-73

0 10 20 30 40 50 100 meter

M. 1:1000

Ark mnal Per Norseng

Kartet ført på mylar 1974

KOPI

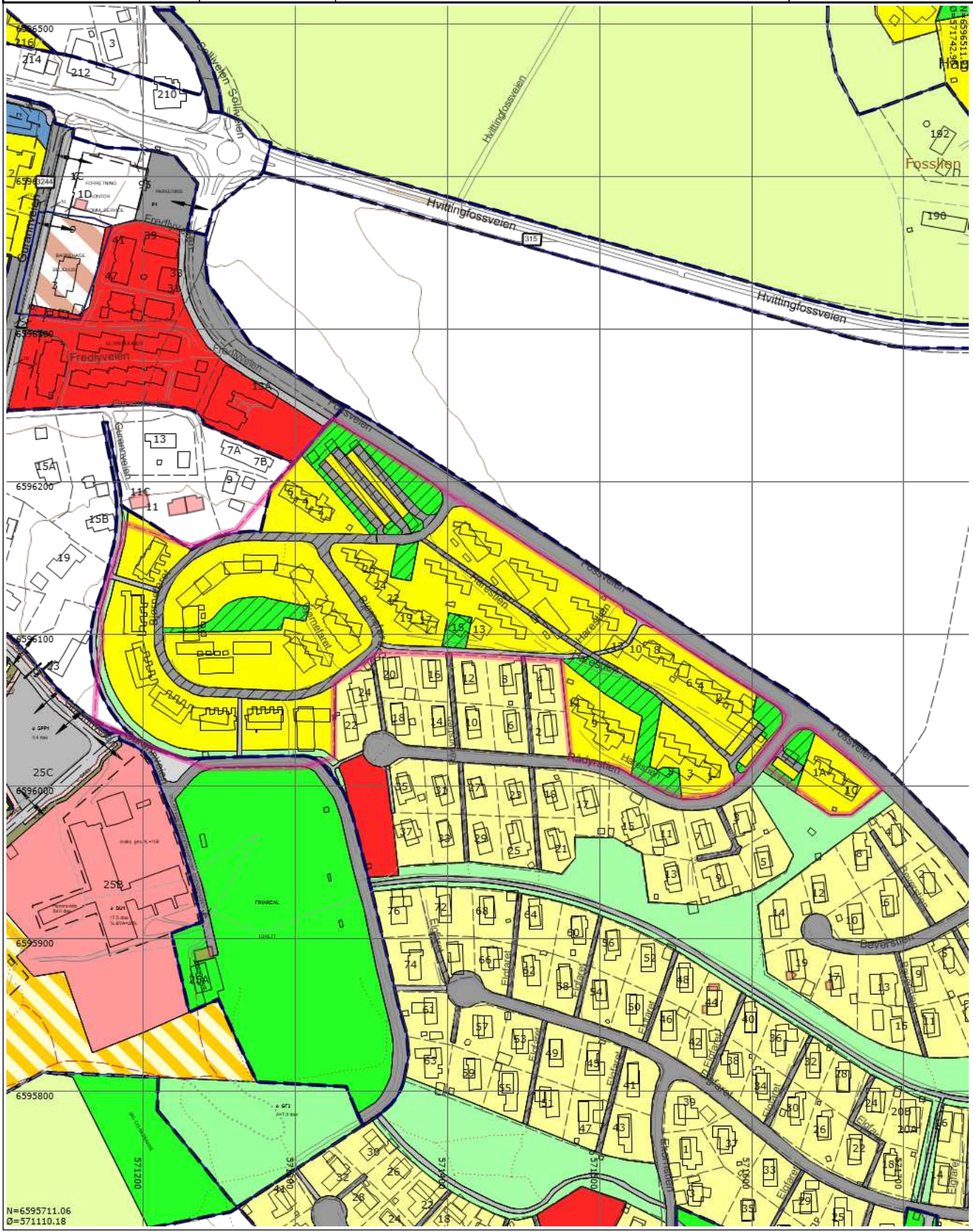
12

Holmestrand kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnefaret 13B 3089 HOLMESTRAND, m.fl.			
Annen info:	Gullhaug			

