

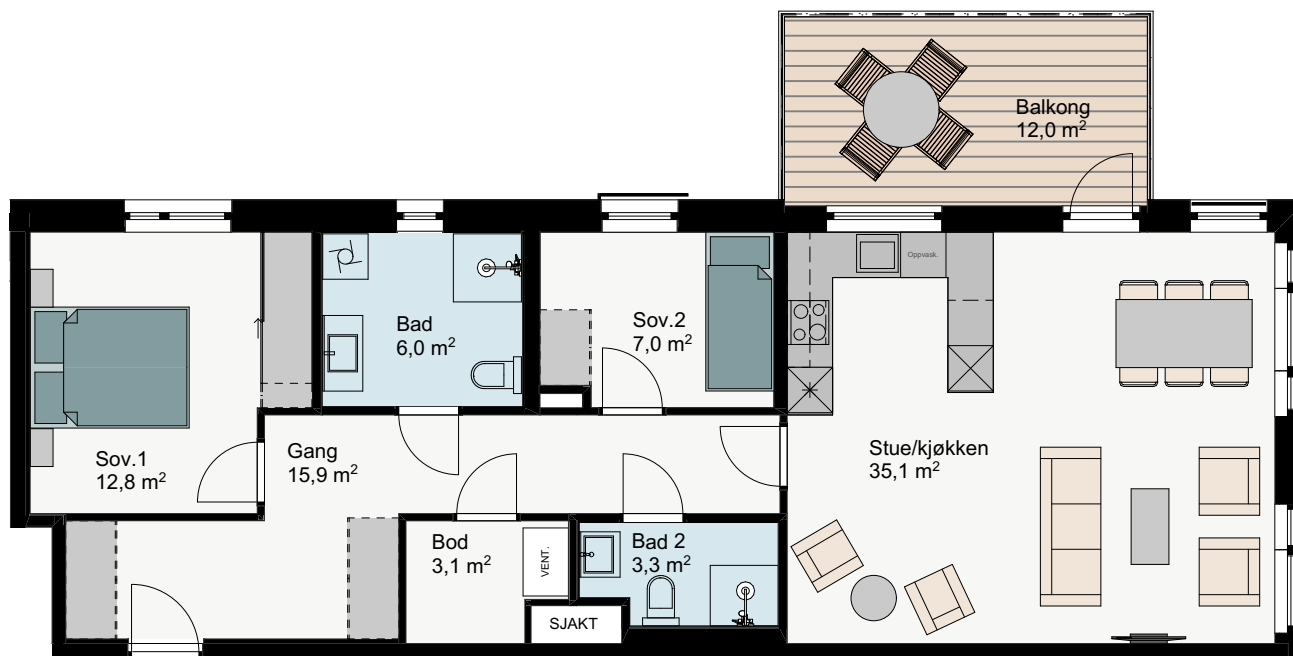
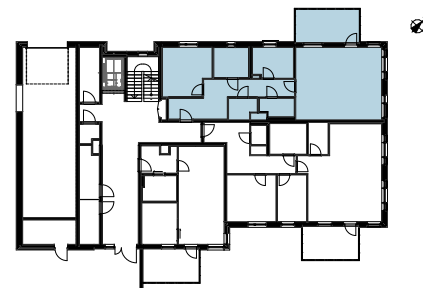


KONTRAKTSBILAG

Gjelder ved kjøp av bolig i prosjektet Strandholmen Holmestrand, Trinn 2

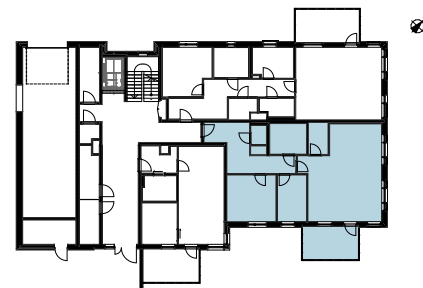
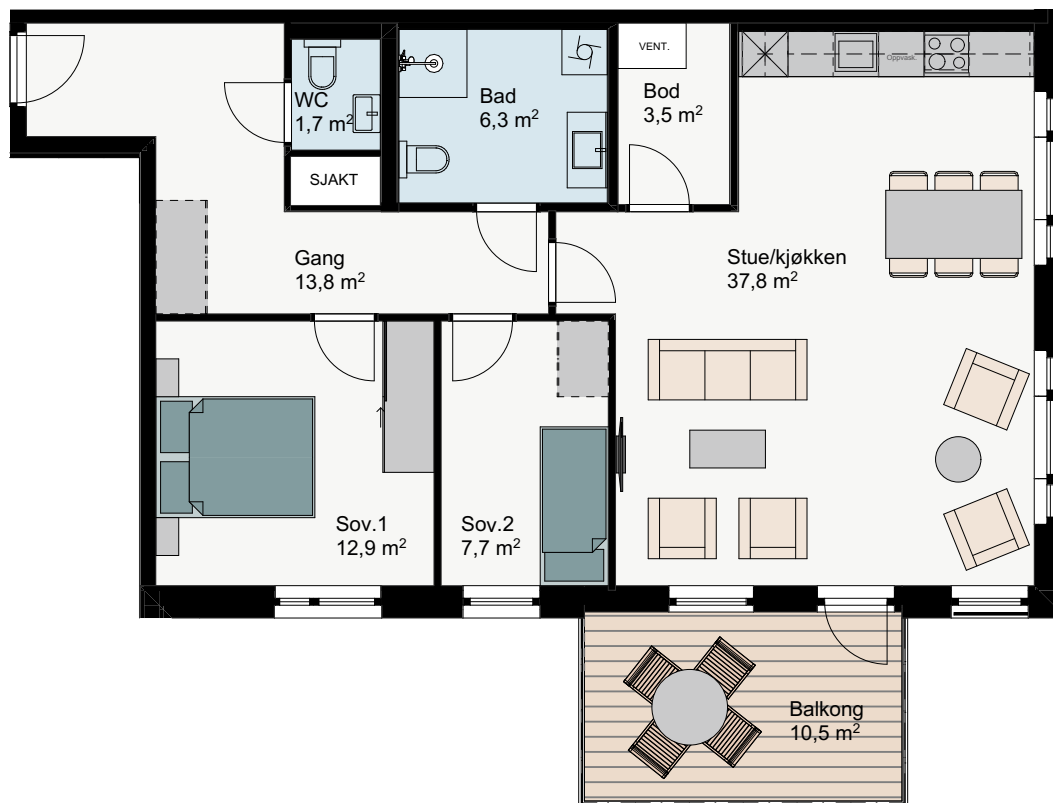
Kjøper har fått fremlagt, og gjort seg godt kjent med innholdet i følgende kontraktsbilag:

- Prisliste (eget vedlegg)
- Salgs- og eiendomsinformasjon, se salgsprospekt
- Leveransebeskrivelse, se salgsprospekt
- Plantegning
- Fasade- og etasjetegninger
- Utomhusplan, se salgsprospekt
- Utkast vedtekter for Borettslaget
- Utkast budsjett for Borettslaget
- Utkast sameievedtekter Fellessameie
- Salgsprospekt (eget vedlegg)
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart- og rapport for hele eiendommen før fradeling
- Grunnboksutskrift
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no



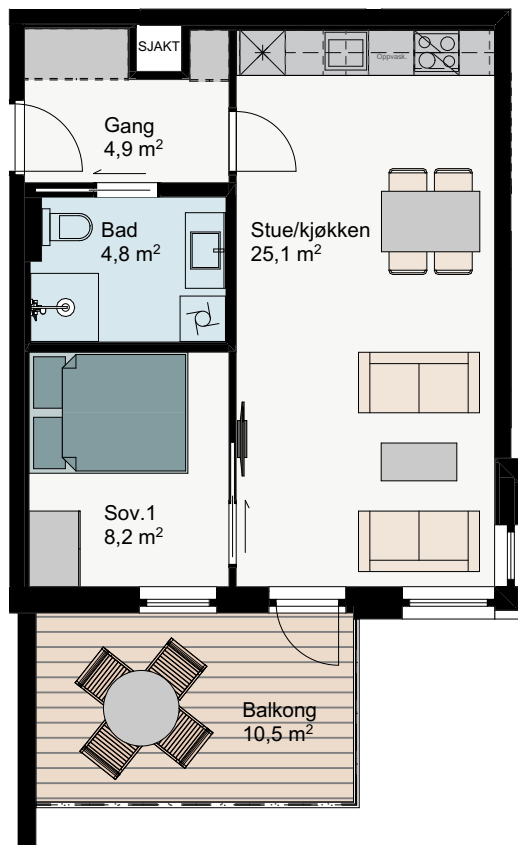
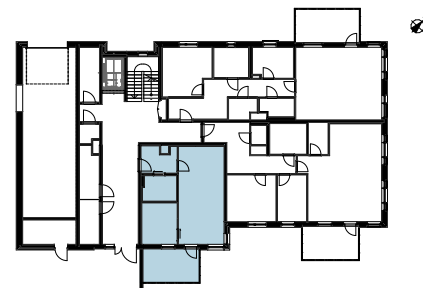
2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

						Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS Prosjekt STRANDHOLMEN_BT1		Dato 29.04.2022	Mål: 1:100,	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no	
						STRANDHOLMEN_BT1		Innhold		Prosjektnr.: 2032		Tegningsnr.: A 200 71-101	Rev
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ	Fase: Salgstegninger		Gnr./Bnr.: 127-132		Leilighet Trinn2. 101-201-301-401-501			



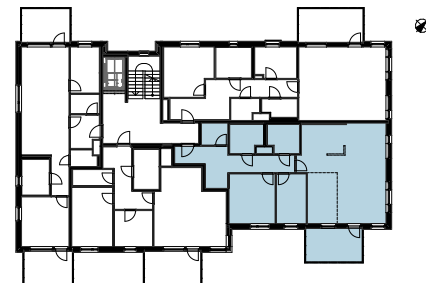
2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

						Tiltakshaver		Dato	Mål:	Ark	Kontroll	ADAPT arkitekter AS	
						BNE Holmestrand Bolig AS		29.04.2022	1:100,	HN/MS	RS/MS	Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien	
						Prosjekt						post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no	
						STRANDHOLMEN_BT1		Innhold			Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ	Fase: Salgstegninger		Leilighet Trinn2. 102			2032	A 200 71-102	
						Gnr./Bnr.: 127-132						Rev	



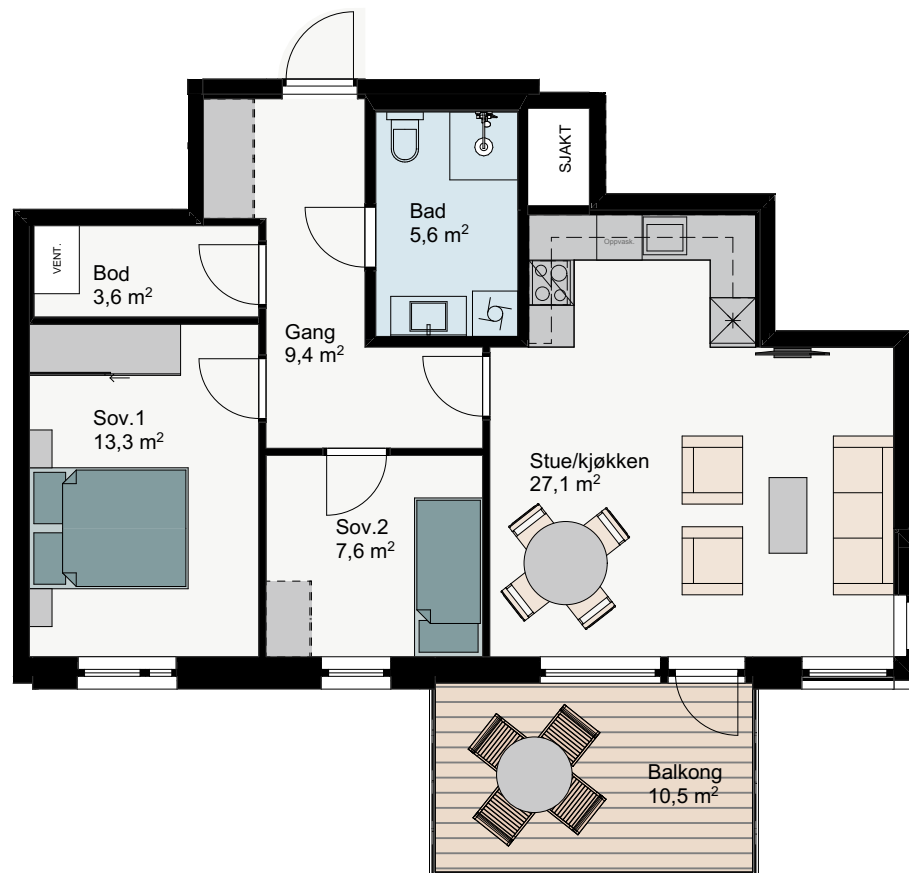
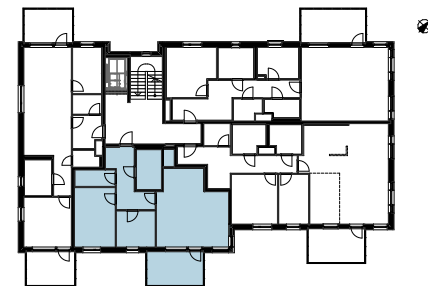
2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

						Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS	Dato 29.04.2022	Mål: 1:100,	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no
						Prosjekt STRANDHOLMEN_BT1	Innhold			Prosjektnr.: 2032	Tegningsnr.: A 200 71-103
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ	Fase: Salgstegninger	Gnr./Bnr.: 127-132	Leilighet Trinn2. 103			Rev



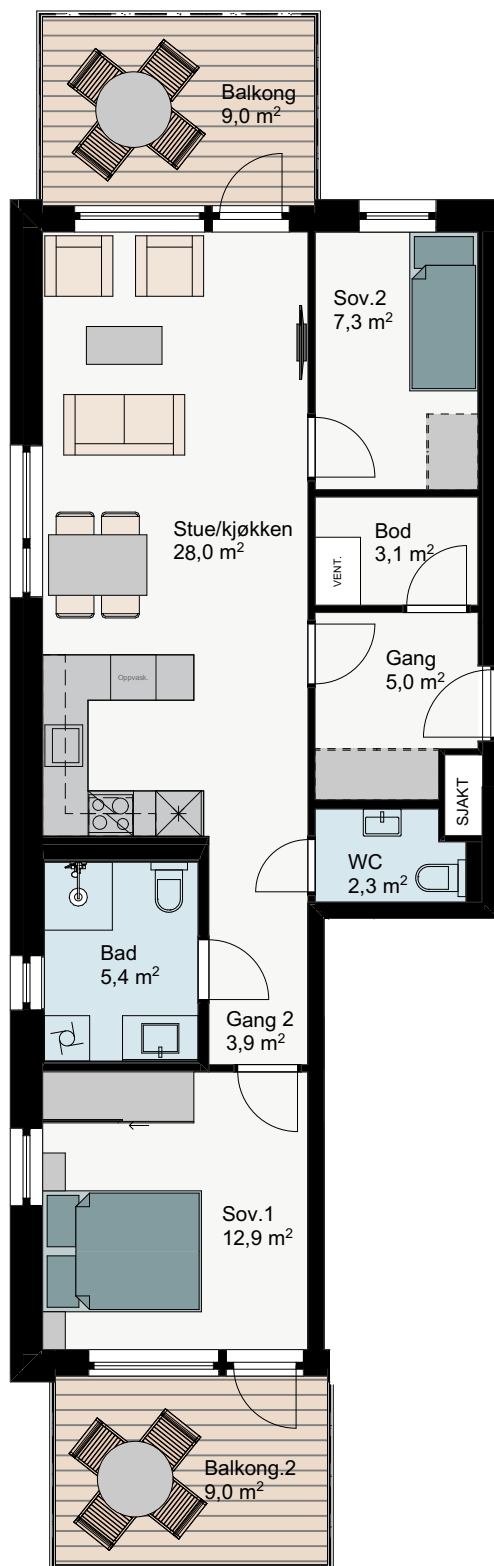
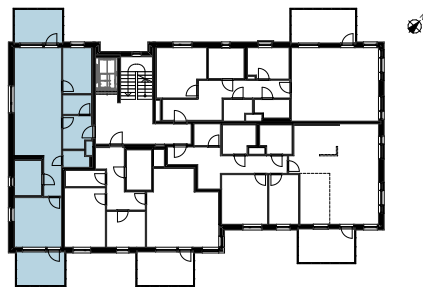
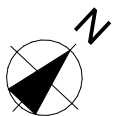
2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

						Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS Prosjekt STRANDHOLMEN_BT1		Dato 29.04.2022	Mål: 1:100	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no		
						STRANDHOLMEN_BT1		Innhold			Prosjektnr.: 2032	Tegningsnr.: A 200 71-202		Rev
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ	Fase: Salgstegninger		Gnr./Bnr.: 127-132			Leilighet Trinn2. 202-302-402-502			



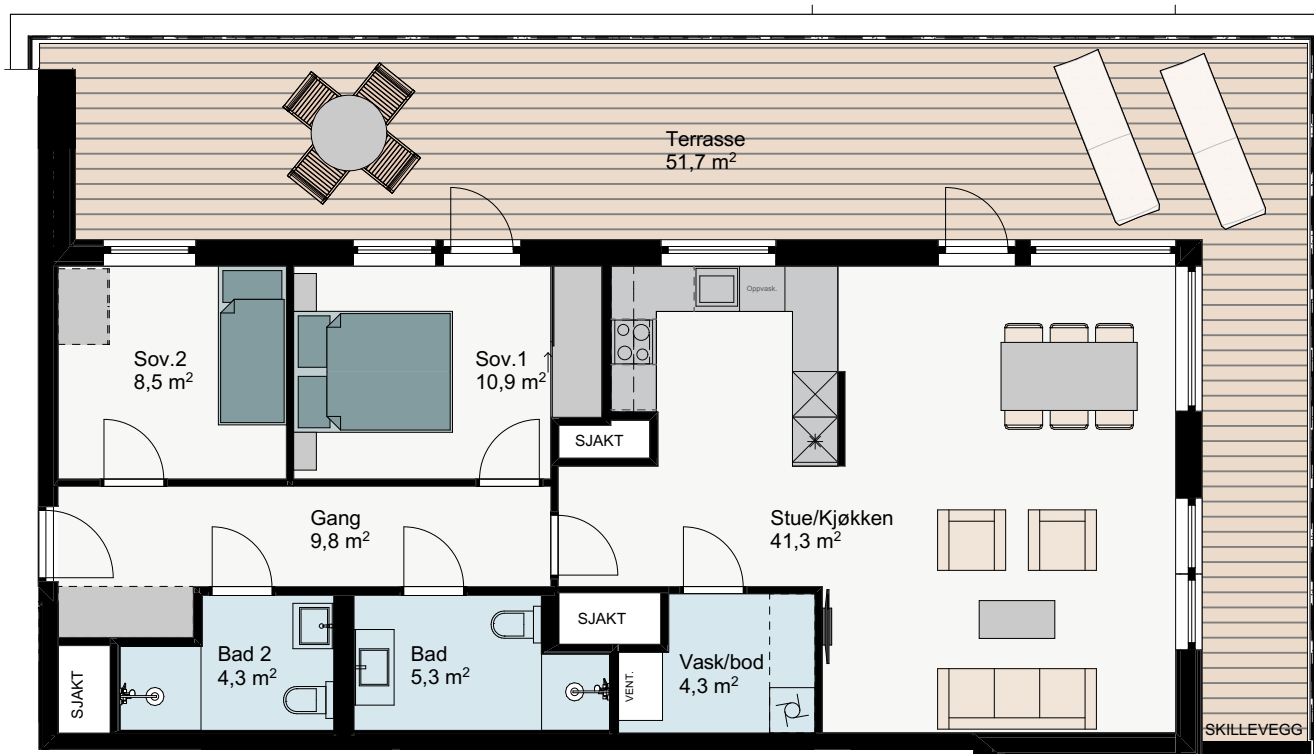
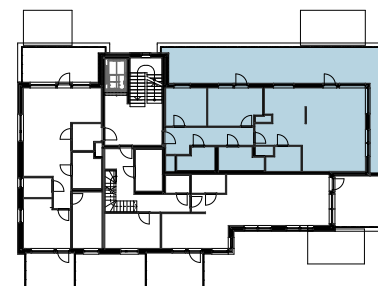
2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

						Tiltakshaver		Dato	Mål:	Ark	Kontroll	ADAPT arkitekter AS	
						BNE Holmestrand Bolig AS		29.04.2022	1:100	HN/MS	RS/MS	Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien	
						Prosjekt						post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no	
						STRANDHOLMEN_BT1		Innhold			Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ	Fase: Salgstegninger		Leilighet Trinn2. 203-303-403-503			2032	A 200 71-203	
						Gnr./Bnr.: 127-132						Rev	



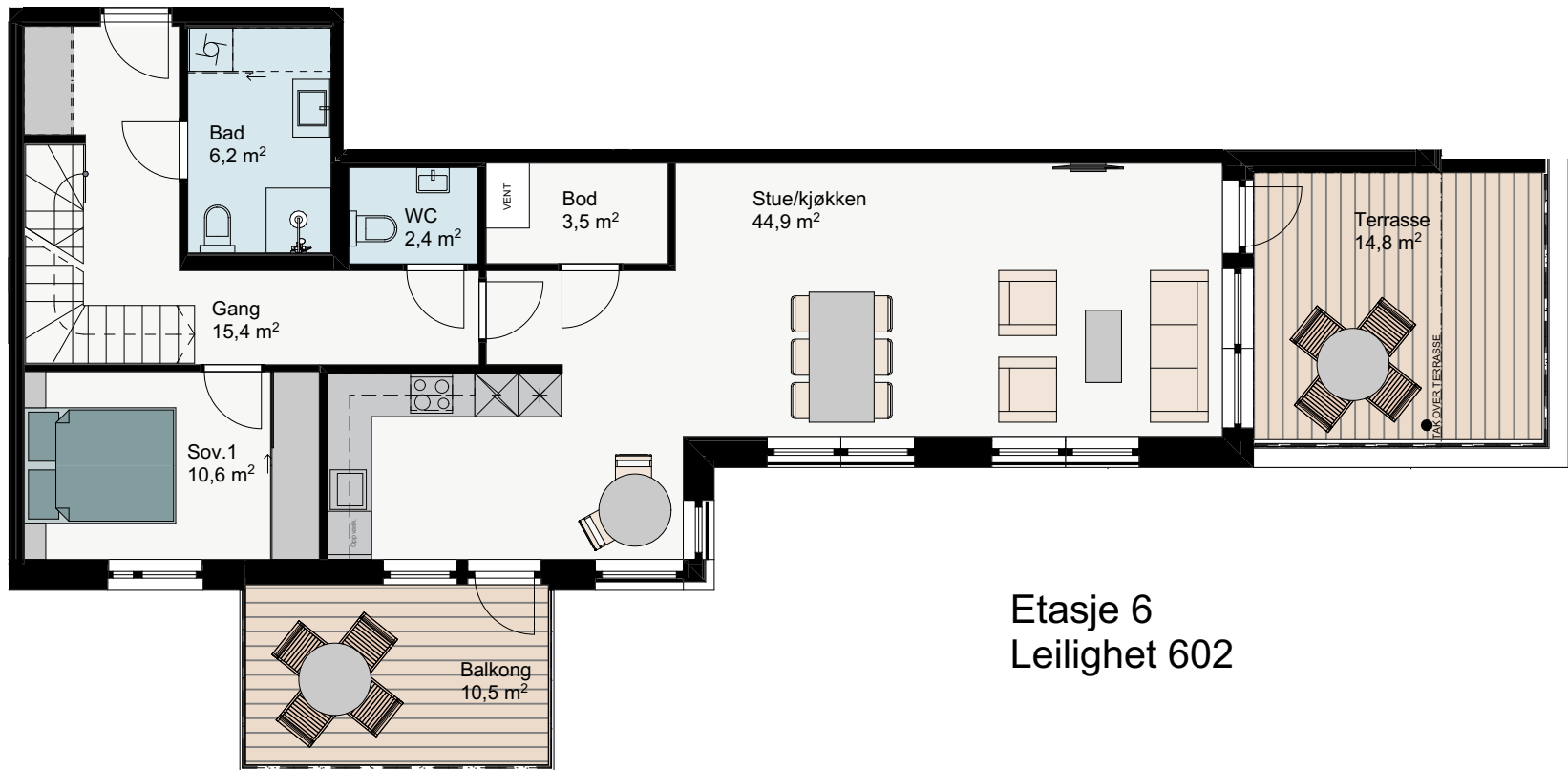
2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS		Dato 29.04.2022	Mål: 1:100	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no	
Prosjekt STRANDHOLMEN_BT1		Innhold			Prosjektnr.: 2023	Tegningsnr.: A 200 71-204	Rev
Fase: Salgstegninger	Gnr./Bnr.: 127/132	Leilighet Trinn2. 204-304-404-504					

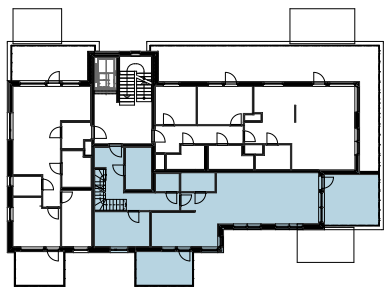


2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

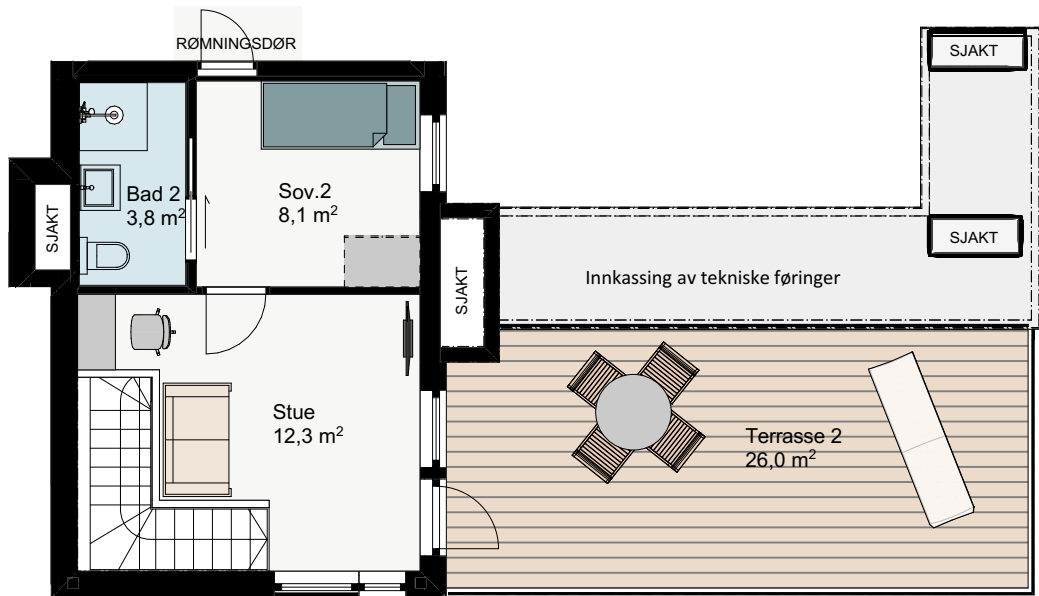
						Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS Prosjekt STRANDHOLMEN_BT1	Dato 29.04.2022	Mål: 1:100	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no	
							Innhold			Prosjektnr.: 2032	Tegningsnr.: A 200 71-601	Rev
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODK1	Fase: Salgstegninger	Gnr./Bnr.: 127-132		Leilighet Trinn2. 601			



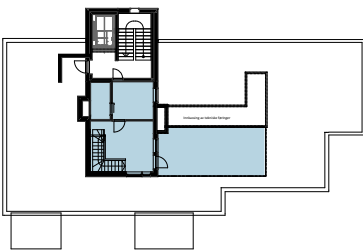
Etasje 6
Leilighet 602



Etasje 6

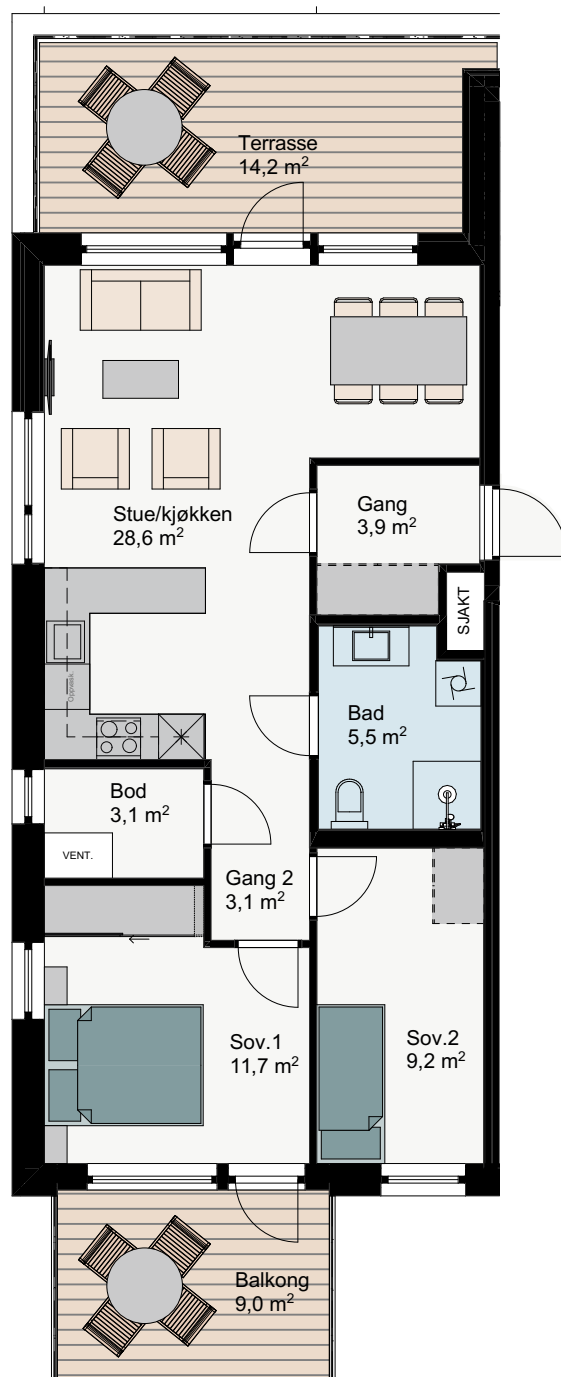
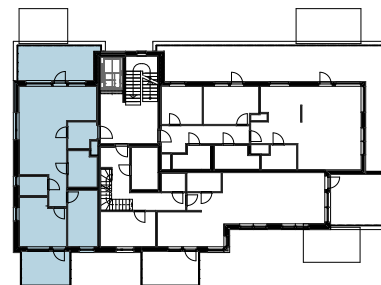
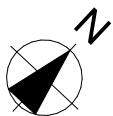


Etasje 7
Leilighet 602



Etasje 7





2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS		Dato 29.04.2022	Mål: 1:100	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no	
Prosjekt STRANDHOLMEN_BT1		Innhold Leilighet Trinn2. 603			Prosjektnr.: 2023	Tegningsnr.: A 200 71-603	Rev
Fase: Salgstegninger		Gnr./Bnr.: 127/132					



Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato

29.04.2022

Innhold

Trinn2 - Fasade Nordvest

Mål:

A3

Ark

HN/MS

Kontroll

RS/MS

Prosjektnr.:

2032

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

Tegningsnr.:

A 200 72-001

Rev

ADAPT

arkitekter AS



Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato
29.04.2022

Innhold
Trinn2 - Fasade Sørøst

Mål: A3 Ark
1:100 HN/MS

Kontroll
RS/MS

Prosjektnr.:
2032

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

Tegningsnr.:
A 200 72-002

Rev



Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato

29.04.2022

Innhold

Trinn2- Fasade Nordøst

Mål:

A3

Ark

1:100

HN/MS

Kontroll

RS/MS

Prosjektnr.:

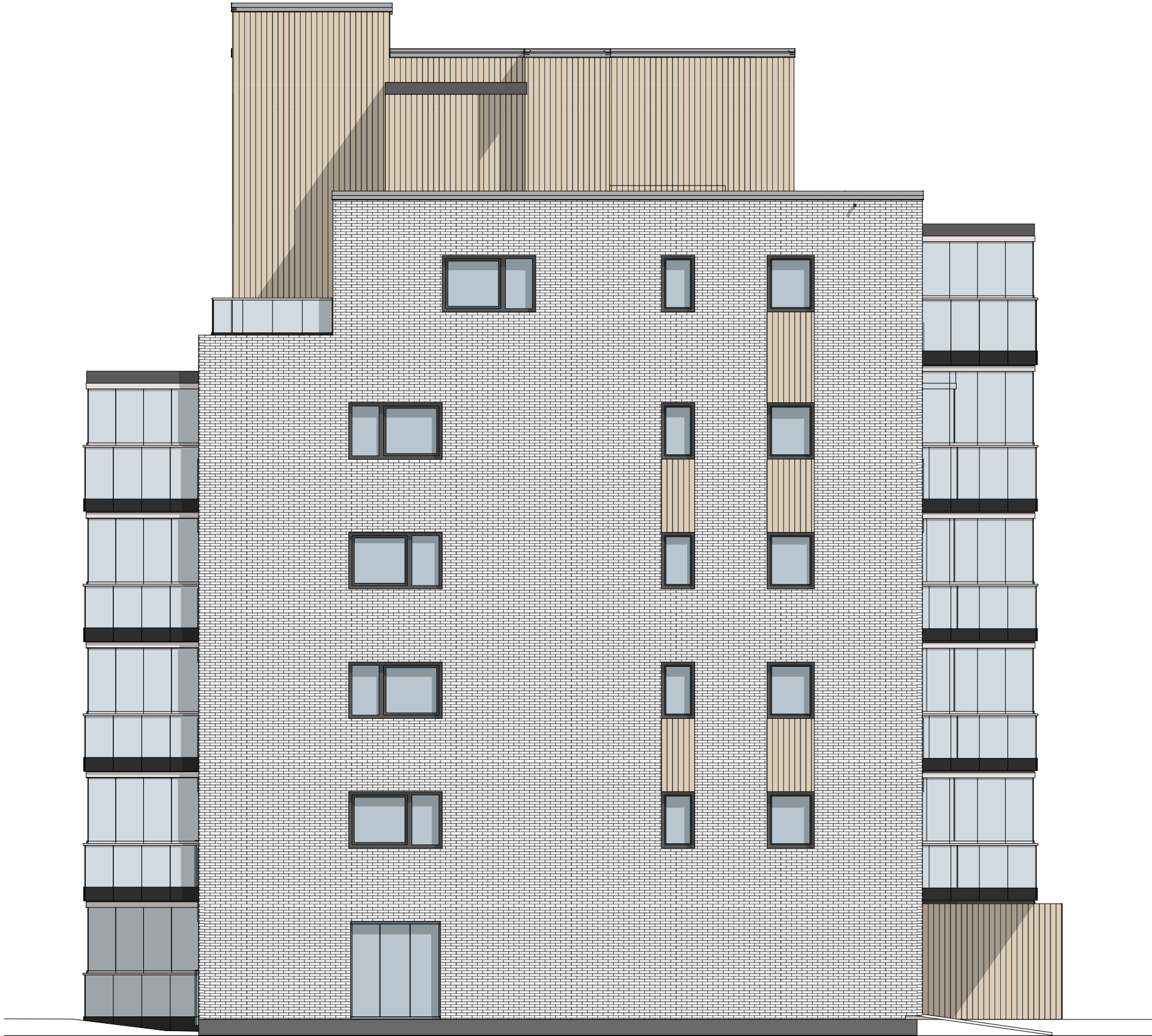
2032

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

Tegningsnr.:

A 200 72-003

Rev



Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato

29.04.2022

Innhold

Trinn2- Fasade Sørvest

Mål:

A3

Ark

1:100

HN/MS

Kontroll

RS/MS

Prosjektnr.:

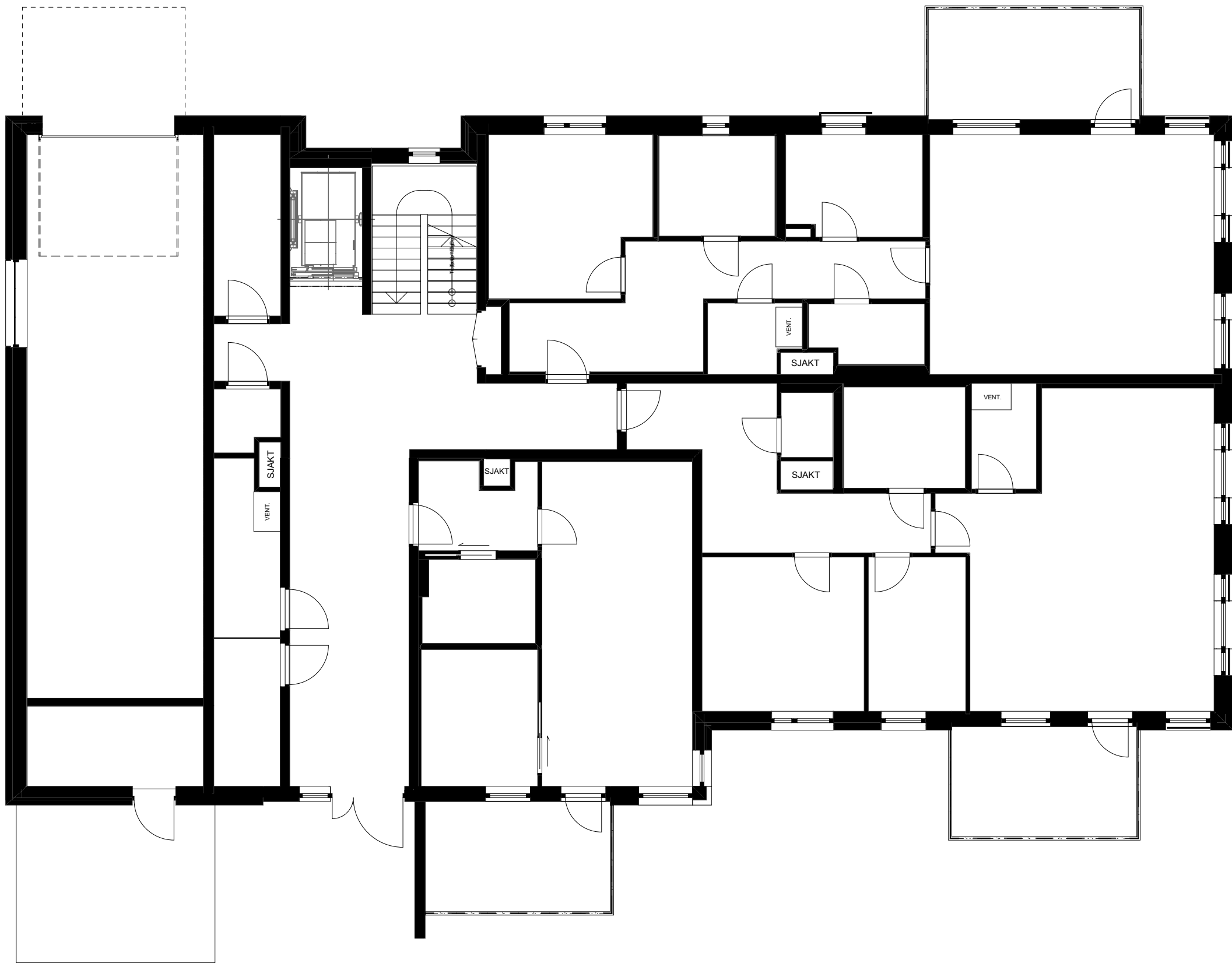
2032

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

Tegningsnr.:

A 200 72-004

Rev



2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato

29.04.2022

Innhold

Trinn2. Plan 1.etasje

Mål:

A3

Ark

1:100

HN/MS

Kontroll

RS/MS

Prosjektnr.:

2032

ADAPT arkitekter AS

Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien

post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

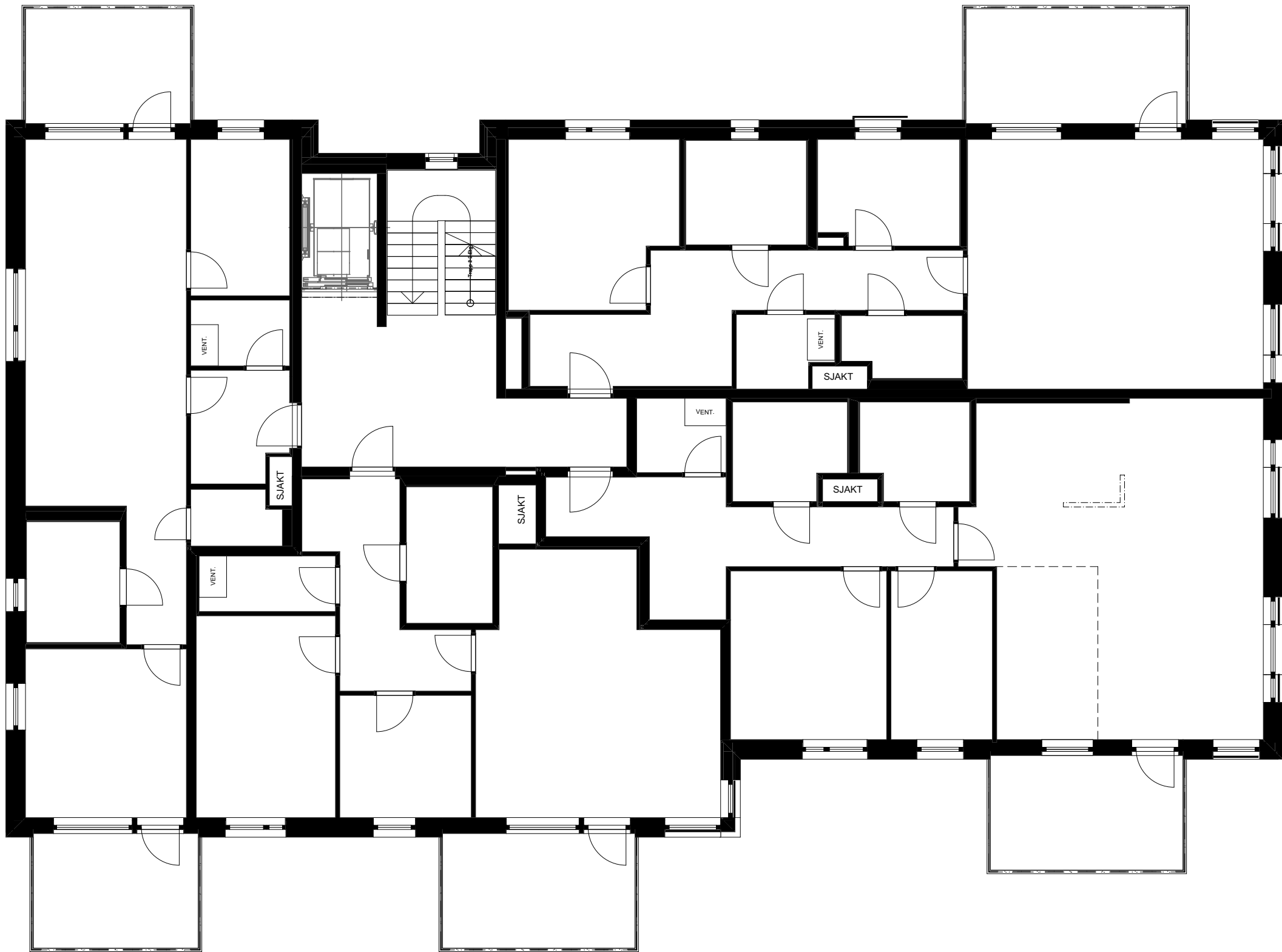
Tegningsnr.:

A 200 71-101

Rev

ADAPT

arkitekter AS



2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato

29.04.2022

Innhold

Trinn2. Plan 2-5.etasje

Mål:

A3

Ark

1:100

HN/MS

Kontroll

RS/MS

Prosjektnr.:

2032

ADAPT arkitekter AS

Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien

post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

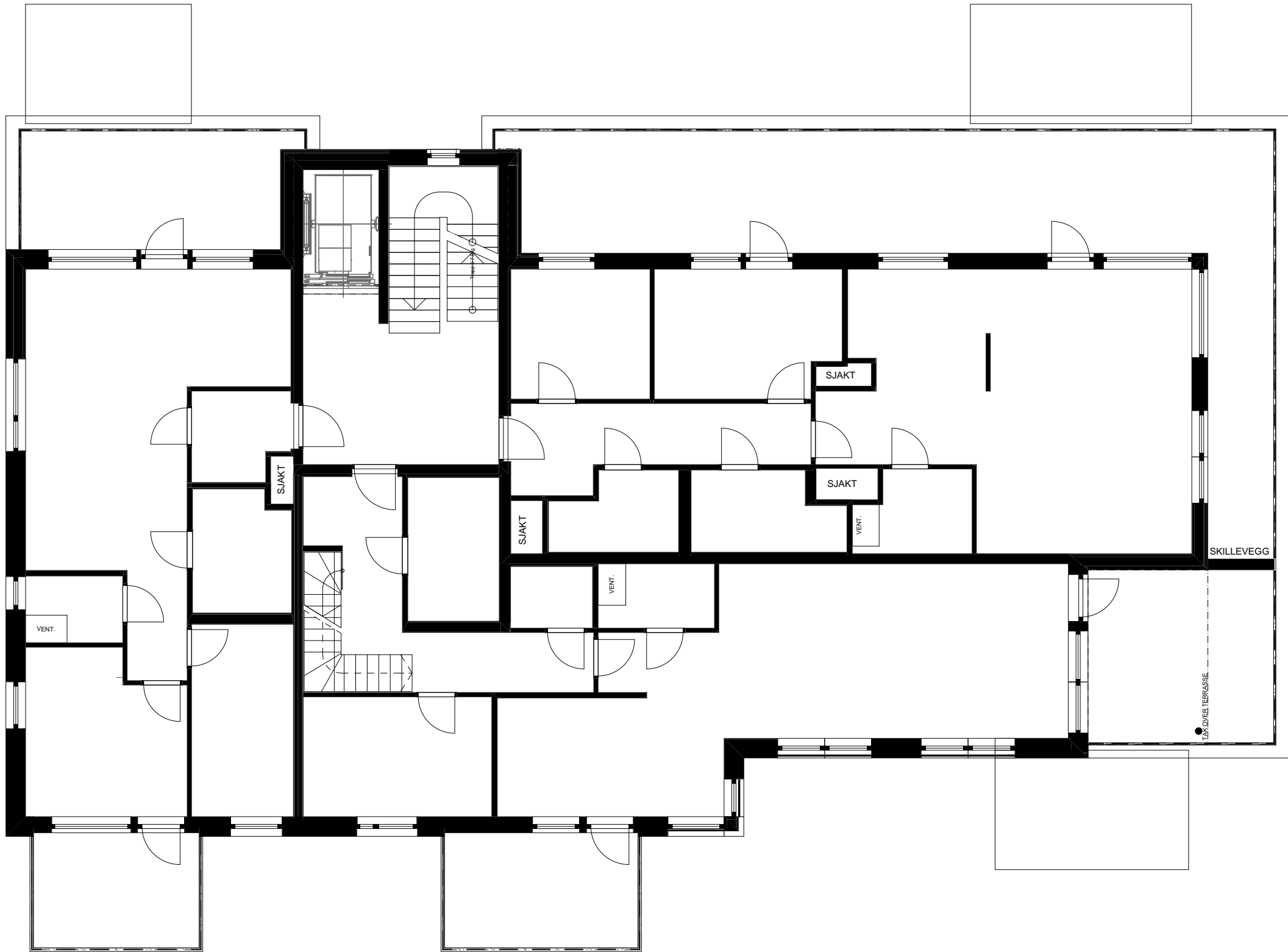
Tegningsnr.:

