



## KONTRAKTSBILAG

### Gjelder ved kjøp av bolig i prosjektet Strandholmen Holmestrand, Trinn 3

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

- Prislister (eget vedlegg)
- Salgs- og eiendomsinformasjon, se salgsprospekt
- Leveransebeskrivelse, se salgsprospekt
- Plan-, etasje, og fasadetegninger, se salgsprospekt
- Utomhusplan, se salgsprospekt
- Utkast vedtekter for Sameiet
- Utkast budsjett for Sameiet
- Utkast vedtekter for Fellessameie
- Salgsprospekt (eget vedlegg)
- Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Matrikkelkart- og rapport
- Grunnboksutskrift
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- For Bustadoppføringslova, se lovtekst på [lovdata.no](http://lovdata.no)

## **FORELØPIGE VEDTEKTER**

**for**

Sameiet Strandholmen trinn III  
(org. nr. xxx xxx xxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet xx.xx.xxxx.

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameie Strandholmen trinn III. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.xxxx.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 127, bnr. 145 i Holmestrand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet Strandholmen trinn III skal også bli eier av ideell andel i Fellessameiet Strandholmen. Fellessameiet Strandholmens formål er å eie og forvalte anleggseiendommen med gnr./bnr. 127/149.

Fellessameiet Strandholmen har også som formål å forvalte fellesarealene på gnr./bnr. 127/132 og anleggseiendommen med gnr/bnr 127/149 til det beste for Strandholmen Borettslag 1, Strandholmen Borettslag 2 og Sameie Strandholmen trinn III.

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

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Parkering og boder og felles uteområder**

(1) Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127/bnr. 149. Anleggseiendommen er et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (Fellessameiet Strandholmen). I tillegg eier boligselskapene på Strandholmen eiendommen med gnr/bnr 127/132. Bruken av disse reguleres også gjennom Fellessameiets vedtekter.

Sameiet Strandholmen III blir tinglyst som eier av eierandeler i anleggseiendommen svarende til det antall parkeringsplasser og boder som er kjøpt av seksjonseiere i boligselskapet hvor parkeringsplassen er knyttet til seksjonen, samt til en andel - infrastrukturandel (1/3 av utvendig fellesareal) av felleseiendommen med gnr 127 bnr

132. For seksjonseiere hvor parkeringsplassen og boden er knyttet til seksjonen, så følger parkeringsplassen og boden seksjonen ved salg og parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat. Seksjonseiere som har kjøpt ekstra/bod eller p-plass kan selge disse til andre andels-/seksjonseiere i Strandholmen. Seksjonseier med bod og parkeringsplass(er) har enerett til å disponere disse. Styret i sameiet administrerer og forvalter sameiets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av seksjonseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet Strandholmen.

(2) Seksjonseier med enerett til bruk av parkeringsplass dekker felleskostnader som kreves inn pr. plass. Se for øvrig Fellessameiet Strandholmen sine vedtekter.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. I sameiet er ca 60 % av felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk og resterende etter antall boligseksjoner.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig

vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som



utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

# Budsjettforslag

## Sameie Strandholmen trinn III

		Budsjett
<b>INNTEKT</b>		
3600	Driftskostnad	845 141
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	60 000
3609	Vedlikehold parkering	60 000
<b>Sum inntekt</b>		<b>965 141</b>
<b>KOSTNAD</b>		
5300	Styrehonorar	-30 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-4 230
6200	Energi, strøm	-40 000
6310	Vaktmester	-35 000
6329	Vann og avløp forbruk	-206 211
6340	Heisalarm	-3 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-10 000
6361	Renhold	-50 000
6390	Andre driftskostnader	-15 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-30 000
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-5 000
6420	Bevar HMS	-6 500
6500	Verktøy og redskaper	-5 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 500
6601	Vedlikehold	-100 000
6602	VVS anlegg	-10 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-60 000
6611	Heis	-12 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000
6617	Brannvernustyr og -varsling	-12 000
6663	Ventilasjon	-30 000
6700	Revisjonshonorar	-5 125
6710	Forretningsførerhonorar	-75 000
6714	Andre tjenester	-6 875
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-29 700
7500	Forsikringer	-80 000
7770	Betalingskostnader	-1 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>-905 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>60 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>		
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>60 000</b>
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	60 000
8980	Overført sameiekapital	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>60 000</b>
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
<b>Årsresultat</b>		<b>60 000</b>
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-60 000
<b>Endring arbeidskapital</b>		<b>0</b>

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet 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 sameiet andre og/eller større kostnader.

## FORELØPIGE VEDTEKTER

### FOR

### FELLESSAMEIET STRANDHOLMEN (pr 21.04.2023) (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:

- å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som sameiere.
- 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. 127/149 og fellesareal/eiendommen 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 og Sameiet Strandholmen Trinn III. Videre vil Fellessameiet få en tinglyst rettighet til renovasjonsløsning og oppstillingsplass for brannbil, på nabotomten med gnr./bnr. 127/129. Denne eiendommen vil bli opparbeidet i følge med ferdigstillelse av og overlevering av fellessameiet. Samtidig får Fellessameiet med tanke på ansvaret for videre drift og vedlikehold av eiendommen med gnr./bnr. 127/129.