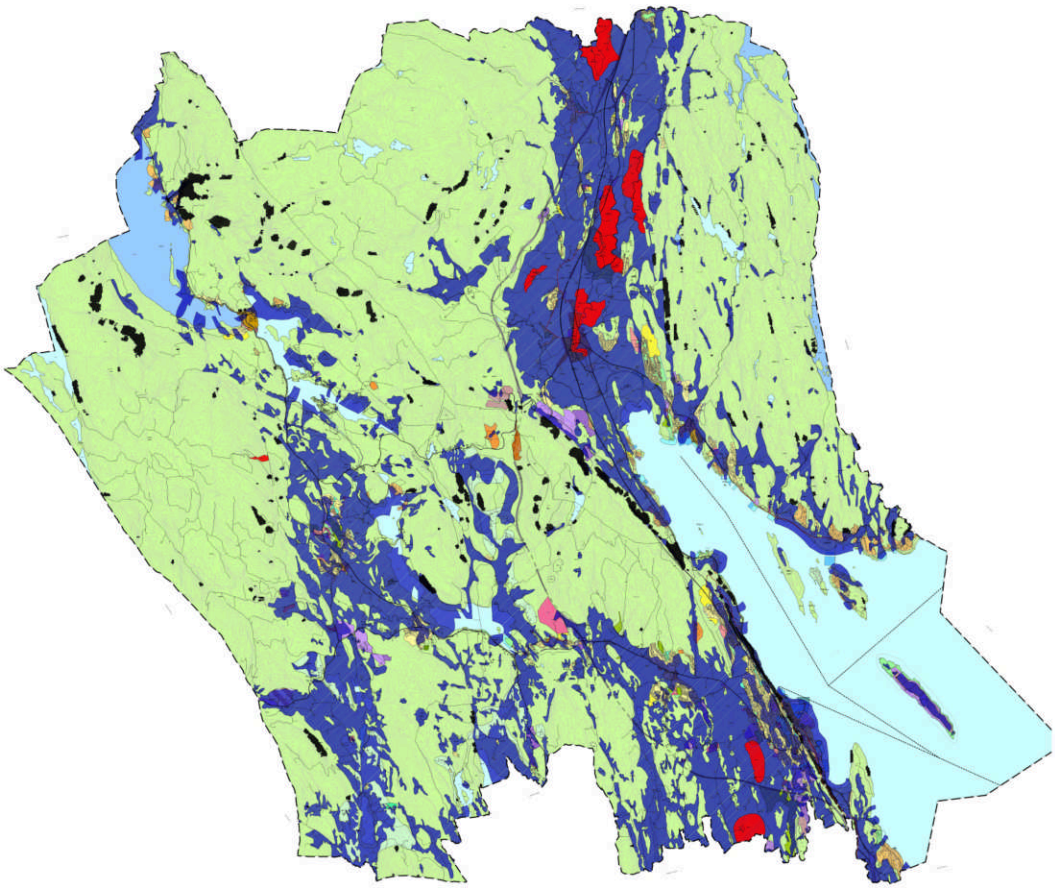
Målestokk 1:3500



Tegnforklaring

- Sirkeleiendom
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- A Terrengform
- A Bygg og anlegg
- Takkant
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Merket sti
- Sti
- Traktorveg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn ..
- Kommunalveg gatenavn ..
- Privatveg gatenavn ..
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garasje
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Offentlig bygg - undervisning
- Landbruksområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet kombinert formål
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Undervisning
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve 5m
- Høydekurve 5m