A 200 71-201

Rev

ADAPT

arkitekter AS



2032_Strandholmen_Arbeidstegninger

Tiltakshaver
BNE Holmestrand Bolig AS
Prosjekt
Strandholmen. BT1

Fase: Salgstegninger

Gnr./Bnr.:
127/132

Dato

29.04.2022

Innhold

Trinn2. Plan 6.etasje

Mål:

A3

Ark

HN/MS

Kontroll

RS/MS

Prosjektnr.:

2032

ADAPT arkitekter AS

Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien

post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

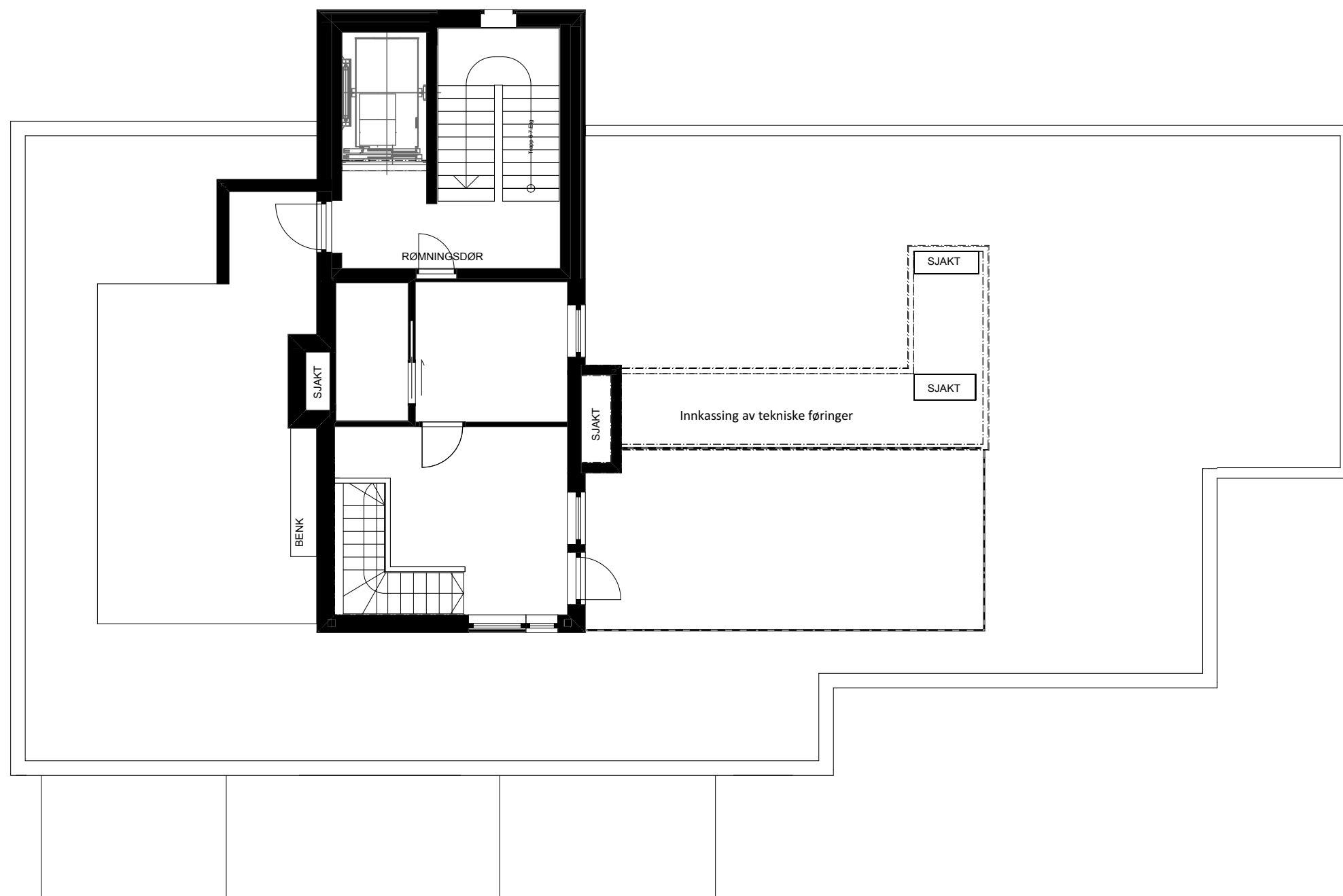
Tegningsnr.:

A 200 71-601

Rev

ADAPT

arkitekter AS



Tiltakshaver BNE Holmestrand Bolig AS Prosjekt Strandholmen. BT1		Dato 29.04.2022	Mål: A3 1:100	Ark HN/MS	Kontroll RS/MS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no www.adaptarkitekter.no		
		Innhold Trin2. Plan 7.etasje			Prosjektnr.: 2032	Tegningsnr.: A 200 71-701	Rev	
Fase: Salgstegninger	Gnr./Bnr.: 127/132							



FORELØPIG UTKAST VEDTEKTER **(pr mai 2022)**

For Strandholmen 2 borettslag organisasjonsnummer xxx xxx xxx vedtatt på generalforsamling den xx.xx.xxxx.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strandholmen 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 Horten kommune.

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

1-3 Organisering

Strandholmen 2 borettslag skal være hjemmelshaver til eiendom med gnr./bnr. 127/xx.

Strandholmen 2 borettslag skal også bli eier av ideell andel i Fellessameiet Strandholmen. Fellessameiet Strandholmens formål er å eie og forvalte anleggseiendommen med gnr./bnr. 127/xx. Se mer om dette i punkt 12. Enkelte andelseiere kan også ha kjøpt ekstra bod eller ekstra parkeringsplass uten at disse er knyttet direkte til andelen.

Fellessameiet Strandholmen har også som formål å forvalte fellesarealene på gnr./bnr. 127/132 og anleggseiendommen med gnr./bnr 127/xx til det beste for Strandholmen 1 borettslag, Strandholmen 2 borettslag og Strandholmen 3 borettslag.

Borettslagene har gjensidig og rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon, lek, brann- og renovasjonstilkomst o.l. Borettslagene kan også få noe felles infrastruktur som el-anlegg, ventilasjonsanlegg, rørføringer m.m. Rettighetene til disse blir sikret ved tinglyste erklæringer.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. 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 enhver 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 besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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. Parkering, boder og felles uteområder

(1) Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127/bnr. xx. Anleggseiendommen er et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (Fellessameiet Strandholmen). I tillegg eier boligselskapene på Strandholmen med gnr/bnr 127/132 alle felles utearealer. Bruken av disse reguleres også gjennom Fellessameiets vedtekter.

Borettslaget blir tinglyst som eier av eierandeler i anleggseiendommen svarende til det antall parkeringsplasser og boder som er kjøpt av andelseiere i borettslaget hvor parkeringsplassen er knyttet til andelen, samt til en andel - infrastrukturandel. For andelseiere hvor parkeringsplassen og boden er knyttet til andelen, så følger parkeringsplassen og boden andelen ved salg og parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat. Andelseier med bod og parkeringsplass(er) har enerett til å disponere disse. Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet Strandholmen.

(2) Andelseier med enerett til bruk av parkeringsplass dekker felleskostnader som kreves inn pr. plass. Se for øvrig punkt 6 og Fellessameiet Strandholmen vedtekter.

(3) Mislighold knyttet til bruk av parkeringsplass eller garasjeanlegget for øvrig anses som et mislighold av bruk av andelen.

Budsjettforslag

Strandholmen 2 Borettslag (Pr mai 2022)

		Budsjett
INNEKT		
3600	Driftskostnad	989 342
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	39 600
3609	Vedlikehold parkering	50 400
3620	TV / Bredbånd	26 136
3650	Renter	1 750 950
Sum inntekt		2 856 428
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-25 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-3 525
6200	Energi, strøm	-35 000
6310	Vaktmester	-30 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-68 087
6329	Vann og avløp årsgebyr	-94 025
6329	Vann og avløp forbruk	-158 363
6340	Heisalarm	-3 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-10 000
6361	Renhold	-40 000
6390	Andre driftskostnader	-15 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-30 000
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-5 000
6420	Bevar HMS	-4 500
6500	Verktøy og redskaper	-3 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 500
6601	Vedlikehold	-100 000
6602	VVS anlegg	-8 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-50 400
6611	Heis	-10 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-30 000
6617	Brannvernustyr og -varsling	-8 000
6663	Ventilasjon	-22 000
6700	Revisjonshonorar	-4 728
6710	Forretningsførerhonorar	-50 000
6714	Andre tjenester	-5 775
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-26 136
7450	Usbl kontingent	-6 600
7500	Forsikringer	-70 400
7520	Sikring av felleskostnader	-6 000
7760	Eiendomsskatt	-139 340
7770	Betalingskostnader	-1 000
Sum kostnad		-1 065 878
Driftsresultat		1 790 550
FINANSPOSTER		
8151	Renter lån	-1 750 950
Netto finansposter		-1 750 950
Årsresultat		39 600
8970	Overført til annen egenkapital	0
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	39 600
Sum overføringer		39 600
DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		39 600
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-39 600
Endring disponible midler		0

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

FORELØPIGE VEDTEKTER

FOR

FELLESSAMEIET STRANDHOLMEN (pr 04.11.2021) (org. nr.: XXX)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på sameiermøtet XX.XX.XXXX.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Fellessameiet Strandholmen.

Fellessameiets formål er:

- a) å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som sameiere.
- b) å vedlikeholde og forvalte Felleseiendommen med grøntarealer, beplantning, felles lekeplasser, garasjeanlegg, boder i garasjeanlegget, sykkelparkering, interne veier, herunder strøm til gatebelysning, TV/bredbåndsaksess, ventilasjon, renovasjonsløsninger, private feltinterne fellesledninger for vann, overvann og avløp og andre tekniske og felles innretninger av enhver art.

§ 2 Hva Fellessameiet omfatter

Fellessameiet er et tingsrettslig sameie.

Fellessameiet eier en fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 127/xx og fellesareal med gnr/bnr 127/132 i Holmestrand kommune. Anleggseiendommen skal utelukkende nyttes til bod, parkeringsformål og tekniske anlegg for beboere i Strandholmen 1 Borettslag, Strandholmen 2 borettslag/boligselskap og Strandholmen 3 borettslag/boligselskap.

Anleggseiendommen består i hovedsak av 52 boder, 64 bilparkeringsplasser, 7 MC-plasser, samt 60 sykkelparkeringsplasser når hele anleggseiendommen er ferdig utbygd. Til hver bod og parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Som **vedlegg 1** følger en tegning og bruksrettsplan over Anleggseiendommen med blant annet angivelse av bod/parkeringsplassene med nummerering og angivelse av hvem som disponerer hvilken bod/parkeringsplass.

§ 3 Sameieandeler

Sameiet består av andeler med sameiebrøk som fordeler seg som følger:

Boligselskap	Type	Sameieandel	Antall boliger	Ant boder	Ant P-plasser
Gnr. 127, bnr. ??? Strandholmen trinn 1 / Langgaten 1 C	Bolig	x/123	23	x/123	x/123
Gnr. 127, bnr. ??? Strandholmen trinn 2 / Langgaten 1 B	Bolig	x/123	22	x/123	x/123
Gnr. 127, bnr. ??? Strandholmen trinn 3 / Langgaten 1 A	Bolig	x/123	24	x/123	x/123

Hver bodandel gir rett til bruk av bod og tilsvarende for parkeringsandel som gir bruksrett til bruk av én parkeringsplass eller MC-plass. Endelig fastsettelse av brøk pr boligselskap avklares gjennom plan-, salgs- og utbyggingsprosessen.

Alle sameierne får sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken. Hvem som til enhver tid er sameier i Fellessameiet vil fremgå av grunnboken.

§ 4 Fysisk bruk

Fysisk bruk av Felleseiendommen

Felleseiendommen kan benyttes av eierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Utover dette har ingen av Sameierne rett til å begrense de andre Sameiernes bruk av de deler av Felleseiendommen som ligger rundt deres boligselskap eller andre steder.

Fysisk bruk av Anleggseiendommen

Den enkelte sameier med parkeringsandel har enerett til bruk av bestemte deler av Anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har forøvrig lik rett til å utnytte Fellessameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Anleggseiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Anleggseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne. All ferdsel i Anleggseiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Anleggseiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Anleggseiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-4 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Anleggseiendommen. Forøvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett over sameieandel med bod og parkeringsandel

§ 5-1 Salg, pantsettelse mv.

Bod eller Parkeringsandel kan bare pantsettes, selges og forøvrig disponeres over sammen med tilhørende andel i borettslaget med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

§ 5-2 Bruksrettsplan med oversikt over bod og parkeringsplassene

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer og gis fullmakt til å endre **vedlegg 1** (bod og parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

§ 5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av bod eller parkeringsandel iht. § 6 under.

§ 5-4 Utleie

Bod eller Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Strandholmen 1, 2 eller 3 borettslag/boligselskap. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn. Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med

låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer mv.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av bod eller parkeringsandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass som eies av borettslaget sammen med leiligheten/andelen.

§ 6 Særlige bestemmelser om disposisjonsrett over bod og parkeringsandel

I henhold til gjeldende reguleringsplan for Strandholmen m.m. skal bruksrett til parkeringsplassene i Anleggseiendommen være fordelt etter en fordelingsnøkkel tidligere listet under § 3.

Etterspørsel etter bod eller parkeringsplasser vil kunne variere og resultere i avvik fra Fordelingsnøkkelen. For å ivareta og i størst mulig grad oppfylle bruksretter i henhold til Fordelingsnøkkelen, gjelder følgende regler for overdragelse av sameieandel – parkeringsandel:

- a) Bod og/eller parkeringsandel i Anleggseiendommen kan bare pantsettes, selges og forøvrig disponeres over sammen med tilhørende andel i borettslaget med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.
- b) Andelseiere som disponerer bod og/eller parkeringsplass som eies av borettslaget, kan bare overdra plassen sammen med andelen/seksjonen i boligselskapet. Dersom andelseier/seksjonseier har bruksrett til flere boder eller parkeringsplasser, kan disse selges utenom andelen/seksjonen, men kun til andelshavere/seksjonseiere i Strandholmen 1, 2 eller 3.

§ 7 Drift og vedlikehold i Anleggseiendommen

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 8 Felleskostnader

Kostnader med Felles-/anleggseiendommen som ikke særskilt knytter seg til en parkeringsandel eller bod, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, dvs fordeles med 1/3 pr. sameier. Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel
- g. eiendomsskatt og kommunale avgifter
- h. garasjeport
- i. portåpner/GSM Key eller tilsvarende
- j. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

k. oppmerking av p-plasser

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bod eller parkeringsandel eller etter forbruk. Lov om sameige § 9 kommer ikke til anvendelse. Plikt til kostnadsdekning i henhold til det foregående begynner å løpe straks bod eller parkeringsplass er overlevert.