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. 147 Strandholmen trinn 1 / Langgaten 1 C	Bolig	x/123	23	x/123	x/123
Gnr. 127, bnr. 146 Strandholmen trinn 2 / Langgaten 1 B	Bolig	x/123	22	x/123	x/123
Gnr. 127, bnr. 145	Bolig	x/123	25	x/123	x/123

Strandholmen trinn 3 / Langgaten 1 A					
---	--	--	--	--	--

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 tvangssalg etter tvangssalg § 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 tvangssalg § 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 befaring 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 overskjøtet.
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 - STRANDHOLMEN TRINN 3 Eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 941235006

Formidlingsnr:

Mellom:

**Selger**

BNE Holmestrand Bolig AS

**Adresse**

Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger overdrar til Kjøper: en eierseksjon på eiendommen gnr 127, bnr 145 i Holmestrand kommune.

Selger besørger og bekoster seksjonering av eiendommen. Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Seksjonsnummer vil bli tildelt innen overtagelse jf. punkt 9.

Eiendommen er bestående av:

- leilighet nr. xx
- tilhørende balkong/terrasse
- garasjeplass (er), antall: X (tilpasses/strykes hvis ikke aktuelt)
- sportsbod, antall: 1
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "Boligen".

### 1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr. xx xxx xxx,-  
\*\*\*kroner

Betalingsplan:

1.1 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr.	300 000,-
1.2 Kontant innen overtagelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr.	xx xxx xxx,-
Til sammen	Kr.	xx xxx xxx,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

## 2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

Totale omkostninger	Kr	iht. prisliste , -
---------------------	----	--------------------

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysingstidspunktet. P.t. er andel tomteverdi anslått til ca. kr. 7 824,- pr. kvm BRA.

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 tinglysingstidspunktet. Markedsverdien er anslått til kr. 300 000,- pr. bilparkeringsplass og kr. 80 000,- pr. 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.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr. 757,- for hvert pantedokument Kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån.

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.

## 3. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- Godkjent endring av rammetillatelse i tråd med søknad
- Nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting (IG)
- At utbyggingsselskapets styre vedtar igangsetting av prosjektet
- At det inngås kontrakter tilsvarende minimum 60% av prosjektets salgsverdi iht. prisliste 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 **31.12.2023**.

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.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

#### 4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. **1506 89 81430, KID: xxxxxxxxxxxxxx**

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](mailto:innbetalinger@dnbeiendom.no). merket med oppdragsnummer **941235006** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt 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.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selger rett til å heve kjøpet etter bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsvalg.

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. Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Bestilte endringer/tilvalg kan bli en del av det Selger krever dekket. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

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 skjøtet 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.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

## 5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)

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. Selger 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 Kjøper fremsetter mot Selger 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.

## 6. HEFTELSER

Selger har utstedt et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder eiendommen før seksjonering og eventuelt fradeling/grensejustering. Selger kan 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 sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- Det vil bli tinglyst nødvendig adkomst- og bruksrettighet til nedkjøringsrampen til garasjeanlegget, som ligger som en del av bygget til trinn 2.
- Det er søkt om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord med matrikelnummer gnr 127, bnr 129, mot drift- og vedlikeholdsansvar. Avtalen/rettigheten vil kunne bli tinglyst.

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.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

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/oppgjørsinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

## 7. TINGLYSING

Skjøtet signeres før overtagelse og oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4 ).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

## 8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER

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 mv. 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.

## 9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING

Boligen planlegges overlevert i løpet av 4. kvartal 2024, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.09.2023. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Byggetiden er ca. 15-17 måneder fra selger sender varsel om vedtak om igangsetting til kjøper. Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av styret i utbyggingsselskapet og er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger, jf. punkt 3.

Ved igangsetting av prosjektet, meddeles en bindende overtakelsesperiode innenfor en fire måneders periode. 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 ferdigstillelse 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 eller følger av krigssituasjon i Europa.

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 forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse. Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er Selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av samlet vederlag til Selger (kjøpesum, endringer og tilvalg) jf. bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter jf. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket jf. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold utenfor Selgers kontroll, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøper er forpliktet til, under beifaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgers standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selger forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Forhold Kjøper burde oppdaget på overtakelsesbeifaring kan ikke påberopes hvis de ikke påpekes under eller så snart som mulig etter beifaringen.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel jf. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om mangel innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres

gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, med mindre Selger har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring.

Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøper for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Det vises for øvrig til bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel 4.

Hvis Kjøper ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, til tross for varsel, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent og overtatt. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

## 10. FORSIKRING

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av sameiet.

## 11. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt med bilag jf. punkt 15.

Selger skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking 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.

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger kunne foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

## 12. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

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

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å 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 sameiet.

## 13. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Han har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtale følger utkast til vedtekter for sameiet.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader for første driftsår er stipulert i prislisen. Kjøper er innforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se for øvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Når sameiet er etablert innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn - og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger har engasjert USBL som forretningsfører for sameiet med bindingstid på 3 år.

#### 14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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. Det gjøres oppmerksom på at det er søkt om endring av rammetillatelse. Om denne tillatelse ikke gis vil det medføre endringer i plan og fasade i enkelte leiligheter. Søknaden er ved salgsstart ikke ferdig behandlet hos kommunen.

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.

Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger og at bygget ikke er detaljprosjektert.

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

Selger opplyser at det er søkt fylkeskommunen om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord, se utomhusplan i prospektet. Dersom renovasjonsordning blir på tilgrensende eiendom, vil Fellessameiet være ansvarlig for drift- og vedlikehold av denne eiendommen. Renovasjonsordning kan bli løst på annen måte, eksempelvis på utbyggingseiendommen. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig løsning som er nødvendig for å kunne gjennomføre prosjektet. Det kan også bli etablert midlertidig renovasjonsordning på utbyggingseiendommen frem til ferdigstillelse av hele prosjektet.

Selger har rett til å ha maskiner/utstyr på utbyggingseiendommen inntil alle boenheter, utomhusarealer og gasjeanlegg 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 overskjøtet til Boligselskapene, skal sameierne refundere til Selger. Selger forbeholder seg retten til å viderefakturere sameierne i henhold til pro & contra avregning.

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.

Adkomsten til garasjeanlegget ligger som en del av trinn 2, se utomhusplanen. Det må i forbindelse med utbyggingen av dette område påregnes periodevis begrensninger og korte perioder hvor tilkomsten er sperret.

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 forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Deler av fellesarealet kan være avsatt til enkelte boenheter/seksjoner. Dette kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon eller bli lagt som fellesareal med tidsbegrenset vedtektsfestet bruksrett (30 år). Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av uteareal utenfor boliger i 1. etasje vil bli.

Garasjeanlegget er planlagt etablert som en egen eiendom (anleggseiendom) og er planlagt etablert som et tingsrettslig sameie. Retten til parkeringsplass og bod er planlagt sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli.

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder.

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

Kjøper gir styret i sameiet fullmakt til å gjennomføre overtagelse av sameiets fellesarealer og sameiets 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.

Interessenter og kjøpere må godta at selger/utbygger bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen og som informasjonskanal.

## 15. 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 personvernklæringen på [www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern](http://www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern). Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaktinformasjon 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 kontaktinformasjon 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.

## 16. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

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

- o Prislister datert xx.xx.xx
- o Salgs- og eiendomsinformasjon datert 27.04.23, se salgsprospekt datert 27.04.23
- o Leveransebeskrivelse, se salgsprospekt datert 27.04.23
- o Plan-, etasje, og fasadetegninger, se salgsprospekt datert 27.04.23
- o Utomhusplan, se salgsprospekt datert 27.04.23
- o Utkast vedtekter for Sameiet datert 20.04.23
- o Utkast budsjett for Sameiet datert 31.03.23
- o Utkast vedtekter for Fellessameie datert 21.04.23
- o Salgsprospekt datert 27.04.23
- o Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- o Reguleringsplan m/bestemmelser
- o Matrikkelkart- og rapport
- o Grunnboksutskrift
- o Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- o For Bustadoppføringslova, se lovtekst på [lovdata.no](http://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 eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos megler, DNB Eiendom AS.

---

Sted, dato

---

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

---

BNE Holmestrand Bolig AS





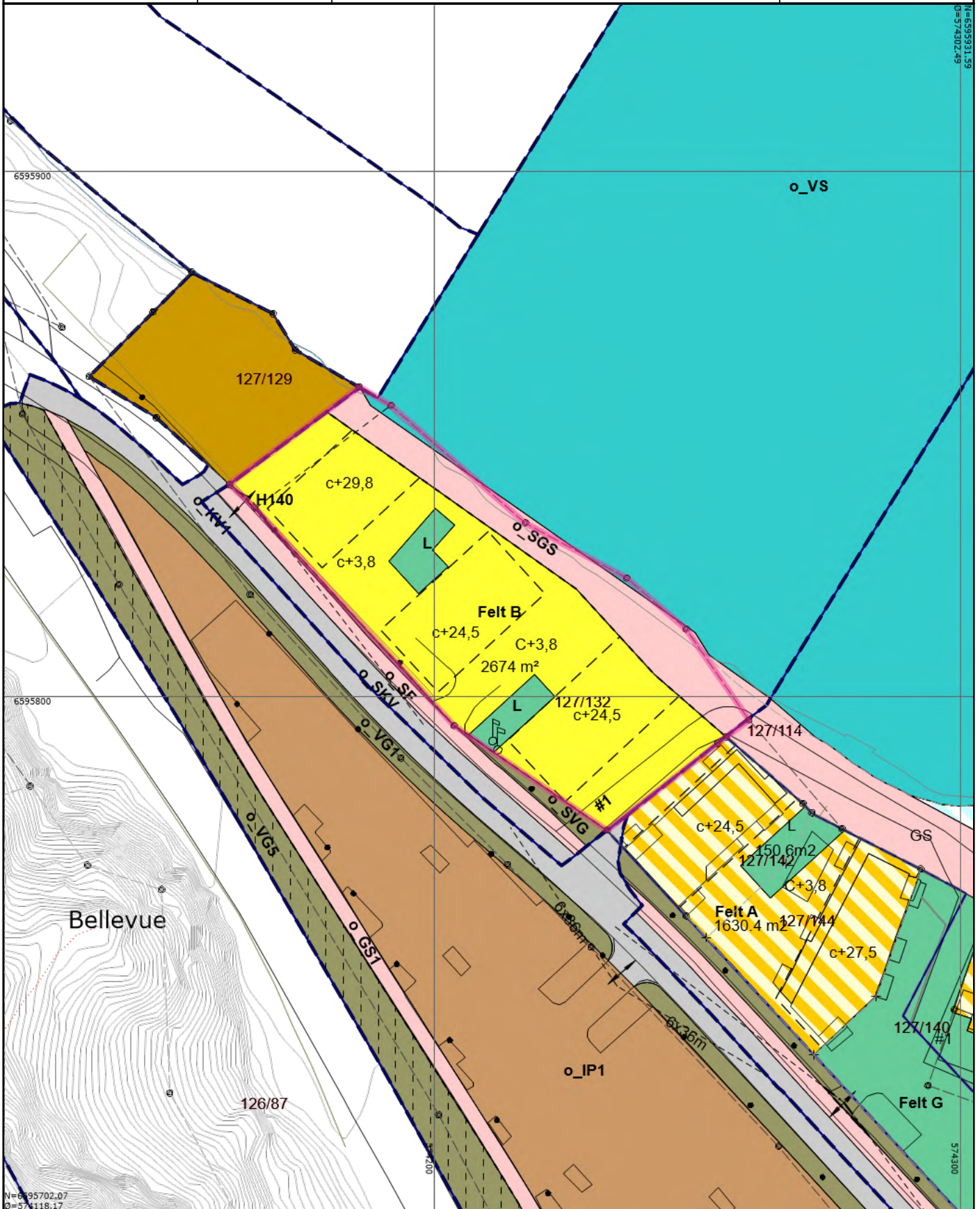
Holmestrand  
kommune

# 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
A	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
	Forsenkingskurve				

## **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 frisktssone 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, atkomst, 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 utnyttning

Grad av utnyttning over og under bakken fastsettes til:

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

### § 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 <sup>2</sup>
3 roms eller større	10 m <sup>2</sup>

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 møbleringssone. Gang- og sykkelbanen skal ha et fast dekke med minimum 2,5 m bredde. Endelig avgrensning mellom faste dekker og et mykere, permeabelt dekke, avklares i utomhusplanen.

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

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

### § 8.3 Annen veigrunn

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

### § 8.4 Atkomst

Atkomst skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet.

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

### § 9.1 Småbåthavn

Det kan etableres maks 115 båt plasser. 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 igangsettingsøknaden 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 trappopp ganger 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





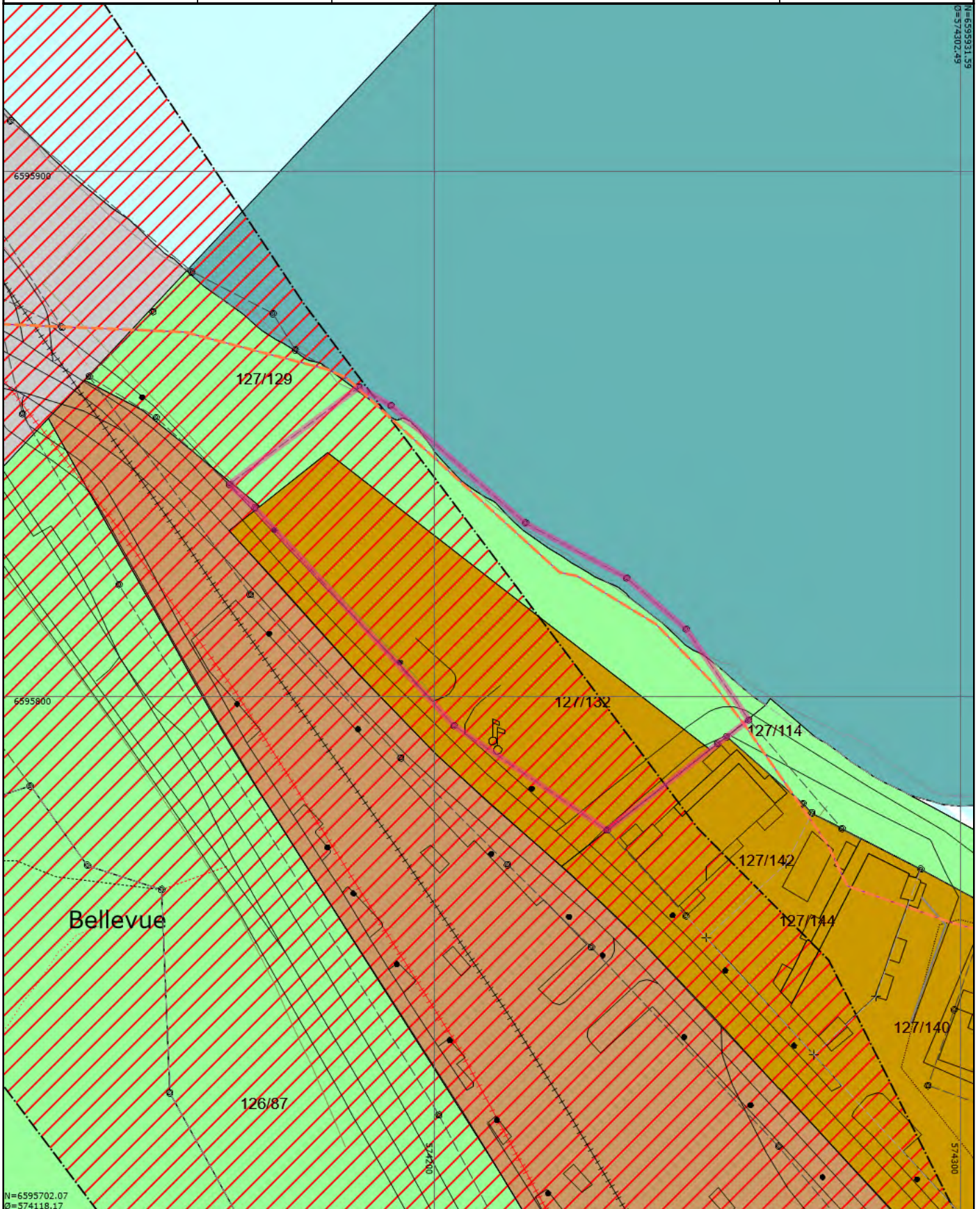
Holmestrand  
kommune

# 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		Forskningskurve		





Holmestrand  
kommune

## 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 m<sup>2</sup>
- Tomt for tomannsbolig er minimum 1000 m<sup>2</sup>
- Tomtebredde er >15 m og dybde på hagesiden >8m.
- Utnytingsgrad maks. %BYA=30.

Kravet om samtidig dele- og rammesøknad er av hensyn til berørte parters 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 10m<sup>2</sup>. 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 18m<sup>2</sup> pr boenhet over 90 m<sup>2</sup>, og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m<sup>2</sup> BRA. I de sentrumsnære boligområdene reduseres dette kravet til 1,5 parkeringsplasser for boliger over 90 m<sup>2</sup> og 1 parkeringsplass for boliger under 90 m<sup>2</sup> 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 landskapsilhuetten, 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 etterstrebis.

§ 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 tilfredsstillende kravene som fremgår av tabellen nedenunder:

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

### § 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 Byggforskeren 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.

Kvartalslekeklassene 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.

Områdelekeklassene 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 m<sup>2</sup> 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 bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>.
- 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 for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i PBL § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.*

*Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m<sup>2</sup> 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 fradelt 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 landbruksbegrepet<sup>2</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter

<sup>2</sup> 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 forurenset grunn

Forslag til reguleringsplan som omfatter hensynssonen H390, fareområde forurenset 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 området 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 mikrotelsla jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

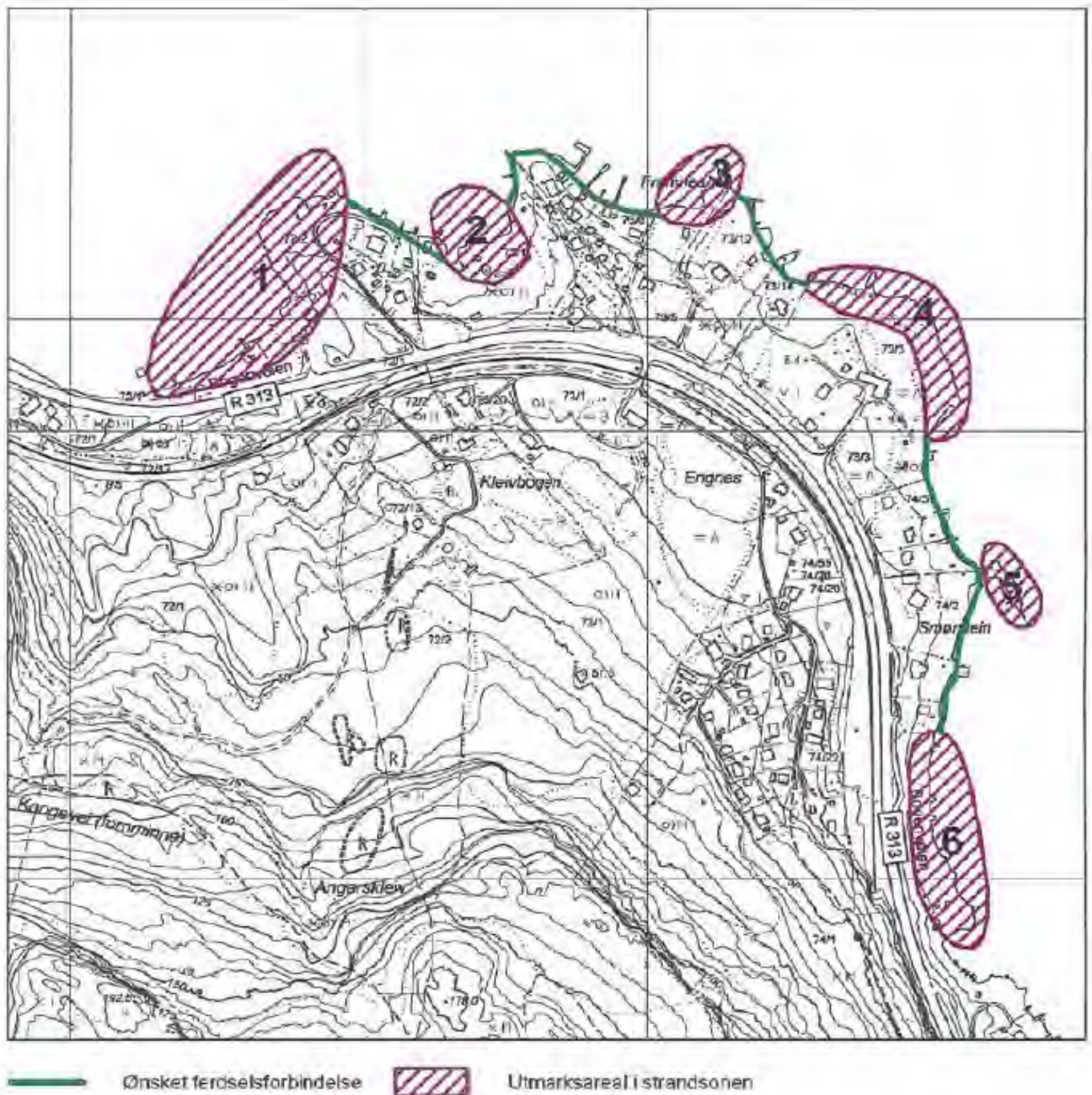
### **Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø – PBL § 11-8 c)**

#### 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 området 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.

Smørsteinsområdet 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 planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i 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 gåker"

### **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 (tilsvarende målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 127, Bruksnr 145	<b>Kommune:</b>	3802 Holmestrand
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	104 Holmestrand 4
Veiadresse:	Langgaten 1 A, gatenr 1360	<b>Valgkrets:</b>	5 Holmestrand
(fra bruksenhet)	3080 Holmestrand	<b>Kirkesogn:</b>	4030404 Botne
Oppdatert:	09.07.2021	<b>Tettsted:</b>	2501 Holmestrand

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Landbruk:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	04.11.2022	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	402,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

## 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.11.2022	Avgiver	3802/127/132	0,0
	Matrikkelført:	02.11.2022	Berørt	3802/127/145	0,0
			Berørt	3802/127/146	0,0
			Berørt	3802/127/147	0,0
			Mottaker	3802/127/149	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.09.2022	Avgiver	3802/127/132	-402,7
	Matrikkelført:	10.10.2022	Mottaker	3802/127/145	402,7

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langgaten 1 A	H0101	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0102	Bolig	88,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0201	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0202	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0203	Bolig	64,0	Kjøkken	2	1	1
Langgaten 1 A	H0204	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Langgaten 1 A	H0301	Bolig	86,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0302	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0303	Bolig	64,0	Kjøkken	2	1	1
Langgaten 1 A	H0304	Bolig	59,0	Kjøkken	59	1	1
Langgaten 1 A	H0401	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0402	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Langgaten 1 A	H0403	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0501	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0502	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Langgaten 1 A	H0503	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0601	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0602	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Langgaten 1 A	H0603	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0701	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0702	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Langgaten 1 A	H0703	Bolig	85,0	Kjøkken	3	1	1
Langgaten 1 A	H0801	Bolig	132,0	Kjøkken	4	2	2
Langgaten 1 A	H0802	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	891,0	Rammetillatelse:	17.09.2021
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	2 949,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 949,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	300935483			Antall etasjer:	9

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		174,0		174,0				
H02	4		288,0		288,0				
H03	4		288,0		288,0				
H04	3		294,0		294,0				
H05	3		294,0		294,0				
H06	3		294,0		294,0				
H07	3		294,0		294,0				
H08	2		205,0		205,0				

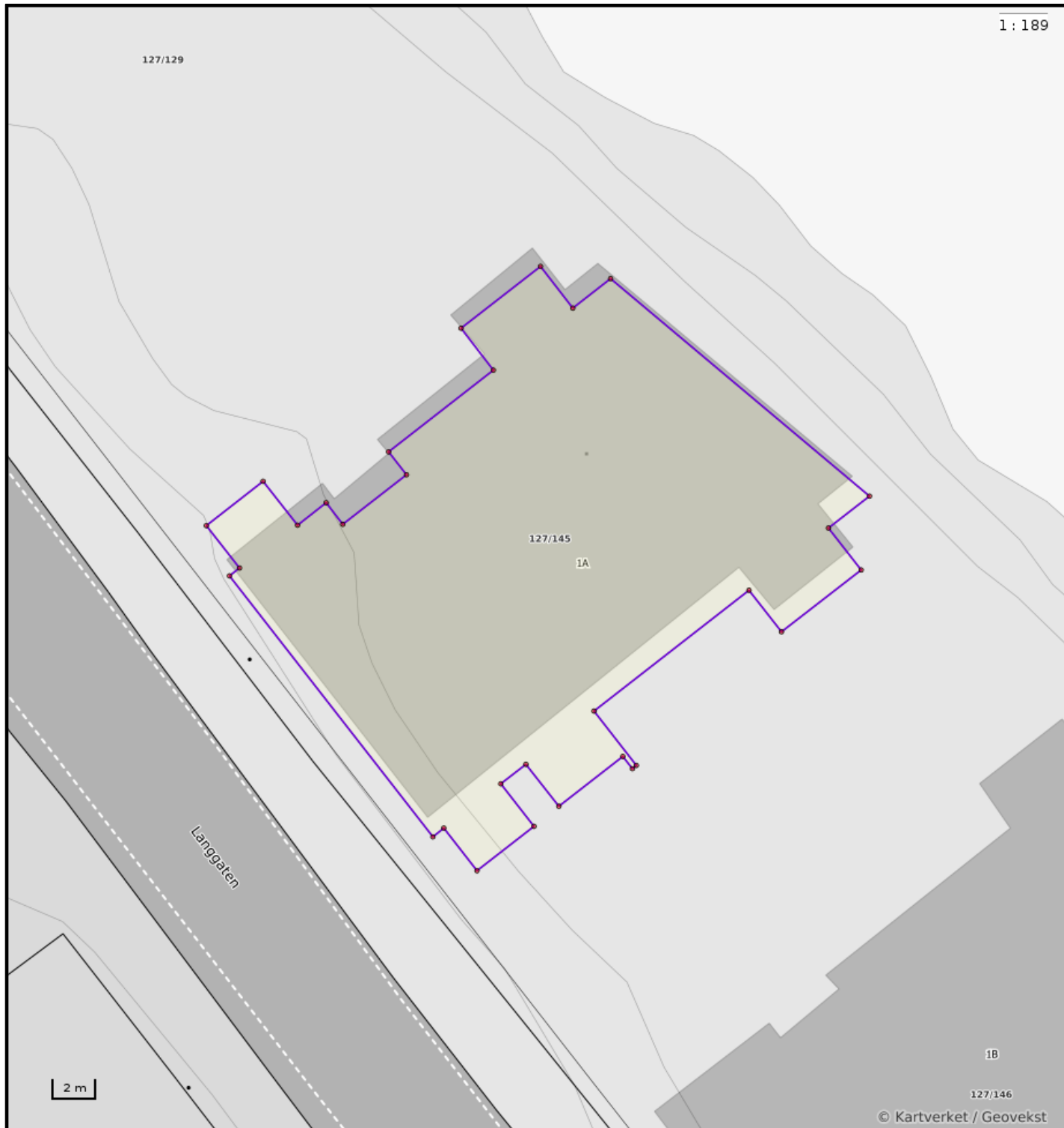
**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Bne Holmestrand Bolig AS	821654432

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

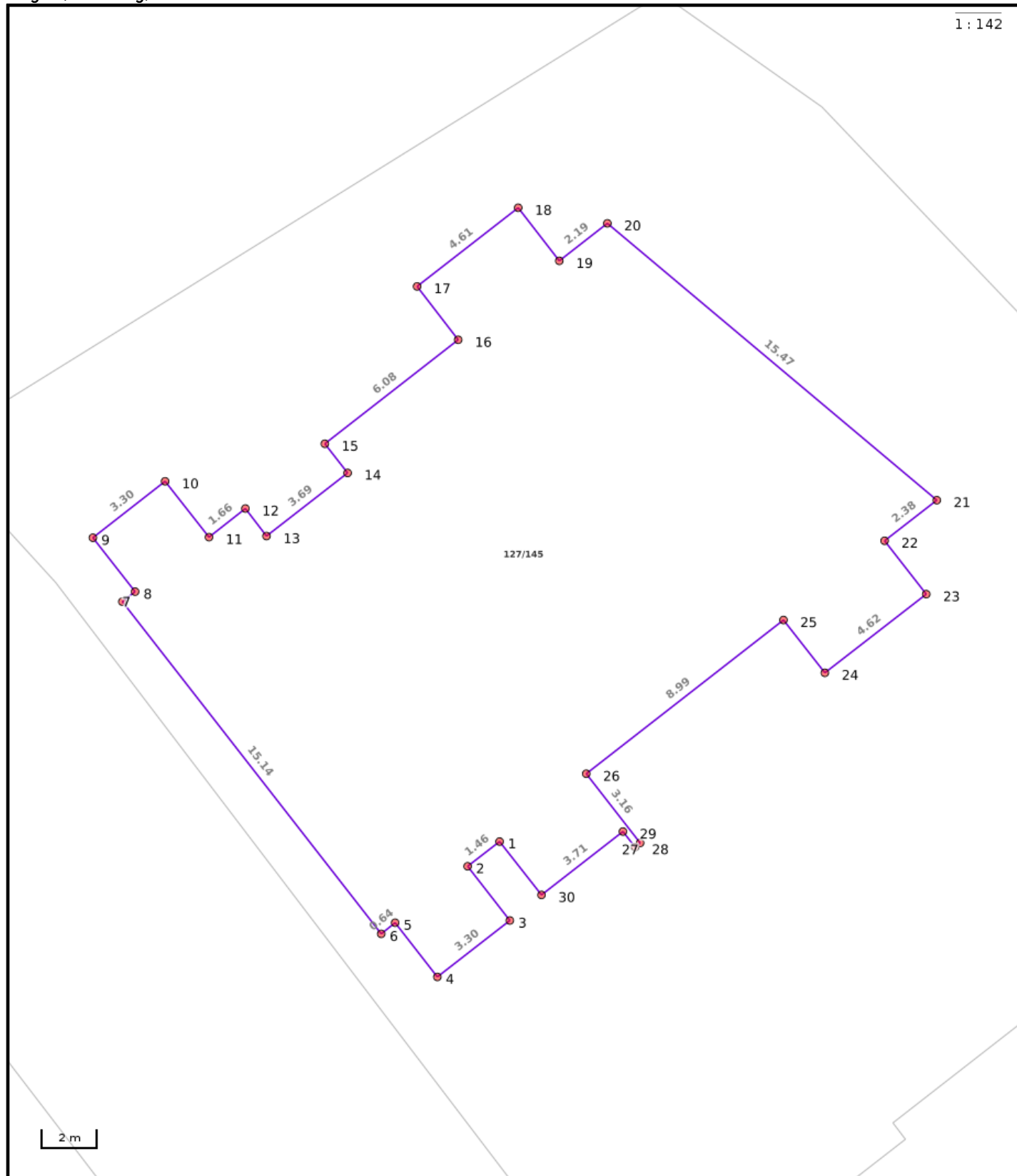
- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

## Teig 1 (Hovedteig)

1 : 142



## Nøyaktighet (standardavvik)

<span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre	<span style="color: purple;">—</span> 201 – 500 cm
<span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.	<span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm
<span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm	<span style="color: red;">—</span> Ikke angitt

## Hjelpelinjer

<span style="color: blue;">—</span> Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	..... Punktfeste

## Symboler

<span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt
<span style="color: black;">▲</span> Sefrak kulturminne <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

## Areal og koordinater

Areal: 402,70m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

## Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 595 828,15	574 182,54	1,46m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 595 827,16	574 181,47	2,48m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 595 825,35	574 183,16	3,30m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 595 823,10	574 180,75	2,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 595 824,90	574 179,06	0,64m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 595 824,46	574 178,60	15,14m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 595 835,51	574 168,25	0,58m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 595 835,91	574 168,67	2,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 595 837,71	574 166,98	3,30m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 595 839,96	574 169,39	2,55m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 595 838,10	574 171,14	1,66m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 595 839,24	574 172,35	1,25m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 595 838,33	574 173,20	3,69m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 595 840,85	574 175,90	1,33m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 595 841,82	574 174,99	6,08m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 595 845,98	574 179,43	2,42m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 595 847,75	574 177,78	4,61m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 595 850,90	574 181,15	2,42m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 595 849,13	574 182,80	2,19m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 595 850,63	574 184,40	15,47m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 595 841,79	574 197,10	2,38m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 595 840,16	574 195,36	2,43m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 595 838,39	574 197,02	4,62m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 595 835,24	574 193,64	2,41m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 595 837,00	574 191,99	8,99m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 595 830,86	574 185,42	3,16m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 595 828,55	574 187,58	0,23m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 595 828,39	574 187,41	0,71m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 595 828,91	574 186,92	3,71m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 595 826,37	574 184,21	2,44m	Tatt fra plan	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Kartverket

Deres referanse: 941235006  
Nettbestilling / ordrenr 3118832

Dato  
16.03.2023

## Bekreftet utskrift fra grunnboken

Vedlagt følger en bekreftet utskrift fra den elektroniske grunnboken for

Knr:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
3802	127	145		

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](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Kommune: 3802 HOLMESTRAND

Gnr: 127 Bnr: 145

**Bekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

**2023/179304-1/200**                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
17.02.2023 21.00                VEDERLAG: NOK 0  
   HOLMESTRAND BOLIG 3 AS  
   ORG.NR: 929 920 333

**Rettighetshavere til festerett**

**2023/179312-1/200**                **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
17.02.2023 21.00                BNE HOLMESTRAND BOLIG AS  
   ORG.NR: 821 654 432

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2022/1024816-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSE**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

**Heftelser i eiendomsrett:**

**2022/475024-1/200**                **PANTEDOKUMENT**  
03.05.2022 15.22                BELØP: NOK 300 000 000  
   PANTHAVER: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE  
   ORG.NR: 920 058 817  
   OVERFØRT FRA: KNR:3802 GNR:127 BNR:132  
   GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
   ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/1024816-1/200**                **PANTEDOKUMENT**  
14.09.2022 21.00                BELØP: NOK 330 000 000  
   PANTHAVER: DNB EIENDOM AS  
   ORG.NR: 910 968 955  
   OVERFØRT FRA: KNR:3802 GNR:127 BNR:132  
   GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2022/1024816-2/200**                **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER**  
   **UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
14.09.2022 21.00                RETTIGHETSHAVER: DNB EIENDOM AS  
   ORG.NR: 910 968 955  
   OVERFØRT FRA: KNR:3802 GNR:127 BNR:132  
   GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2023/179312-2/200**                **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
17.02.2023 21.00                ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 4 000  
   GJELDER FRA DATO: 17.02.2023  
   TOMTEVERDI: 16 064 238  
   Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

**2023/179312-3/200**                **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
17.02.2023 21.00                RETTIGHETSHAVER: KNR:3802 GNR:127 BNR:145 F

**Heftelser i festerett:**

Kommune: 3802 HOLMESTRAND

Gnr: 127 Bnr: 145

**2023/179312-2/200**

17.02.2023 21.00

**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

GJELDER FESTE

ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 4 000

GJELDER FRA DATO: 17.02.2023

TOMTEVERDI: 16 064 238

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

**GRUNNDATA**

**2022/1253841-1/200**

04.11.2022 21.00

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3802 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](http://www.fhi.no).

Oslo, november 2018