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

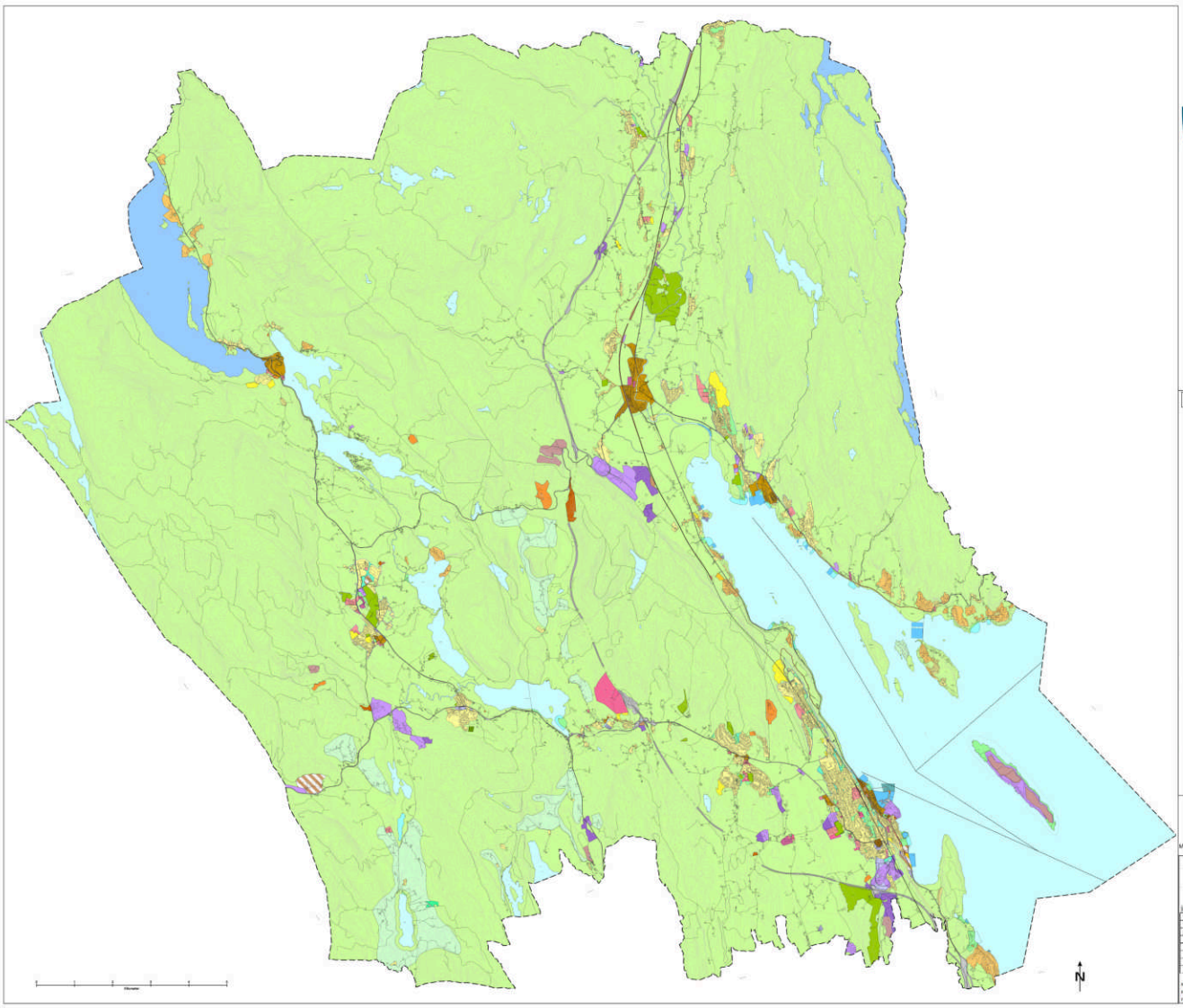
Målestokk 1:31500

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
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