Det skal innbetales et a-kontobeløp fastsatt av styret i Fellessameiet til dekning av de årlige drift- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne og/eller til borettslagene. Dersom det faktureres via boligselskapene så skal de respektive boligselskapene kreve inn beløpet sammen med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall, betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm, se mer under § 13.

§ 9 Sameiermøte

Fellessameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Fellessameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Det er styreleder i henholdsvis Strandholmen 1, 2 og 3 borettslag/boligselskap som representerer boligselskapets eierandeler på sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 5 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver bod/parkeringsandel gir 1 stemme på årsmøtet.

Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
5. utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 5, 6 og 8.
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Fellessameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 2-4 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis også være styremedlemmer i Strandholmen 1, 2 og 3 borettslag/boligselskap. Alle borettslagene/boligselskapene bør være representert i styre.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Fellessameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 11 Ordensregler

Fellessameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av eiendommene innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Mislighold

Dersom eier av sameieandel til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne pålegge vedkommende å selge sameieandelen. Salg skal i tilfelle skje i henhold til de bestemmelser som følger av nærværende vedtekter. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier/bruksrettseier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

§ 14 HC-plasser

2 parkeringsplasser i Anleggseiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av **vedlegg 1**.

De dedikerte HC plassene fremgår av vedlegg 1. Dette i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Det er bare eiere innenfor de respektive borettslagene/boligselskapene som kan bruke HC-plassene dedikert til sitt boligselskap. Styrene i de respektive boligselskapene administrer og forvalter boligselskapene sine HC-plasser, herunder bl.a. den bytteordning som fremkommer av disse vedtekter.

Dersom en eier i Strandholmen 1, 2 eller 3 boligselskap med rett til bruk av parkeringsplass i Anleggseiendommen har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret i de respektive boligselskapene pålegge en annen eier i sitt boligselskap med rett til bruk av parkeringsplass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at eier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i hvert av de respektive boligselskapene behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra eierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styrene i hver av de respektive boligselskapene kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass. Hvis den som bytter til HC-plass, disponerer to parkeringsplasser etter hverandre, så vil byttet føre til at begge plassene må stilles til rådighet til den som oppgir HC-plassen.

HC-plass tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 15 Forsikring

Eiendommene skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 16 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 17 Diverse bestemmelser

Ved salg av andeler i Anleggseiendommen, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 18 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 19 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 20 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Fellessameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte boder og parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra boder eller parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte boder/parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg til leilighetseiere i Strandholmen. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Strandholmen.
2. Representanter fra utbygger vil inneha styrevervene i Fellessameiet frem til Strandholmen er ferdigstilt, sameierne har overtatt sameieandeler og grunnbokshjemmel er tinglyst. Styret vil forvalte Fellessameiets interessere på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som de respektive borettslagene/boligselskapene ferdigstilles vurderes det om styret suppleres med representanter fra disse.

3. Leilighetene i Strandholmen inklusive bod/parkeringsplasser ferdigstilles og overtas etappevis av boligselskapene. Ved overtakelse skal det normalt gås en befaringsmelding mellom styret i Fellessameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Fellessameiet over drift- og vedlikeholdsansvaret for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligselskapene og sameierne i disse, også om overskjøting av eierandelene i sameiet ikke har funnet sted. Parkeringsplass overtas samtidig med leilighetene og anses som overtatt selv om hjemmel ikke er overskjøttet.
4. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommenes drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger etter overtakelse, rett til å viderefakturere sameierne iht pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Strandholmen Holmestrand, Trinn 2

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn

BNE Holmestrand Bolig AS

Adresse/Kontaktinfo

Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn

Tlf: 975 25 518 / E-post: shh@seltor.no

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på en fremtidig parsell av eiendommen gnr. 127, bnr. 132 i Holmestrand kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **xxx** (leilighetsnr)

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: 1 (tilpass/stryk hvis ikke aktuelt)
- Sportsbod, antall: 1
- Felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 69 leiligheter, oppdelt i 3 byggetrinn.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr. 0,-** (settes inn av megler) for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Borettslaget vil få eiendomsretten til grunn og bebyggelse overført fra utbygger. Utbygger kan velge å gjøre dette enten ved gjennomføring av den såkalte "borettslagsmodellen" eller som ren overføring av eiendom fra utbygger til borettslaget.

«Borettslagsmodellen» innebærer at eiendomsretten til tomt for det enkelte byggetrinn, senest under byggetiden blir overført til det aktuelle borettslaget ved overdragelse av et aksjeselskap som er eier av tomten. Aksjeselskapet vil deretter bli fusjonert med borettslaget med skattemessig kontinuitet i tråd med skattelovens regler. Selger disponerer, inntil ferdigstillelse av bygget, tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen på tomten bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet.

3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen består av to deler: *egenkapital/innskudd og andel fellesgjeld*. Kjøpesummen utgjør:

Egenkapital/innskudd	kr	0,-
Andel fellesgjeld:	kr	0,-
Kjøpesum	kr	0,-

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Omkostninger i alt	kr	0,-
Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr	0,-

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 480,- pr. panterett. Det tas forbehold om endring i tomteverdien, markedsverdien pr parkeringsplass og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Borettslaget vil bli tilknyttet boligbyggelaget USBL og alle kjøpere plikter å bli medlem her. Det koster pr mai 2022 kr 300 å melde seg inn. Påfølgende år koster medlemskapet kr 300 årlig. Denne kostnaden er ikke hensyntatt og kommer i tillegg.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal stille garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **xxxxxxxxx**, KID: **xxxxxxx**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **xxxxxxx** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Andelen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtakelse.

Selv om det er avtalt delinnbetaling har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Kjøpesummen og omkostninger gjøres opp på følgende måte:

Delinnbetaling når lovpålagt garanti er stilt jf. Buofl. §12:	kr	300 000,-
Kontant innen overtakelsestidspunktet:	kr	x xxx xxx,-
Til sammen	kr	0,-

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **xxxxx** med **KID xxxxxx**. Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. Bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller hjemmelsdokumentet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

6. Heftelser

Andelen overdras til kjøper uten pengeheftelser.

Utskrift av grunnbok for eiendommen er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele utbyggingseiendommen før deling. Eiendommen overskjøtes til Borettslaget med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- Om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner.
- Bestemmelser som vedrører borettslaget, fellessameiet, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- Trinn 1 og 3 vil få tinglyst nødvendig adkomst- og bruksrettighet til nedkjøringsrampen til garasjeanlegget, som ligger som en del av dette byggetrinnet.
- Avtale med fylkeskommunen om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord.
- Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før skjøtet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Borettslaget skal tinglyse pant for borettslagets fellesgjeld, og innskuddsobligasjon. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Det er ved salgsstart ingen tinglyste servitutter/heftelser på borettslagets eiendom.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørinstruks og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder hjemmelsdokument til kjøper før overtagelse. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Kjøper og selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse før dokumentet sendes inn for tinglysing.

Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes hjemmelsdokumentet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.

Selger vil utstede et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet skal tinglyses av eiendomsmegler på borettslagets eiendom. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er tinglyst. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

All tinglysing av dokumenter på andelens grunnboksblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i Bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av Bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i Bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med Bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert til eget tilvalgsmøte. Selger vil utarbeide en innredningsguide som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til entreprenør/selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

10. Overtakelse

Boligen planlegges ferdigstilt 1. kvartal 2024, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 31.12.2022. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Byggetiden er ca. 14-16 måneder fra oppstart/byggestart. Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av styret i utbyggingsselskapet og er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger, jf avsnittet om Selgers forbehold.

Ved igangsetting av prosjektet, meddeles en bindende overtakelsesperiode innenfor en fire måneders periode. Kjøper kan ikke motsette seg overtagelse innenfor denne perioden være seg om det er sent eller tidlig i perioden. Senest 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Forsinket overtagelse etter at endelig overtakelsesdato er varslet, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum, jf Bustadoppføringslova § 18.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt, herunder ved hindringer utenfor selgers kontroll. Sistnevnte kan omfatte – men er ikke begrenset til – forhold knyttet til ekstraordinære værforhold, arbeidskonflikter, offentlige myndigheters pålegg eller tiltak, sykdomsutbrudd relatert til epidemier eller pandemier, væpnede konflikter eller naturkatastrofer. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre krav om fristforlengelse.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle andelsboligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere andelsboligen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele andelsboligen leveres ledig for kjøper. Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Ferdigstilling av fellesarealer/utomhusarealer kan skje etter overtagelse av boligen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter Bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Kjøper gir styret i borettslaget fullmakt til å gjennomføre overtagelse av borettslagets fellesarealer og borettslagets sameieandel i det tingsrettslige sameie, herunder garasjeanlegg og utomhusarealer.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av borettslaget.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Risikoen for andelsboligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av andelen med borettslag til boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet andelsboligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelsboligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at andelsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med Bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i Bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av andelsboligen og/eller hjemmelsdokumentet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Kjøperen må besørge og selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av selger på vegne av borettslaget.

15. Avbestilling

Ved avbestilling reguleres erstatningen av Bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen (innskudd + andel fellesgjeld). Etter denne dato gjelder § 53 i Bustadoppføringslova.

16. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting (IG)
- At utbyggingsselskapets styre vedtar igangsetting av prosjektet
- At det inngås kontrakter tilsvarende minimum 60% av prosjektets salgsverdi iht prislister ved salgsstart
- Åpning av byggelån

Selger kan beslutte igangsetting og gjennomføring av avtalen uavhengig av om forbeholdene nevnt over er avklart eller ikke.

Partene fritas fra kontrakten dersom Selger ikke har varslet vedtak om igangsetting senest innen **31.12.2022**.

Dersom selger ikke vedtar igangsetting innen nevnte frist, har Kjøper rett til å få evt innbetalte beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard. I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Sprekkdannelser som følge av naturlig krymping av materialer er ikke å anse som mangler ved bygget.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Selger opplyser at de vil inngå en avtale med fylkeskommunen om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord. Frem til ferdigstillelse av hele prosjektet kan det bli etablert en midlertidig renovasjonsordning på utbyggingseiendommen.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen. Selger har rett til å ha maskiner/utstyr på utbyggingseiendommen inntil alle boenheter, utomhusarealer og garasjeanlegg er ferdigstilt.

Selger forbeholder seg retten til å ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette kan innebære midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.

Selger har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen i forbindelse med den videre utbygging av Strandholmen. Dette gjelder også de deler som er stilt til boligselskapenes disposisjon.

Dersom BNE Holmestrand Bolig AS overlater den videre gjennomføring av Strandholmen-prosjektet, eller deler av prosjektet, til andre, trer vedkommende inn i BNE Holmestrand Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser.

Fellesutgifter som Selger har forskuttert frem til fellesareal og anleggseiendommen er overskjøttet til Boligselskapene, skal sameierne refundere til Selger. Selger forbeholder seg retten til å viderefakturere sameierne i henhold til pro & contra avregning.

De naturlig tilhørende arealer utenfor og rundt hvert boligselskap som tilhører Fellessameiet ferdigstilles fortløpende etter hvert som hvert byggetrinn ferdigstilles. Fellessameiets arealer vil imidlertid ikke være ferdigstilt i sin helhet før hele prosjektet er ferdig utbygd.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av Fellessameiet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og alle borettslag/sameier/boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere andel av påløpte drift- og vedlikeholdskostnader som de har forskuttert frem til borettslaget/sameiet/selskapene har fått hjemmel. I påvente av overskjøting vil det enkelte selskap få tinglyst nødvendige adkomst- og bruksrettigheter.

Selger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte boder og parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Selger har også rett til å overdra boder eller parkeringsandeler knyttet til eventuelle usolgte boder/parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg til leilighetseiere i Strandholmen. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i de tre byggetrinnene. Det vises for øvrig til § 20 i forslag til vedtekter for Fellessameiet.

Nedkjøring til garasjekjeller er felles for alle boligene i trinn 1, 2 og 3 og skjer i plan 1 i dette byggetrinnet, se utomhusplan. Kjøpere med balkong og/ eller vinduer i nærheten av nedkjøringen må påregne noe ulempe som f.eks. støy e.l. i forbindelse med inn- og utkjøring av garasjekjeller. Det må i forbindelse med utbyggingen påregnes periodevis begrensninger og korte perioder hvor tilkomsten til garasjekjelleren er sperret.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader inntil hjemmel blir overført.

Selger disponerer over den ikke ferdigstilte og ikke overleverte delen av garasjeanlegget som vil bli benyttet til lager/riggområde for de kommende byggetrinnene.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å selge/tildele overskytende parkeringsplasser/boder/MC-plasser.

Kjøpere som har parkeringsplass, både for de som har parkering inkludert i prisen og for de som eventuelt kjøper ekstra, innbetaler dokumentavgift tilsvarende 2,5% av markedsverdien av parkeringsplassen på tinglysningstidspunktet. Markedsverdien er anslått til kr 300 000 per bilparkeringsplass og kr 80 000 per MC-plass. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre kr 7 500 for hver bilparkeringsplass og kr 2 000 for hver MC-plass. Dokumentavgiften holdes på meglers klientkonto frem til overskjøting av anleggseiendommen. Dersom anleggseiendommen har vært i bruk i mindre enn tre år ved overskjøtingen vil kjøper kunne få refundert deler av det innbetalte beløpet, ettersom det da skal svares mindre dokumentavgift.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at hjemmelsdokumentet tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 30 000. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. Bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Kjøper gir styret i borettslaget fullmakt til å gjennomføre overtagelse av borettslagets fellesarealer og borettslagets sameieandel i det tingsrettslige sameie, herunder garasjeanlegg og utomhusarealer.

Ferdigstillelse av fellesarealer/utomhusarealer kan skje etter overtagelse av boligen.

Kjøper må ta høyde for at prosjektet vil kunne påvirkes av forhold utenfor selgers kontroll som følge av Covid-19 og pågående krig i Ukraina, der blant annet tiltak fra offentlige myndigheter og materialtilgang kan ha betydning for eksempelvis prosjektets frister, materialer eller utførelse.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

17. Personvern/GDPR

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysningene til iht personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern. Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontakthinformatjon til personvernombudet.

DNB Eiendom AS utleverer personopplysninger om kjøpere og interessenter i prosjekter, som navn, e-post, mobilnr, adresse, fødselsdato, eiendommens adresse til utbygger og utbyggers samarbeidspartnere. Dette gjøres ifbm utsendelse av nyhetsbrev om fremdrift i prosjektet, tilby lovpålagte og ikke lovpålagte tilvalg som f.eks. levering av internettlinjer, samt utarbeide statistikk og analyser som benyttes til innsikt i markedet og utvikling av nye prosjekter.

Utbygger er selvstendig behandlingsansvarlig for å ha lovlig behandlingsgrunnlag for å benytte personopplysningene til formål utover det som er regulert i eiendomsmeglingsloven om salg av eiendom.

DNB Eiendom AS benytter din kontakthinformatjon som navn, mobilnr og e-post for å sende ut spørreundersøkelser, for å få din tilbakemelding på dine opplevelser på de tjenester og produkter du er og har vært involvert i hos DNB Eiendom AS. Besvarelse av undersøkelsen er anonym. Resultatene benyttes til analyse, informasjon- og statistikkformål, for å øke DNB Eiendoms innsikt, for å kunne forbedre kundeopplevelsen, tjenestene og produktene. Personopplysninger knyttet til spørreundersøkelsen blir slettet etter besvarelse eller 10 dager etter utsendelse av undersøkelsen dersom denne ikke besvares. Dersom du ønsker å reservere deg fra å motta spørreundersøkelse, kan du gjøre det her <https://delivery-center.norstat.no/dnb/OptOut>. Grunnlaget for utlevering av data til tredjeparter i behandlingen er GDPR art. 6 nr 1 bokstav f.

DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i kjøpetilbudskjemaet for å registrere ditt kjøpetilbud, sjekke finansiering, formidle og avholde budprosess.

18. Bilag

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til nærværende kontrakt:

- Prisliste datert xx.xx.22
- Salgs- og eiendomsinformasjon datert 04.05.22, se salgsprospekt datert 04.05.22
- Leveransebeskrivelse, se salgsprospekt datert 04.05.22
- Plantegning datert 29.04.22
- Fasadetegninger datert 29.04.22
- Etasjeplaner datert 29.04.22
- Utomhusplan, se salgsprospekt datert 04.05.22
- Utkast vedtekter for Borettslaget datert mai 2022
- Utkast budsjett for Borettslaget datert mai 2022
- Utkast sameievedtekter Fellessameie datert 04.11.21
- Salgsprospekt datert 04.05.22
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart- og rapport for hele eiendommen før fradeling datert 30.06.21
- Grunnboksutskrift datert 30.06.21
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Sted____, den____

Selger

Kjøper

BNE Holmestrand Bolig AS



Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3802 - Holmestrand kommune	127	132	0	0	

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (17.6.2015)
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (17.6.2015)
Småbåthavn - Framtidig	Kommuneplan (17.6.2015)
Ras- og skredfare	Kommuneplan (17.6.2015)
Forbudsgrense sjøen	Kommuneplan (17.6.2015)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål
Ja		
3802 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	utforming
3802 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	Lekeplass
3802 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	Småbåthavn
3802 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
3802 2012022	Strandholmen Nord (11.12.2013)	Gang-/sykkelveg

BEBYGGELSESPLAN

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

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?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Holmestrand
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 127

Bnr: 132

Fnr: 0

Snr: 0

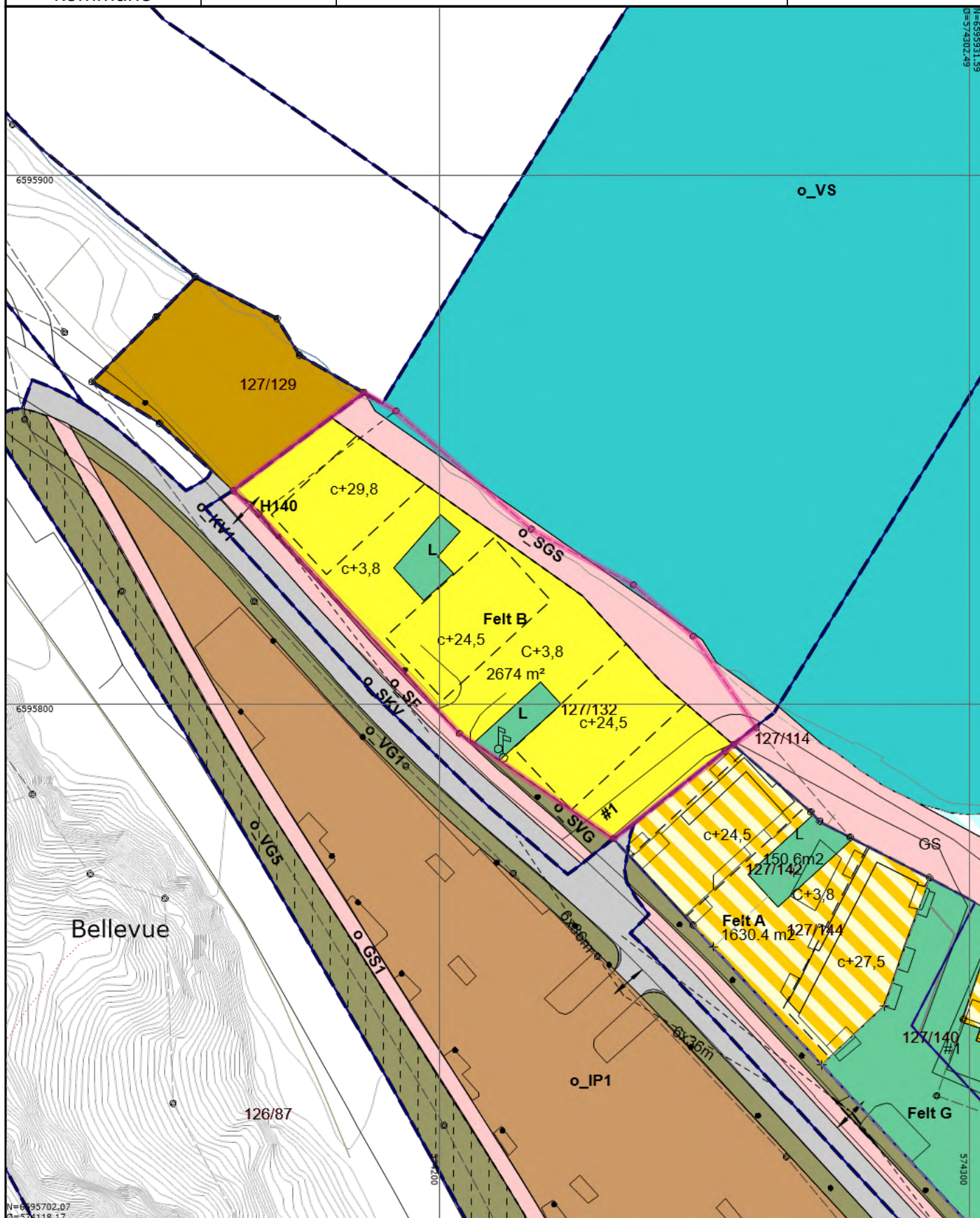
Adresse:

Annen info:

Strandholmen Nord



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Diverse		Flaggstang		MurLoddrett
	AnnetGjerde		Gatelys		Luftledning trase
	Idrettsanlegg		Takkant		Taksprang
	Veranda		Midlinje bane i tunnel		Annet vegareal avgrensning
	Gang- og sykkelvegkant		Sti		Fortauskant
	Gangvegkant		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegsperring		Bolig		Annen næring
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Andre sikringssoner
	RpGrense		RpFormålgrense		Trase for jernbane
	Annen banegrunn - tekniske anlegg		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Frisiktlinje
	Bestemmelsesområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Frisikt
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Sentrumsformål		Lekeplass
	Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Pendler-/innfartsparkering		Småbåthavn		Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Forsenkningskurve				

Planbestemmelser til detaljregulering for Strandholmen nord -plan nr 2012022.

Vedtatt: 11.12.2013.

Mindre endring av reguleringsplan: 03.02.2016.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: Strandholmen nord, datert 11.01.2016.

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - Felt B Lekeplass
------	---

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6230	Småbåthavn
------	------------

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

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

1235	Parkeringsanlegg under grunnen	område #1
------	--------------------------------	-----------

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

100	Hensyn frisiktssone	H100_1
-----	---------------------	--------

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Søknad om rammetillatelse

Avklaring av bygningenes arkitektoniske utforming skal skje gjennom dialog med kommunen. Det skal i tidligfase av prosjektering av bygningene avholdes forhåndskonferanse med Holmestrand kommune for å avklare bebyggelsens hovedform og arkitektonisk uttrykk, herunder materialbruk, fargevalg og balkong-/terrasseløsninger. Det skal spesielt redegjøres for utformingen av det nordligste bygget.

Illustrasjonsplan datert 26.04.2013 skal være retningsgivende for plassering av bygninger og utarbeidelse av utomhusplan. Anlegg av småbåthavn er søknadspliktig tiltak.

§ 5.2 Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal redegjøre for universell utforming, atkomster, strandpromenade, gang- og kjøreveier, sykkelparkering, avfallshåndtering, utearealer med møblering og beplantning, belysning, nærlekeplass, jf. §7 og evt. støytiltak, kotesatte terrengendringer, overvannshåndtering, snølagring, tilgang for brannbiler og utforming av og småbåthavn.

Utomhusplanen skal spesielt redegjøre for forholdet mellom private utearealer og gang-/sykkelvei langs sjøen (strandpromenaden).

Dersom småbåthavn ikke utbygges samtidig med felt B, skal det utarbeides egen plan for småbåthavnen.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – felt B

§ 6.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting over og under bakken fastsettes til:

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

§ 6.2 Plassering og høyder

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

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

Maks. tillatte gesimshøyder er vist i plankartet. Dersom geotekniske utredninger tilknyttet detaljprosjekteringen tilsier det, kan gesimshøydene øke, dog ikke høyere enn det antall etasjer som er vist i illustrasjonsprosjektet. I tillegg tillates oppbygg for ventilasjon, trapp og heisoppbygg og leegger med høyde inntil 2,0 m over gesimshøyde angitt på plankartet, slik at takflaten kan benyttes som takterrasse.

Balkonger, skillevegger mellom balkonger og leegger kan ligge utenfor fasadeliv/byggegrense med inntil 2,4 meter, men kan ikke ligge utenfor feltgrense.

Med unntak av trapperom skal mellomrommene mellom bebyggelsen internt i feltet ha en minimumsbredde på 15,8 m fra fasade til fasade. Fra langfasaden på den sørligste boligblokken skal det være minimum 9,4 m til eiendomsgrense mot gnr. 127 bnr. 105.

§ 6.3 Parkering

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

Parkering for bolig:

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

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

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

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

§ 6.4 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med flate tak. De 2 sørligste bygningene skal ha en fasademessig underdeling, med variasjon i farge- og materialbruken. Materialbruk og fargebruk skal brukes som virkemiddel for å underdele volumene og skal avstemmes slik at utbyggingen innenfor planområdet danner et harmonisk hele, og for at bebyggelsen skal gis en god tilpasning både til landskap og byformen i eksisterende sentrum.

Nordre bygg skal kontrastere fra de øvrige byggene innenfor planområdet og ha en utforming som understreker byggets funksjon som byport mot nord.

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

§ 6.5 Boligkvaliteter

Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

§ 6.6 Utearealer

Det skal avsettes et minimum uteoppholdsareal pr. boenhet etter følgende norm:

1-2 roms leilighet	6 m ²
3 roms eller større	10 m ²

Utearealet kan bestå av egen balkong/markterrasse og/eller være del av et skjermet fellesområde på bakkenivå eller felles takterrasse.

Alle leiligheter skal ha balkong, takterrasse eller direkte atkomst til privat uteplass på terreng. Over overkant tak over parkeringskjeller skal det etableres et vekstlag på minimum 0,5 m.

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

§ 6.7 Støy

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

Hvis balkonger/terrasser skal innglasset, må bygningene være prosjektert med henblikk på en enhetlig løsning av dette.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige grenseverdier angitt i gjeldende lover/forskrifter.

§ 7 Lekeplasser

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Fortau

Fortau og annen veggrunn er offentlig areal, og skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal innenfor regulert bredde. Fortau skal ha en urban overgang til boligområdet.

Fortau er offentlig og skal opparbeides med 2,5 m bredde og 0,25 m kant/skulder på hver side.

§ 8.2 Gang-/sykkelvei

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

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

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

§ 8.3 Annen veggrunn

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

§ 8.4 Atkomst

Atkomst skal opparbeides med friskt som vist på plankartet.

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

§ 9.1 Småbåthavn

Det kan etableres maks 115 båtplasser. Mot nordvest kan det etableres bølgebryter som flytende betongkonstruksjon. Bølgebryter skal være tilgjengelig for allmennheten. Flytebrygger forankres med sikte på å gi minst mulig skade på biologisk mangfold på sjøbunnen, jfr. rapport fra BIOFOKUS datert 24.09.2012. Mudring tillates med forbehold om tillatelse etter forurensningsforskriften for fylkesmannen.

I den grad etablering av tiltak innenfor småbåthavnen påvirker badevannskvaliteten i Dulpen, skal det i igangsettingssøknaden redegjøres for avbøtende tiltak vedrørende dette.

På bølgebryter, eller alternativt på eksisterende molo etter avtale med grunneier, skal det etableres sykkelparkering for brukere av småbåthavnen, jfr §6.3.

Det skal sikres tilrettelegging for tømmestasjon for kloakk og søppelhåndtering for båthavna.

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 10.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

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

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktssonen skal det opparbeides frisikt iht. kommunens veinormal.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

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

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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



Holmestrand
kommune

Kommuneplan

Eiendom:

Gnr: 127

Bnr: 132

Fnr: 0

Snr: 0

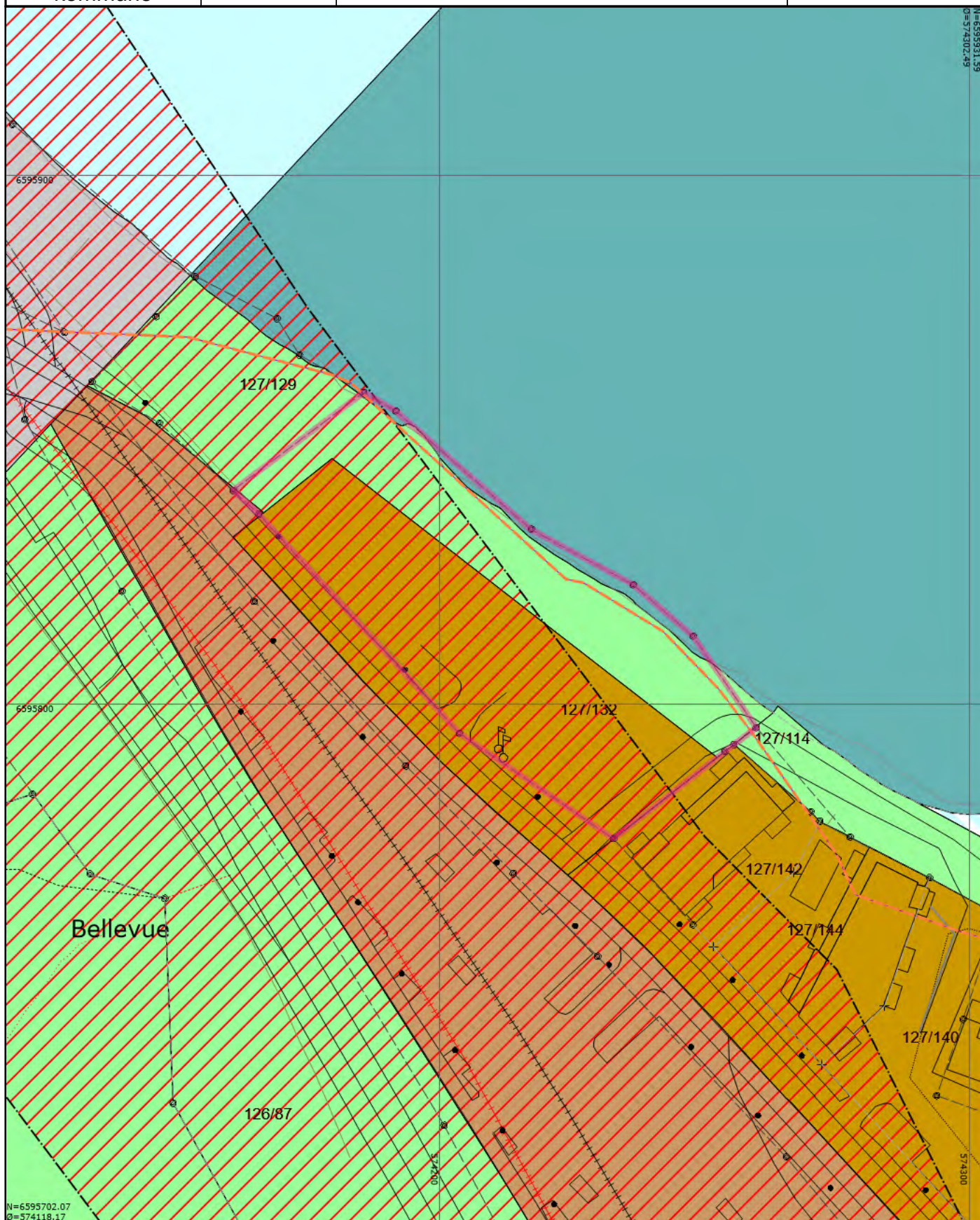
Adresse:

Annen info:

Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Strandlinje sjø		Virkeområde for RPR i Oslofjorden		Rikspolitiske retningslinjer
	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Diverse
	Flaggstang		MurLoddrett		AnnetGjerde
	Gatelys		Luftledning trase		Idrettsanlegg
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Midlinje bane i tunnel		Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant
	Sti		Fortauskant		Gangvegkant
	Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning		Vegsperring
	Bolig		Annen næring		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Strandsonen (RPR-grense på land)		Strandsonen (RPR-grense i sjøen)
	Plangrense		Forbudsgrense sjø		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Fremtidig
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Jernbane - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner		Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Kollektivknutepunkt - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	Friområde - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Farled - Nåværende		Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - Nåværende		Småbåthavn - Fremtidig
	KpOmråde gjeldende		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve		Forsenkningskurve		

Kommuneplanens areadel nye Holmestrand – harmoniserte utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Hoveddokumentet for Holmestrand kommune - innhold

Utfyllende bestemmelser § er juridisk bindende og rammet inn. Retningslinjer er punkter / i kursiv der de er knyttet til bestemmelser.