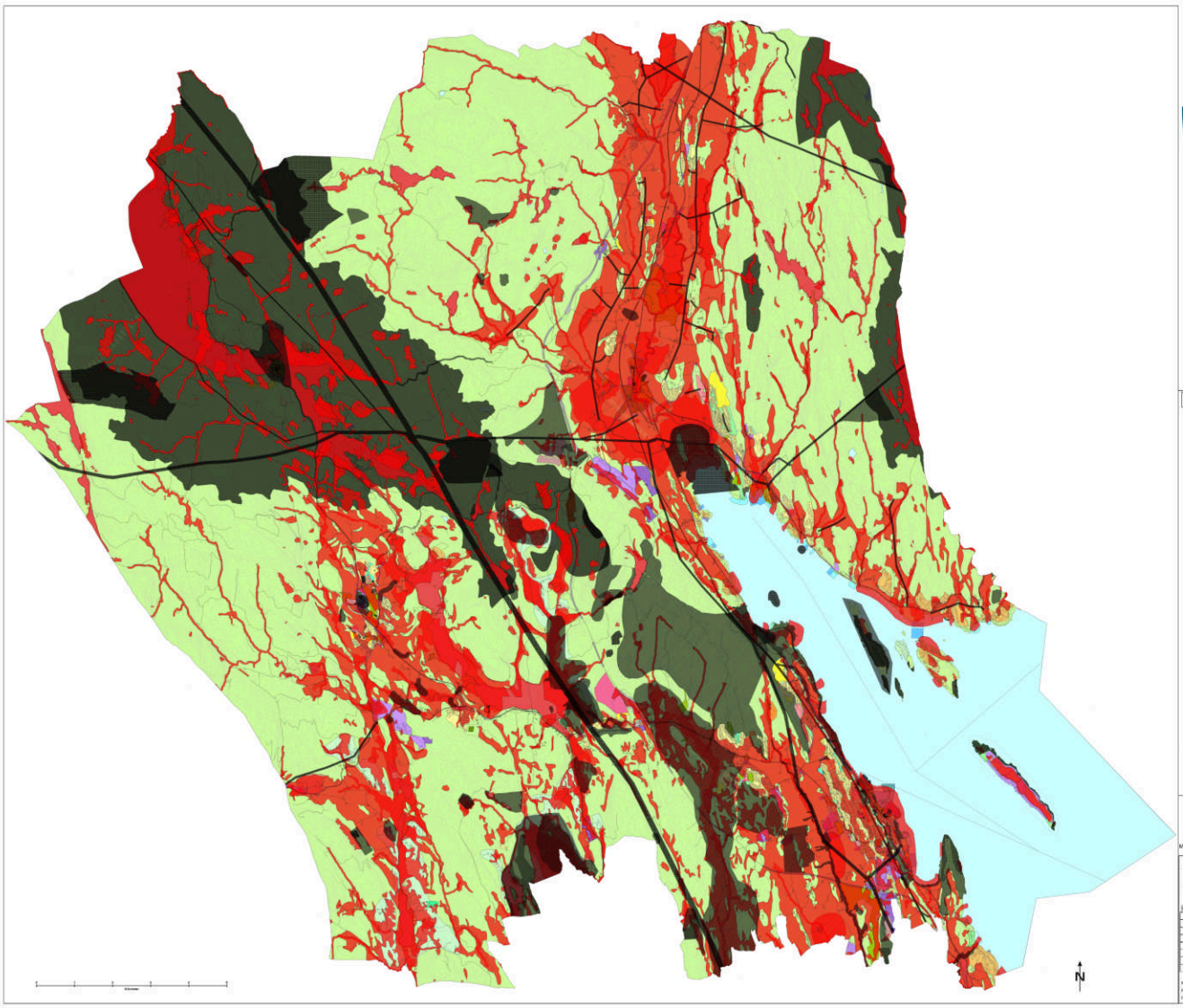
Målestokk 1:01500

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



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

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:
Bjørnefaret 13B, 3089 Holmestrand
Gnr. 56, Bnr. 136, andelsnr. 32 i TAMBURHAGEN BORETTSLAG, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
234250071

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.