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

- Del 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer (gjelder for hele planområdet uavhengig av arealbruksformål)
- Del 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene (gjelder nærmere angitte arealbruksformål)
- Del 3 retningslinjer og bestemmelser for hensynssonene

I tillegg: særskilte bestemmelser/ retningslinjer for arealspesifikke områder som skal videreføres for de gamle kommunene (foreligger som egne dokumenter).

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

Plankrav

§ 1. Krav til utarbeidelse av reguleringsplan – PBL § 11-9 nr. 1

Innenfor nye og eksisterende områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller råstoffutvinning skal søknadspliktige arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1, eller fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Plankravet gjelder ikke tiltak som nevnt i § 20-4 i PBL eller tiltak som faller inn under utfyllende bestemmelse §2.

Kommunedelplan for Holmestrand sentrum, vedtatte fortettingstrategier samt områdeplan for Sande sentrum gjelder fortsatt.

§ 2. Fortetting unntatt plankrav – PBL § 11-10 nr. 1

Fradeling av enkelttomt til en enebolig eller en tomannsbolig innenfor uregulert nåværende byggeområde kan tillates uten reguleringsplan dersom;

- Delingssøknaden kombineres med en rammesøknad om framtidig bebyggelse.
- Tomt for enebolig er minimum 600 m²
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m²
- Tomtebredde er >15 m og dybde på hagesiden >8m.
- Utnyttingsgrad maks. %BYA=30.

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parter forutsigbarhet og en forsvarlig og effektiv saksbehandling. Stedlig tilpasning og estetiske hensyn skal tillegges avgjørende vekt, jfr. §§ 16/16.1. Ved ønske om takform, byggehøyde, materialbruk eller terrenginngrep som bryter vesentlig med omgivelsene, skal det avholdes forhåndskonferanse for bl.a. å avklare forholdet til §§ 16/16.1 og krav til visualisering av tiltaket i forbindelse med evt. søknad.

3. Vannbåren varme/energi

Følgende retningslinje gjelder:

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 til enhver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål etter Plan- og bygningsloven.

§ 4. Byggegrense mot landbruksarealer – PBL § 11-9 nr. 5

I byggeområder som grenser mot LNF-områder skal det avsettes nødvendige arealer til skjerming for bolig- uteoppholds- og landbruksinteresser. Arealene skal også fungere som et viktig grunnlag for naturmangfoldet. Begrepet landbruksarealer omfatter i denne sammenheng dyrka mark, dyrkbar mark og skogsmark.

Innenfor en sone på 20 meter mot dyrka eller dyrkbar mark tillates ikke bebyggelse med rom for varig opphold. Vegetasjonen innenfor denne sonen skal i størst mulig grad bevares som skjermingsbelte.

Innenfor en sone på 10 meter fra alle LNF-områder tillates ingen nye tiltak med unntak av nødvendig infrastruktur som ikke er til hinder for landbruksvirksomheten.

Byggegrense mot gårdstun og driftsbygninger skal være minimum 100 meter. Topografiske forhold kan unntaksvis åpne for kortere avstand.

Nye tomtegrenser skal ikke settes nærmere dyrka/dyrkbar mark enn 5 meter

§ 5. Høyspent – PBL § 11-9 nr. 6

Det kan ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider de til enhver tids anbefalinger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

§ 6. Byggeforbud langs vann og vassdrag - PBL § 11-11 nr. 5 jf. § 1-8 siste ledd

I LNF-områder og områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag skal det sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag for å motvirke erosjon og avrenning.

Vegetasjonsbeltet har også som formål å fungere som et viktig grunnlag for naturmangfoldet og kunne benyttes til allment friluftsliv. Med vassdrag menes vann, elv og bekk.

Vann: Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt nærmere enn 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.

Elver: Det fastsettes en generell byggegrense på 50 meter fra strandlinjen til Lianelva, Kopstadelva, Sandeelva/Bremsa, Vesleelva (opp til Bonden), Hillestadelva, Bringakerbekken, Mofjellbekken, Løvaldbekken samt Bergantjern og Holtantjern eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv og vei er mindre enn 50 meter.

Bekker: For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring fastsettes byggegrensen til 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.

6.1 Retningslinje- Kantvegetasjon langs vassdrag

Følgende retningslinje gjelder: Kantvegetasjon langs vassdrag bør ikke fjernes i en bredde på 3 m målt fra strandlinjen på hver side av vassdraget. Vanlig vedlikehold av åkerkanter og veikanter kan aksepteres.

§ 7. Rekkefølgekrav – PBL §11-9 nr. 4

Innenfor eksisterende og planlagte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende hensyntatt og etablert:

- Barnehage og skoletilbud
- Kommunaltekniske anlegg jfr. PBL § 18-1
- Elektrisitetsforsyning
- Uteoppholdsarealer
- Tilgang til lekeplasser dokumentert
- Parkeringsplasser
- Sykkelparkering
- Forbindelse til eksisterende eller planlagt gang- og sykkelveinett
- Trafikksikker adkomst alle, også for bevegelseshemmede og kjørende
- Tilfredsstillende kapasitet på vegnettet avklart
- Risiko og sårbarhetsanalyse jfr. PBL § 4-3
- Eventuelle pålagte støydempende tiltak er gjennomført

§ 8. Grunnstabilitet og skredfare – PBL § 11-9 nr. 8

Nye tiltak skal ikke oppføres i områder som er skredutsatt eller på annen måte består av ustabil grunn. Det stilles krav til geoteknisk vurdering og prosjektering i tråd med kommunens retningslinjer.

8.1 Retningslinje: Vurderingen av hvorvidt området er skredutsatt skal omfatte muligheten for at området kan inngå i skred utløst i naboarealene. All utbygging under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire. Registreringer publisert på skrednett.no, nve.no 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.

§ 9. Utbyggingsavtale – PBL § 11-9 nr. 2 jf. §§ 17-2/17-3

Kommunen kan kreve at det inngås utbyggingsavtale som grunnlag for utbygging. Utbyggingsavtale kan omfatte eksempelvis rekkefølgekrav for opparbeiding eller oppgradering av infrastruktur herunder teknisk infrastruktur, grønnstruktur, felles byrom, gangveier, turveier mv.

§ 10 Infrastruktur – PBL § 11-9 nr. 3

§ 10.1 Vann- og avløp

All bebyggelse, inkludert fritidsbebyggelsen, har krav om tilknytning til offentlig vann og offentlig avløpsnett.

Kommunens til enhver tids gjeldende VA-norm skal legges til grunn for prosjektering av vann- og avløpsanlegg. For bebyggelse i områder hvor det ikke er og ikke vil bli etablert offentlig avløp kan kommunen godkjenne løsninger uten tilknytning til offentlige ledninger.

For fritidsbebyggelse med vann til vegg kan kommunen tillate løsning uten tilknytting til offentlig avløpsledning. I områder hvor det er eller vil bli etablert offentlige ledninger, vil det ikke bli gitt utslippstillatelser eller tillatt etablert private vannforsyningsanlegg.

§ 10.2 Vei

Kommunens gjeldende veinorm skal legges til grunn ved planlegging av kommunale og private veianlegg.

§ 10.3 Gravetiltak

Alle gravetiltak skal meldes til kommunen før tiltak/graving.

§ 11. Byggegrense langs kommunal veg/PBL § 11-9 nr. 5 – avkjørsler m.v. til fylkesveg

§ 11.1 Kommunale veger

Byggegrense mot uregulert kommunal veg er 15 m fra vegens senterlinje.

§ 11.2 Fylkesveier

Søknad om avkjørsel til fylkesveg og dispensasjon fra byggegrenser mot fylkesveg behandles etter Vegloven (Vestfold og Telemark fylkeskommune er vedtaksmyndighet).

11.3 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 veg. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot veg.

§ 12. Garasjer – PBL § 11-9 nr. 6

Garasjer må underordne seg huset i takvinkel, form og størrelse.

§ 13. Krav til uteoppholdsareal – PBL § 11-9 nr. 5

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 10m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper bør avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m.

§ 14. Krav til antall parkeringsplasser - PBL § 11-9 nr. 5

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18m² pr boenhet over 90 m², 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. Kommunen kan i spesielle tilfeller kreve flere eller færre parkeringsplasser enn det som er oppgitt. Arealer til gjestparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

§ 15. Sykkelparkering – PBL § 11-9 nr. 5

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.

§ 16. Landskap og estetikk – PBL § 11-9 nr. 6

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold og de bygde omgivelsene. Bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter.

§ 16.1 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.

§ 16.2 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 landbruksvirksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

§ 17. Kulturminner – PBL § 11-9 nr. 7

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.

Kml §3 følges opp i planarbeid og i byggetiltak, også der det tidligere ikke er gjort funn. Undersøkelsesplikten kml § 9 gjelder. Gjelder også maritime kulturminner eldre enn 100 år.

I medhold av pbl §11-9 nr.7, utredningskrav, skal det tas hensyn til verneverdige kulturminner som eksisterende bygninger og kulturmiljøer. Det er kommunen/og eller fylkeskommunen som avgjør om hvorvidt et kulturminne/kulturmiljø har verneverdi dersom det ikke er fredet etter kulturminneloven. Verneverdien til andre nyere tids kulturminner som veier, alléer, hustufter, røyser, steingjerder, krigsminner, forsvarsanlegg med mer skal avklares. Kommunens kulturminneplan skal være en del av vurderingsgrunnlaget ved offentlig og privat reguleringsarbeid og ved behandling av byggesaker.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningens 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.

§ 18. Stormflo og økt havnivå - PBL § 11-9 nr. 5

Ved nybygg skal stormflo og bølgepåslag beregnes i hvert enkelt tilfelle.

Det skal redegjøres for risiko vedrørende flom.

Ny bebyggelse må ikke anlegges i flomvei.

18.1 Retningslinje: Ved tiltak med kjeller skal gulvnivå i kjeller, garasjeanlegg, o.l. ligge over kotehøyde 2,5 meter. (høydereferanse NN2000).

§ 19. Gjenbruk av matjord – PBL § 11-9 nr. 8

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget 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.

§ 20. Funksjonskrav til lekeplasser

For boliger stilles det krav til egnede arealer for lek, uteopphold og fritidsaktiviteter. Disse arealene skal prioriteres i planleggingen og sikres før annen prosjektering.

Alle boenheter skal ha tilgang til følgende typer lekeområder og tilfredsstille kravene som fremgår av tabellen nedenunder:

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde *)	Tilhørende maks antall boenheter større enn 40m ² BRA **)	Minimum størrelse på lekeområde	Økning per boenhet hvis det etablert flere boenheter enn maks antall
Nærlekeplass:				
Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år				
	50m	6 - 20 boenheter	200m ²	10m ²
Retningslinje, nærlekeplass: Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter samt sitteplasser.				
Kvartalslekeplass: tilrettelagt for aldersgruppen 6-13 år				
	250m	6 - 50 boenheter	1500m ²	15m ²
Retningslinje, kvartalslekeplass: Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende.				
Områdeplass/ ballplass: Tilrettelagt for aldersgruppen 13 – 18 år*				
	500-1000m	50 - 200 boenheter	5000m ²	10m ²
Retningslinje, områdeplass/ballplass: Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skuleik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Området skal være offentlig tilgjengelig.				
Merknader/ forklaringer	Områdelekeplassen kan deles inn i 2 mindre enheter – hver del på minst 2500m ² .			

§ 20.1 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser – PBL § 11-9 nr. 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 trafiksikker 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. Området bør være skjermet mot sjenerende vind og snødrev. Se Byggforskerien 381.301 – Lekeplasser for nærmere informasjon.

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 ballek, sykling, skating, paradis- og tauhopping og eventuelt aking og skiløping om vinteren.

Områdelekeplassene skal gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek 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.

§ 21. Plassering av mobilmaster/-sendere – PBL § 11-9 nr. 6

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Statens strålevern 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.

§ 22. Stier og gangforbindelser – PBL § 119 nr. 6

Stinettet er en del av et godt kommunikasjonssystem og må ivaretas og videreutvikles. Ved planlegging etter loven skal hensynet til eksisterende gangforbindelser, stier og snarveier ivaretas. Tilgjengeligheten til viktige friluftsområder og lekeplasser skal ivaretas. Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal trafikksikkerhetsplanen legges til grunn.

DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

Byggeområde for bolig

§ 23. Støy – PBL § 11-9 nr. 6

For framtidig boligområde eller søknad om tillatelse til bolig beliggende inntil eksisterende eller framtidig hovedveg, forutsettes vurdering av støyforholdene. I tillegg til hovedvei må også andre støykilder vurderes. De til en hver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker fra Miljødirektoratet (T – 1442) eller tilsvarende myndighet skal legges til grunn. Støydempende tiltak skal være varige og ha høyt estetisk kvalitet.

Byggeområder for fritidsbebyggelse

§ 24. Maksimal grunnflate og gesimshøyde – PBL § 11-9 nr. 5

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, underformål eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse tillates ikke oppført hytte med samlet grunnflate over 120 m² BYA inkludert eventuelle boder. Fritidsbygg kan ikke ha gesimshøyde over 3,5 meter og mønehøyde over 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

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.

§ 25. Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø – PBL § 11-9 nr. 5 og 6

Innenfor byggegrensen mot sjø i avsatt byggeområde gjelder følgende begrensninger:

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebyggd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m².
- 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 skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling 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.

26. Retningslinjer § 25 og § 32

Grunnlaget forkommunens 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. Gjenoppføring av eksisterende godkjente bygninger etter brann og ulykke skal ikke hindres.

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.

Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål

§ 27 Næringsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring – PBL § 11-9 nr. 1
Vesentlig utvidelse av eksisterende ervervsbebyggelse uten tilknytting til stedbunden næring, kan ikke finnes sted uten at området inngår i reguleringsplan.

28. Fradeling av gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

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.

§ 29 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 fradelte landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

30. Fradeling kårbolig uten tilknytning til gårdstunet

Følgende retningslinje gjelder:

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.

31. Omdisponering av driftsbygninger i gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet², 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 næringsområde. 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:

- 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).
- Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
 - Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter
 - Kommuneplanens utbyggingsstrategi
 - Trafikksikker adkomst, kfr. "Rammeplan for avkjørsler" pkt. 1.3
 - Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier.
- Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.

¹ Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter

² For def. av landbruksbegrepet henvises det til veilederen "Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss" fra MD og LMD, 2005

§ 32. 100-metersbeltet langs sjøen – PBL § 11-11 nr. 4

Innenfor 100-metersbeltet på land 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. Se forøvrig retningslinje 26.

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 friluftinteressene.

33. Eksisterende boligbebyggelse

Følgende retningslinje gjelder:

Søknadspliktig tiltak på eksisterende boligeiendom vurderes å ikke være i strid med LNF-formålet så lenge det ligger innenfor rammen av renovering/oppgradering. Det samme gjelder arealoverføringer, som ikke fører til endret eller utvidet bruk av arealet i strid med LNF-formålet.

DEL 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

Støy- og faresoner – PBL § 11-8 a)

§ 34. 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.

§ 35. H310 Fareområde ras/ skredfare og kvikkleirskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/ skredfare og kvikkleirskred skal tilstrekkelig geotekniske stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jfr. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges Vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

§ 36. H310 Fareområde snøskred

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred skal skredfaren utredes for ethvert tiltak. jfr. Plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle de til en hver tid gjeldende krav og retningslinjer gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap eller tilsvarende myndighet.

§ 37. H320 Fareområde flom

Innenfor hensynssonen H320, fareområde flom er det forbudt å iverksette tiltak og arbeid, jfr. Plan- og bygningslovens § 1-6 før området inngår i reguleringsplan. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal virkningene av flom tilsvarende høyeste kjente vannstand i nyere tid utredes og tiltaket søkes tilpasset dette for å minimere mulige skadevirkninger ved en eventuell flom.

§ 38. H390 Fareområde forurensset grunn

Forslag til reguleringsplan som omfatter hensynssonen H390, fareområde forurensset grunn kan ikke tas til politisk behandling før det foreligger eget program for håndtering av miljøspørsmål og miljøoppfølging. Programmet skal klargjøre hvilke tiltak som skal gjennomføres i anleggsperioden og etter at bygge- og anleggsarbeidet er avsluttet for å minimere forurensning.

§ 39. H360 Fareområde 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.

§ 40. H370 Fareområde høyspenningsanlegg

Innenfor faresonen høyspenningsanlegg kan det ikke oppføres nye boliger, institusjoner skoler, barnehager, arbeids- eller publikumsbygg med mindre det kan dokumenteres at magnetfeltet er under 0,4 mikrot Tesla jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

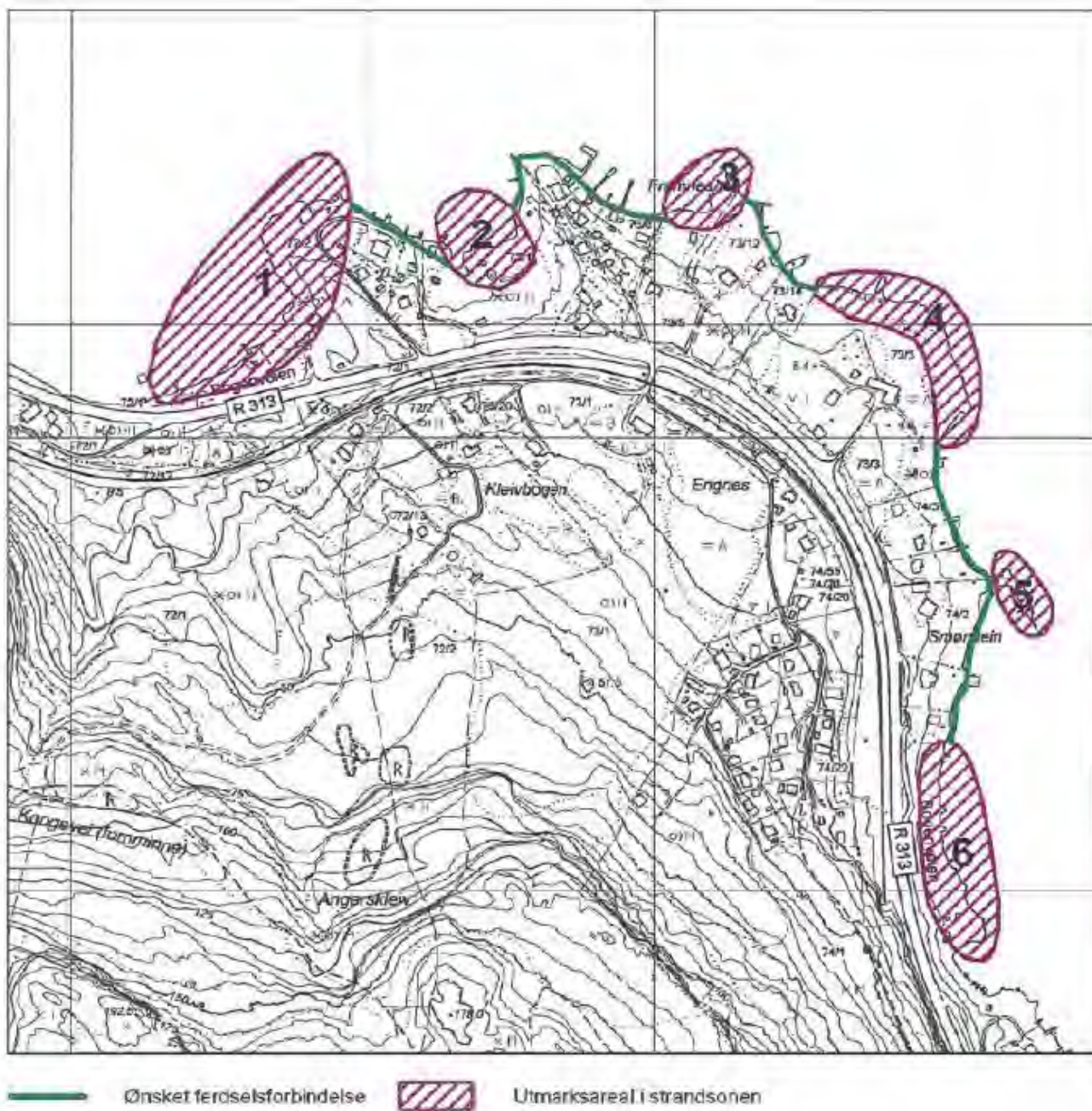
Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø – PBL § 11-8 c)

41. H530 Særlige hensyn friluftsliv

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H530, særlige hensyn friluftsliv:

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.

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 derfor også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, Kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



42. H540_1 Særlige hensyn grønnstruktur

Innenfor sonen kan det ikke påregnes tillatelse til utbygging eller inngrep som kan komme i konflikt med berørte hensyn.

43. H540_2 Særlige hensyn grønnstruktur

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H540_2, særlige hensyn grønnstruktur: Området skal ikke bebygges men gis en tiltalende utforming som ivaretar hensynet til rekreasjon, grønnstruktur, landskap og natur. Området beplantes.

44. H550 Særlige hensyn landskap

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H550, særlige hensyn landskap:

Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordne seg

kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, 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.

45. H560 Bevaring naturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H560, bevaring naturmiljø:

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planter 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 Direktoratet for naturforvaltnings til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

46. H570 Bevaring kulturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H570, bevaring kulturmiljø:

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, formgivning, 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. Antikvarisk eller arkitektonisk verneverdige bygninger i seg selv, eller som del av helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap tillates ikke revet. 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.

Planlegging av nybygg på gårdstun skal meldes regional kulturminnemyndighet.

Søknader knyttet til nasjonale tilskuddsordning for grøfting av landbruksareal skal oversendes kulturminneforvaltningen til uttalelse dersom de 1) berører automatisk fredete kulturminner direkte, eller ligger innenfor de regionalt viktige kulturmiljøene "Holmsvannet og Revåvannet" eller "Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og guåker"

Soner båndlagt etter annet lovverk**47. H720 arealer båndlagt etter annet lovverk**

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 127, Bruksnr 132 **Kommune:** 3802 Holmestrand

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nord For Hotellet	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.02.2002	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 580,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3802/127/132	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.01.2018	Avgiver	3802/127/140	-1 780,4
	Matrikkelført:	04.01.2018	Berørt	3802/127/97	0,0
			Berørt	3802/127/114	0,0
			Berørt	3802/127/132	0,0
			Berørt	3802/136/1	0,0
			Mottaker	3802/127/142	1 780,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	3802/127/132	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.11.2015	Avgiver	3802/127/105	-4 294,1
	Matrikkelført:	03.05.2016	Berørt	3802/127/97	0,0
			Berørt	3802/127/114	0,0
			Berørt	3802/127/132	0,0
			Berørt	3802/136/1	0,0
			Mottaker	3802/127/140	4 294,1
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	24.11.2015	Avgiver	3802/127/114	-679,2
	Matrikkelført:	03.05.2016	Berørt	3802/127/97	0,0
			Berørt	3802/127/132	0,0
			Mottaker	3802/127/105	679,4
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	07.10.2014	Avgiver	3802/127/129	-205,7
	Matrikkelført:	15.01.2015	Berørt	3802/136/1	0,0
			Mottaker	3802/127/132	205,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.02.2002	Avgiver	3802/127/94	-3 377,2
	Matrikkelført:		Mottaker	3802/127/132	3 377,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart

1 : 587



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

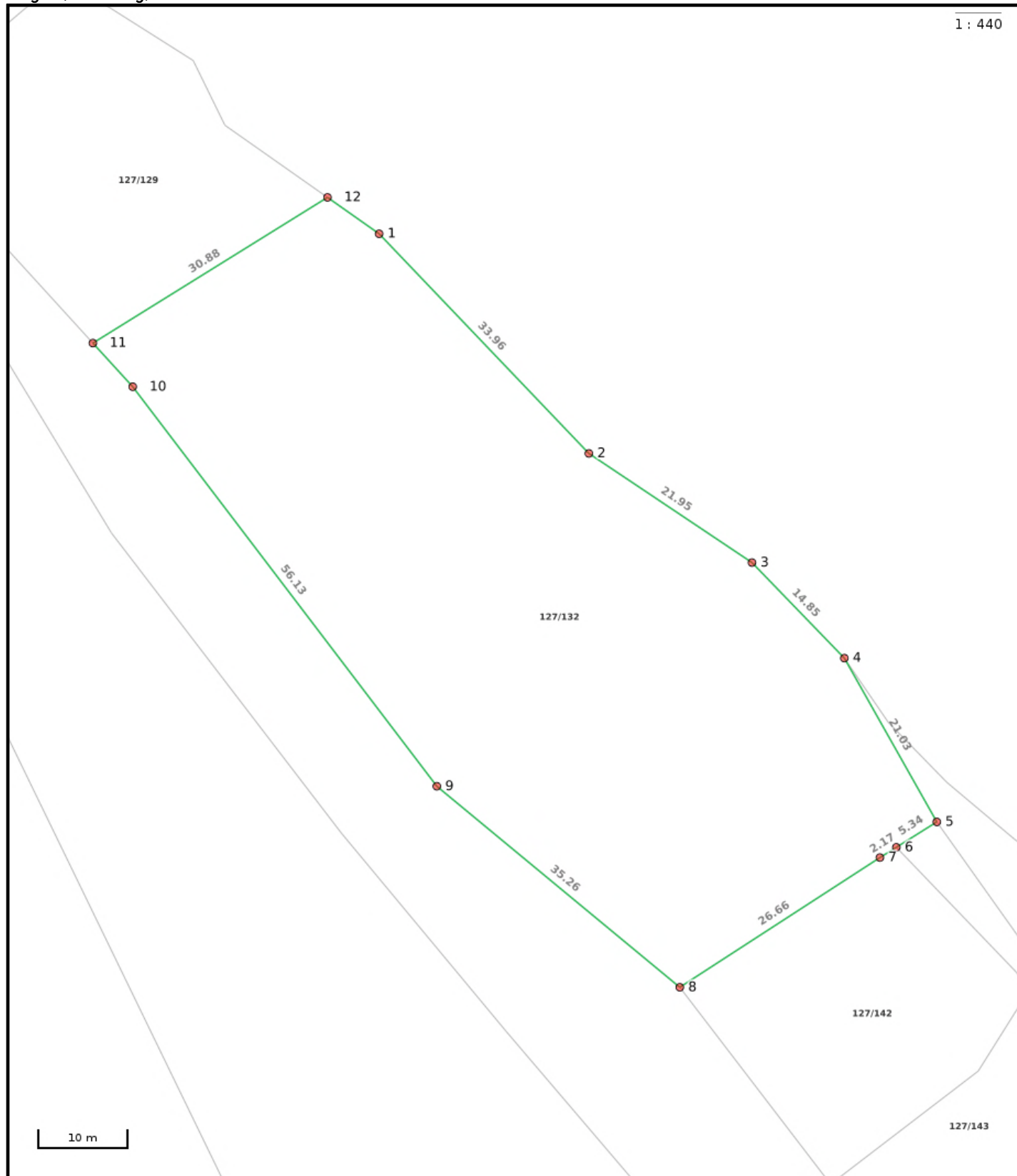
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 440



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 3 580,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 855,49	574 191,70	33,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 595 833,16	574 217,28	21,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 595 822,65	574 236,55	14,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 595 812,95	574 247,80	21,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 595 795,65	574 259,75	5,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 595 792,41	574 255,50	2,17m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 595 791,10	574 253,77	26,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 595 774,65	574 232,79	35,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 595 794,58	574 203,70	56,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 595 835,98	574 165,80	6,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 595 840,44	574 160,92	30,88m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 595 859,02	574 185,58	7,07m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Kartverket

Deres referanse: 615215007
Nettbestilling / ordrenr 2558124

Dato
30.06.2021

Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
3802	127	132		

Dersom utskriften viser til manuell grunnbok for opplysninger om servitutter, det vil si opplysninger om begrensede rettigheter i fast eiendom, kan dere også bestille kopier fra den manuelle grunnboken. Send bestillingen til Statens kartverk Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3528431-1/200

22.12.2020 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 6 870 000

BNE HOLMESTRAND BOLIG AS

ORG.NR: 821 654 432

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

2002/1764-1/27

09.04.2002

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3802 GNR:127

BNR:94

2018/259915-1/200

01.01.2018 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0702 GNR:127 BNR:132

2020/329869-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0715 GNR:127 BNR:132

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

Skjeggkre er et insekt som kan bli 12-19 mm som voksent individ. Siden skjeggkre første gang ble allment kjent i Norge i 2014 har utbredelsen spredt seg raskt. Skjeggkre er i praksis funnet over hele landet. Det er antatt at det vil være forekomst av skjeggkre i bort imot 50 % av alle nyere boliger i Norge i løpet av få år.

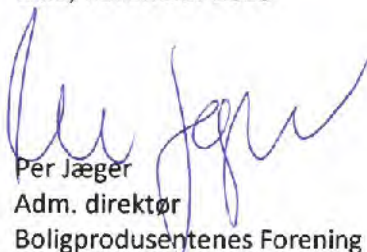
Det er ikke påvist noen helseskadelige effekter av skjeggkre, og det er heller ikke påvist bygningsmessige skader. Derimot kan skjeggkre forårsake skade på papirbasert arkivmaterialer som dokument, frimerker eller lignende.

Skjeggkre vil sjeldent komme inn i boligen sammen med bygningsmaterialer. Det er imidlertid påvist at skjeggkre ofte kan komme inn med pappemballasje, for eksempel knyttet til møbler og andre varer som kommer med post eller lignende. Skjeggkre kan også «haike» med personer via vesker, klær eller lignende. For leiligheter, rekkehus, eller kjedede eneboliger kan skjeggkre spre seg fra en enhet til den neste. Basert på dette er det stor sannsynlighet for at skjeggkre før eller senere vil bli transportert inn i boligen, og at de kan etablere seg der. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Nylig har Mycoteam AS også oppdaget perlekre i Norge. Perlekre er en mindre slektning av skjeggkre. Perlekre er lite omtalt i litteraturen, men det antas at kravene til omgivelsene for å kunne formere og spre seg er de samme som for skjeggkre. Selger kan ikke garantere at det ikke er perlekre i boligen ved overlevering.

For nærmere opplysninger om skjeggkre kan vi henvise til Folkehelseinstituttets nettsider: www.fhi.no.

Oslo, november 2018



Per Jæger
Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening