

# KONTRAKTSVEDLEGG

## Gjelder ved kjøp av leilighet H504 i prosjektet Strandholmen Holmestrand - Trinn 1

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

- Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger
- Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
- Kontrollmåling areal
- Standard kjøpekontrakt etter ferdigstillelse
- Prospekt for Strandholmen trinn 1 (eget vedlegg), med tilhørende dokumenter herunder:
  - Salgs- og eiendomsinformasjon
  - Leveransebeskrivelse
  - Plantegning
  - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
- Vedtekter og budsjett for Borettslaget
- Utkast sameievedtekter Fellessameie
- Midlertidig brukstillatelse
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Energiattest
- Grunnbokskrift og kopi av tinglyst rettighet
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- For avhendingsloven, se lovtekst på [lovdata.no](http://lovdata.no)

Ved motstrid gjelder nye dokumenter foran eldre.

# Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger

## Prosjekt

Strandholmen Holmestrand – Trinn 1  
Bolig: H504 (941210541): Andelsnummer 20  
Borettslag: Strandholmen Borettslag 1, org.nr. 929 860 926  
Adresse: Langgaten 1C-H0504, 3080 Holmestrand

## Lovanvendelse

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

## Generelle bestemmelser

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap følger vedlagt og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Dersom boligen har blitt brukt som visningsleilighet eller på annen måte stilet før visning er kjøper kjent med at det kan ha oppstått noe slitasje eller skader som følge av dette. Slik mindre slitasje må kjøper regne med, og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

## Forbrukerkjøp:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ikke-forbruker (næringsdrivende):

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Garanti

Eiendommen ble ferdigstilt 12.09.2023, og selges som ledd i næringsvirksomhet. Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse\*, og Kjøper er å anse som forbruker, vil Selger stille oppfyllelsesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven. Garantien skal være på min. 5 % av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter overtagelse. Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at Kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

\*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (=alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke. Aksepteres bud 6 mnd. etter ferdigstillelse, dvs. etter 12.03.2024, vil det ikke stilles garanti.

### Kontrollmåling areal

Vedvik Taksering v/ Marius Vedvik har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling av boligen, datert 24.11.2023:

| Leilighet  | BRA | P-ROM | S-ROM | Romfordeling P-ROM                               | Romfordeling S-rom             |
|--|-----|-------|-------|--|--------------------------------|
| <b>H504</b>  | 102 | 79    | 23    | Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, WC og bad | Bod og 2 innglassede balkonger |
| Kommentar fra takstmann: Innglassede balkonger er medtatt i BRA, og utgjør 19 m2 av det oppgitte bruksarealet. Arealmålingen er utført i tråd med NS3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. |     |       |       |  |                                |

### Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.08.2023. Selger vil søke om ferdigattest når hele prosjektet er ferdigstilt. Frist for innsending av ferdigattest er satt til 31.12.2024. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg.

### Overtagelse

Boligen er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

### Boligen leveres i byggerengjort stand

Det vil si at den ikke er finvasket og Kjøper må selv beregne noe vask før innflytting.

### Ett-årsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år fra det tidspunktet boligen var ferdigstilt (12.09.2023).

## **Parkering**

Det medfølger en parkeringsplass til bolig H504 i felles garasjeanlegg.

Garasjeanlegget er etablert som en egen eiendom (anleggseiendom). Garasjeanlegget vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, hvor de tre boligselskapene i prosjektet får hjemmel til en ideell andel. Kjøpers rett til parkeringsplass sikres i borettslagets vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av garasjeanlegg og Fellessameiet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og alle borettslag/sameier/boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere andel av påløpte drift- og vedlikeholdskostnader som de har forskuttert frem til borettslagene/sameiet/selskapene har fått hjemmel.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, har selger tinglyst midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene.

## **Felleskostnader og vedtekter**

Månedlige felleskostnader for leilighet H504 (andelsnummer 20) er opplyst av forretningsfører pr. 20.10.23 å være kr. 19 612,-, og fordeler seg slik:

- Renter på andel fellesgjeld: kr. 14 831,-
- Felleskostnader: kr. 4 581,-
- Parkering: kr. 200,-

Månedlige felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt), avsetning til vedlikehold, forretningsførerhonorar, USBL kontingent, premie for husleiegarantiforsikring, revisjon, forsikring av bygningsmassen, fiberaksesspunkt for tv/bredbånd, vaktmestertjenester som snømåking og renhold og andre driftskostnader er inkludert. Endelig oversikt over hva som er inkludert i felleskostnadene fremkommer av budsjett for borettslaget som følger vedlagt. Det samme gjelder vedtekter for borettslaget.

Utbygger har på vegne av borettslaget bestilt felles standard abonnement for tv/internett med et aksesspunkt. Kjøper kan fritt velge å bestille produkter og tjenester som tjenesteleverandør tilbyr. Det inngås i så fall separate avtaler på dette.

## **Forsikring**

Eiendommen er av borettslaget fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polisnr. SP5240427. Kjøper må besørge og selv tegne egen innboforsikring.

## **Tilvalg**

Selger har foretatt tilvalg i boligen, se vedlagte oversikt. Det er ikke mulig å bestille flere tilvalg eller endringer ettersom boligen nå er ferdigstilt.

## **Energimerking**

Selger har nå foretatt energimerking, og denne følger vedlagt.

## **Kjøpesum**

Salget skjer til fastpris.

## **Omkostninger**

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Refusjon av andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til borettslaget. P.t. er andel dokumentavgift antatt å være kr. 22 100,- for hver bolig.
- Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr. 480,-
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr. 652,-
- Andelskapital kr. 5 000,-



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

Det tas forbehold om endring i tomteverdien, markedsverdien per parkeringsplass og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

### **Betalingsplan**

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

### **Heftelser/Tinglyste bestemmelser**

Boligen/andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

Det er ingen tinglyste servitutter/heftelser på borettslagets eiendom.

Rettigheter i annen eiendom:

09.10.2023 – dokumentnr. 1107240 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 3802 Gnr: 127 Bnr: 132 og 149

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

I påvente av overskjøting av felleseiendommen gnr 127 bnr 132 og anleggseiendommen gnr 127 bnr 149 er det tinglyst bruksrett til deler av fellesarealet og nødvendig adkomstrett til garasjeanlegget, samt midlertidig bruksrett for parkeringsplasser og boder. Rettighetene gjelder inntil Fellessameiet får eierskap og hjemmel til ideell(e) andel(er), dog tidsbegrenset til maksimalt 6 år fra tinglysningsdato.

Det skal inngås en avtale med fylkeskommunen om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord. Avtalen/rettigheten vil bli tinglyst.

Det er tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet og 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

Selger kan tinglyse andre nødvendige heftelser i borettslagets eiendom, fellessameiet og garasjeanlegget i forbindelse med gjennomføring av prosjektet.

### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

## Salgsvilkår

Kjøp i prospektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
- 2) Kontrollmåling areal
- 3) Standard kjøpekontrakt etter ferdigstillelse
- 4) Prospekt for Strandholmen trinn 1, med tilhørende dokumenter herunder:
  - Salgs- og eiendomsinformasjon
  - Leveransebeskrivelse
  - Plantegning
  - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
- 5) Vedtekter og budsjett for Borettslaget
- 6) Utkast sameievedtekter Fellessameie
- 7) Midlertidig brukstillatelse
- 8) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 9) Energiattest
- 10) Grunnbokutskrift og kopi av tinglyst rettighet
- 11) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- 12) Forbrukerinformasjon om budgivning
- 13) Oversikt over løsøre og tilbehør
- 14) Informasjon om boligkjøperforsikring
- 15) For avhendingsloven, se lovtekst på lovdata.no

Alle ovennevnte dokumenter fås ved henvendelse til megler. Ved motstrid mellom informasjon gjelder nye dokumenter foran eldre. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Holmestrand, 06.12.2023

Prosjekt : Strandholmen - trinn 1

Leilighet : H0504

### Kjøkken- baderomsinnredning og garderobe

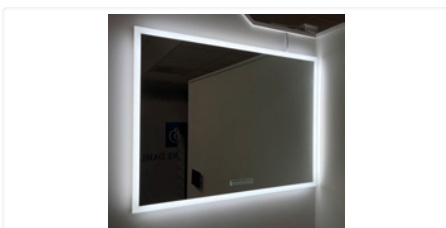
Frist - 30/10/2022

Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Speil - bad 1  
Standard - Speil(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**



Speil wc  
Standard - Speil(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

### Kjøkkenavtrekk

Frist - 30/10/2022

Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Kjøkkenavtrekk  
Slimline uttrekkbar avtrekkshette(Kr 0.00 \* 1)

**Kr 0.00**

### Kjøkkenbatteri

Frist - 30/10/2022

Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Kjøkkenarmatur  
FM Mattsson kjøkkenarmatur 9000E II(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 4300921

**Kr 0.00**

### Bad

Frist - 30/10/2022

Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Dusjbatteri  
FM Mattsson dusjbatteri 9000E II, dusjgarnityr Venado(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 4301822 og 4304408

Kr 0.00



Dusjhjørne  
Alternia Picto rett - krom(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 6310618

Kr 0.00



Servantarmatur  
FMMattson servantbatteri 9000E II(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 4300034

Kr 0.00



Sisterne  
Monolith 101cm hvit(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 6166116

Kr 0.00



Toalett  
Villeroy & Boch O-novo(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 6023177

Kr 0.00

---

## WC

Frist - 30/10/2022

Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Servant  
Duravit Vero(Kr 1,515.00 \* 1)

Kr 1,515.00



Vannlås vask  
Hansgrohe Flowstar S HG 52105000(Kr 1,005.00 \* 1)  
Nrf nr : 4246226

**Kr 1,005.00**



Sisterne  
Monolith 101cm hvit(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 6166116

**Kr 0.00**



Toalett  
Villeroy & Boch O-novo(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 6023177

**Kr 0.00**



Servantarmatur  
FMMattson servantbatteri 9000E II(Kr 0.00 \* 1)  
Artikkel nr : 4300034

**Kr 0.00**

---

## Maling

Frist - 30/10/2022  
Bestilling sendt 22/12/2022 12:36

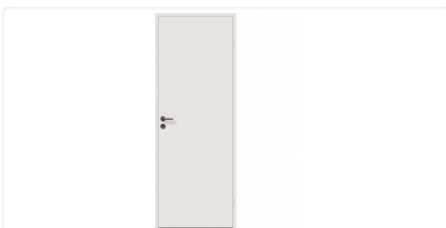
(Alle rom)  
NCS 1805-20R Hvit te **Kr 0.00**

**Kr 0.00001**

---

## Innerdører

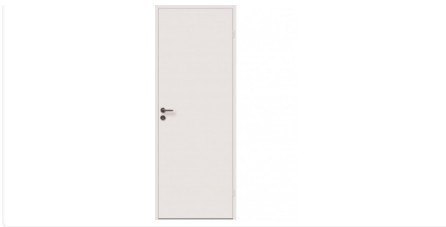
Frist - 30/10/2022  
Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Innvendige dører  
Nordic door Slett lett(Kr 0.00 \* 5)

**Kr 0.00**

---



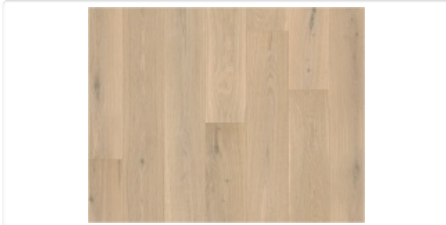
Innvendige dører mellom gang og stue-kjøkken  
Nordic door Slett lett(Kr 0.00 \* 1)

Kr 0.00

## Parkett

Frist - 30/10/2022

Bestilling sendt 03/02/2023 13:09



Parkett  
Lofoten Nordlys FP 190(Kr 0.00 \* 67.6)

Kr 0.00

**Totalt: Kr 2,520**

## Vilkår

Følgende vilkår gjelder for bestilling av tilvalg via Viscenario:

Tilvalgene bestilles av totalentreprenøren Seltor AS og faktureres kjøper direkte av oppgjørsmegler.

For tilvalg gjelder de samme krav til kvalitet og overflater som for boligen for øvrig. Prosjektet følger kvalitetskrav som gitt av Norsk Standard 3420 tolleranseklasse "Normal".

For tilvalg på elektriske installasjoner tar vi forbehold om at noen av disse kan bli utført som åpen installasjon, med utenpåliggende kabler og stikkontakter. Vi tilstreber selvsagt skjult installasjon. Vi informerer også om at stikkontakter og brytere vil bli passert på nærmeste stender inne i vegg. Stendere inne i vegger står med senteravstand på 60 cm.

For kjøpers rettigheter og plikter er en bestilling av tilvalg å anse som en utvidelse av kjøpskontrakten på leiligheten. Herunder gjelder bustadoppføringslova.

Det tas forbehold om feil i oppgitte priser. Ved feil vil kjøper bli kontaktet for aksept av ny pris, eventuell avbestilling. Det tas forbehold om eventuelle feil på tilvalgs tegningene. Dersom det fremkommer feil som påvirker tilvalg vil kjøper bli kontaktet for aksept av ny løsning/ending av tilvalg.

Ved ønske om avbestilling av tilvalg, vil Seltor ta seg betalt for arbeidet dette medfører i form av et administrasjonsgebyr på kroner 3500,- inkl mva. De deler av tilvalget som allerede er utført ved avbestilling vil bli fakturert uavkortet.

Dokumenterbare kostnader fra våre underleverandører som resultat av avbestilling vil bli belastet og fakturert kjøper (retur av bestilte varer og krav om administrasjon fra leverandører ifm dette).

Ved ønske om tilvalg etter at oppgitte frister er passert, vil ikke lengre oppgitte priser i Viscenario for tilvalg være gjeldende.

Tilvalg skal betales minst 5 dager før overlevering av leiligheten, men etter gjennomført ferdigbefaring, slik at kjøper kan besiktige at tilvalg er levert på riktig måte.

Ved feil/mangler på tilvalg, skal disse avdekkes ved ferdigbefaring og noteres i ferdigbefaringsprotokoll, slik at kjøper kan holde tilbake andel av tilvalgsfaktura tilknyttet samme.

Ved krav om levering av tilvalg gjennom andre format/plattformer enn via Viscenario vil ikke priser som oppgitt i Viscenario gjelde.

Kjøper må sørge for at dokumenter som lastes opp for angivelse av tilvalg har tilstrekkelig kvalitet og tydelighet slik at tilvalget blir riktig utført. Seltor vil så langt det lar seg gjøre kvalitetssikre og avklare med kjøper ved tvil.

For ønske om endringer på leiligheten ut over de tilvalg som tilbys gjennom Viscenario kan kjøper bestille en endringsutredning med tilhørende pristilbud på det som ønskes endret. Endringsønsket kan utredes for en fastpris på kroner 6 000,- inkl. mva. Se fanen «Bygningsmessige tilvalg - Endringer utover tilvalg».

Jeg aksepterer tilvalg med disse vilkårene og har sett følgende film: <http://youtu.be/tnSYyUaW4qs?hd=1>

Vår ref.: Marius Vedvik  
E-post: post@vedvik-taksering.no  
Tlf.: 948 60 545  
Dato: 24.11.2023

## Arealmåling

|          |   |
|----------|---|
| Adresse: | Langgaten 1 C, 3080 Holmestrand (Strandholmen, trinn 1) |
|----------|---|

| Leilighet | BRA | P-ROM | S-ROM | Romfordeling P-ROM                                   | Romfordeling S-ROM              |
|-----------|-----|-------|-------|--|---------------------------------|
| H504      | 102 | 79    | 23    | Entrè, gang, stue, kjøkken,<br>2 soverom, WC og bad. | Bod og 2 innglassede balkonger. |

*Innglassede balkonger er medtatt i BRA, og utgjør 19m<sup>2</sup> av det oppgitte bruksarealet. Arealmålingen er utført i tråd med NS3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.*

Med vennlig hilsen



Marius Vedvik  
takstmann



**KJØPEKONTRAKT FOR ANDELSLEILIGHET  
PROSJEKT STRANDHOLMEN - TRINN 1**

Oppdragsnr: 941210541  
Formidlingsnr:

---

Mellom:

**Selger**

BNE Holmestrand Bolig AS

**Adresse**

Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn

og

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

**1. SALGSOBJEKT/KJØPESUM**

Selger forplikter seg herved til å overdra til kjøper sin eiendom:

Langgaten 1C - H0504, 3080 Holmestrand, gnr. 127, bnr. 147 i Holmestrand kommune.

**Andelsnr. 20, Strandholmen Borettslag 1, org.nr. 929 860 926** med tilhørende bruksrett til bolig, heretter kalt eiendommen,

for en kjøpesum stor: kr 2 260 000,- kroner, heretter kalt kjøpesummen som gjøres opp innen overtagelse jfr. pkt 2 og 9.

Tomten er eiet.

Kjøper er kjent med at i tillegg til kjøpesummen overtas en andel av borettslagets fellesgjeld som ifølge regnskap pr. 20.10.2023 er kr. 3 390 000,- for denne andelen.

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 20.10.2023 kr. 79 200 000,-.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: 1
- Sportsbod, antall: 1
- Felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer

## 2. OMKOSTNINGER

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

|                                     |            |                    |
|-------------------------------------|------------|--------------------|
| <b>Sum omkostninger</b>             | <b>kr.</b> | <b>35 732,-</b>    |
| Kjøpesum                            | kr.        | 2 260 000,-        |
| <b>Sum kjøpesum og omkostninger</b> | <b>kr.</b> | <b>2 295 732,-</b> |

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

Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget USBL og alle kjøpere plikter å bli medlem her. Det koster pr desember 2023 kr. 300,- å melde seg inn.

## 3. BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har fått tilbud om boligkjøperforsikring, samt informasjon om forsikringsvilkårene og priser.

Bestilling:

Ja, jeg/vi ønsker boligkjøperforsikring, og er innforstått med at følgende informasjon utleveres fra DNB Eiendom til forsikringsselskapet: navn, fødselsnr., mobilnr., adresse, e-post adresse, adresse på den kjøpte eiendommen, samt kjøpesum

Kommunikasjon vedrørende boligkjøperforsikringen foregår elektronisk til den e-postadressen som er oppgitt i denne avtalen

Nei, jeg/vi ønsker ikke boligkjøperforsikring eller kan ikke tegne boligkjøperforsikring iht. vilkår.

## 4. OPPGJØR

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avdeling Eiendomsoppgjør, Pb 1600 Sentrum, 0021 Oslo, tlf: 954 21 497. Org.nr.910968955. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avdeling Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger/kvitteringer kan sendes på mail til [eiendomsoppgjor@dnbeiendom.no](mailto:eiendomsoppgjor@dnbeiendom.no) merket med oppdragsnummer **941215022** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Ved overtagelse går som hovedregel eiendomsretten og rådigheten til eiendommen over fra selger til kjøper, og samtidig går eiendomsretten og rådigheten til kjøpesummen over fra kjøper til selger. Se likevel punkt om oppgjør og avtalt sikkerhet for partenes rettslige posisjoner frem til det er oppnådd rettsvern.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. **1506 70 33881**, **KID: xxxxxxxxxxxx** innen dato for overtagelse, se punkt 9.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtagelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved forsinkelse med innbetaling av kjøpesummen og omkostningene som utgjør vesentlig mislighold, kan selger heve kjøpet, jf. avhendingslova § 5-3 jf. § 5-1.

Kjøper er forpliktet til å signere og fremskaffe nødvendige dokumenter i forbindelse med gjennomføring av handelen, for eksempel å signere på søknad om konsesjon/egenerklæring om konsesjonsfrihet og å signere nødvendige lånedokumenter og pantedokumenter for finansiering av kjøpet. Blir overtagelse og oppgjør forsinket som følge av manglende medvirkning fra kjøper knyttet til slike forhold, vil dette være et mislighold som kan utløse krav fra selger som beskrevet i punkt 10, annet avsnitt.

Fordeling av eiendommens driftskostnader og eventuelle inntekter per overtagelsesdato foretas direkte mellom kjøper og selger.

Den som eier innestående på klientkonto godskrives også rentene. Omkostninger som er innbetalt i henhold til denne kontrakt tilhører kjøper. Selger og kjøper godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Før oppgjør med selger finner sted, forplikter selger seg til å returnere oppgjørsinstruks i utfylt og undertegnet stand til megler.

Overtagelsesprotokoll i undertegnet stand skal sendes megler snarest mulig etter overtagelsen.

## 5. HEFTELSER

En bekreftet utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Borettslaget har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp og/eller tinglyst panterett. Panteretten følger borettsandelen og kan ikke slettes.

Det er ingen tinglyste servitutter/heftelser på borettslagets eiendom.

Rettigheter i annen eiendom:

09.10.2023 – dokumentnr. 1107240 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 3802 Gnr: 127 Bnr: 132 og 149

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelser som ikke skal følge med borettsandelen, 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 oppjøret.

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 hjemmelsdokumentet er tinglyst. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

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.

## 6. TINGLYSING OG SIKKERHET

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, er følgende avtalt:

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
2. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
3. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
4. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
5. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 4 og 5 er ikke til hinder for at megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 5 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 1 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av megler. Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet oppbevares hos megler, som besørger tinglysning av skjøtet så snart overtagelse er gjennomført. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. 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

Selger tar forbehold om å heve kjøpet selv om overtagelse og overlevering av skjøtet har funnet sted, jf. avhendingslova § 5-3 fjerde ledd og tinglysingsloven § 21 tredje ledd. Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

## 7. TILBEHØR

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen hvis ikke annet fremkommer av salgsvilkårene/salgsoppgaven. Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

## 8. SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dette innebærer i hovedtrekk at:

Boligen som andelen gir boret til har en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1.

Forbehold om boligens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøperens vurdering, anses som en del av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

I den grad det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6. Som eksempler nevnes:

- o Boligen har en mangel dersom den ikke svarer til det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (1).
- o Boligen har en mangel dersom den ikke passer til et særlig formål som selgeren var eller måtte være kjent med da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke når forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap eller vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det., jf. avhendingsloven § 3-2 (2).
- o Boligen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen for så vidt ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering, eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det, jf. avhendingsloven § 3-2 (3).
- o Dersom borettslagets eiendom har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).
- o Boligen har en mangel dersom den har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, og dersom avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Boligen eller andelen har også en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen eller andelen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, jf. avhendingsloven § 3-7.

Det samme gjelder dersom selger har gitt uriktige opplysninger om boligen eller andelen. Det samme gjelder dersom boligen eller andelen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke er blitt rettet i tide på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) første setning. Kjøper regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av tilstandsrapport som er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingsloven, eller av andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt mulighet til å sette seg inn i, jf. avhendingsloven § 3-10 (1) andre setning.

Dersom kjøperen før avtalen ble inngått har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge en oppfordring om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som en mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 (2). Kjøper er oppfordret til å undersøke eiendommen før avtaleinngåelse.

Bestemmelsene i avhendingsloven § 3-10 (1) og (2) innskrenker ikke selgers opplysningsplikt etter § 3-7.

## 9. OVERTAGELSE

Eiendommen overtas av kjøper den **XX.XX.XXXX** med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Partene er enig om å møtes på eiendommen kl. **XX.XX** for å gjennomføre overtagelsen og hvor man i fellesskap gjennomgår eiendommen.

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art.

Risikoen går over på kjøper når han har overtatt eiendommen, uavhengig av om han er godkjent av borettslaget som eier, jf. brl. § 4-5 (2). Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

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

## **10. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON**

Dersom selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, eller eiendommen har en mangel, kan kjøperen på de vilkår som følger av avhendingsloven kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, avvise eiendommen, heve kontrakten og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen, jf. avhendingsloven kapittel 4.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av avhendingsloven kapittel 5 kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger en mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må han gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget misligholdet, jf. avhendingsloven §§ 4-19 og 5-7.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr.10 000,-, om ikke annet er sagt i loven, jf. avhendingsloven § 3-1 (4). Dette gjelder likevel ikke for avtaler der en bygning er solgt som ny, jf. avhendingsloven § 3-1 (4) andre setning. Partene er innforstått med at beløpet ikke har betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel, men at kr. 10 000,- er kjøpers egenrisiko/egenandel som kommer til fradrag i utmålingen av prisavslag eller erstatning dersom selger er ansvarlig for mangler.

At en mangel medfører et tap eller en kostnad som er lavere enn kjøpers egenrisiko/egenandel innebærer imidlertid ingen unntak fra plikten til å reklamere innen rimelig tid.

Reklamasjon vedrørende eventuelle mangler skal rettes direkte til selger, eventuelt til det forsikringsselskapet hvor selger har tegnet boligselgerforsikring.

## **11. FORSIKRING**

Eiendommen er av borettslaget fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP5240427

Dersom eiendommen før overtagelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## 12. SPESIELLE FORHOLD

(Aksepteres bud 6 mnd. etter ferdigstilling, dvs. etter 12.03.2024, vil det ikke stilles garanti)

Eiendommen er solgt fra næringsdrivende til forbruker. Selger er ansvarlig for å stille en garanti overfor kjøper i samsvar med bustadoppføringsloven §12 straks etter avtaleinngåelse

Alternativ 1:

Kopi av garanti følger vedlagt.

Alternativ 2:

Garanti er p.t. ikke mottatt, og vil ettersendes.

## 13. SELGERS FORBEHOLD

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

Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard. I nye bygg vil det normalt oppstå 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer. Ferdigstilling 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.



## 14. PERSONVERN/GDPR

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler de personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle avtalen med deg, samt andre formål som selskapet har lov til å behandle opplysningene til iht personvernforordningen. Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på [www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern](http://www.dnbeiendom.no/om-oss/personvern). Der finner du også informasjon om dine rettigheter som innsyn, dataportabilitet med mer, og kontaklinformasjon 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 kontaklinformasjon 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 budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budprosess.

## 15. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter:

1. Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger datert 06.12.2023
2. Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
3. Kontrollmåling areal
4. Standard kjøpekontrakt etter ferdigstilling
5. Prospekt, med tilhørende dokumenter herunder:
  - Salgs- og eiendomsinformasjon
  - Leveransebeskrivelse
  - Plantegning
  - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
6. Vedtekter og budsjett for Borettslaget
7. Utkast sameievedtekter Fellessameie
8. Midlertidig brukstillatelse
9. Reguleringsplan m/bestemmelser
10. Energiattest
11. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyst rettighet
12. Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
13. Forbrukerinformasjon om budgivning
14. Oversikt over løsøre og tilbehør
15. Informasjon om boligkjøperforsikring
16. For avhendingsloven, se lovtekst på [lovdata.no](http://lovdata.no)

Undertegnes kjøpekontrakten på papir, skal det utstedes 3 eksemplarer, et til hver av partene og et som beror hos megler, DNB Eiendom A/S.

Sted: XXXX, Dato: XX.XX.XXXX

Sted: XXXX, Dato: XX.XX.XXXX

Som selger:

Som kjøper:

.....  
BNE Holmestrand Bolig AS

## **VEDTEKTER**

For Strandholmen Borettslag 1 organisasjonsnummer 929 860 926 vedtatt på generalforsamling den 24.06.2022, sist endret 01.09.2023.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Holmestrand kommune og har forretningskontor i Horten kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

#### **1-3 Organisering**

- (1) Strandholmen borettslag 1 (heretter også «borettslaget») skal være hjemmelshaver til eiendom gnr./bnr. 127/147.
- (2) Strandholmen borettslag 1 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellessameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også borettslaget blir del av. Felleseiendommene omfatter gnr. 127 bnr. 132 med fellesarealer ute, samt anleggseiendommen gnr. 127 bnr. 149 som er garasjekjelleren under alle boligselskapene på Strandholen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellessameiets vedtekter. Andelseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 11.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000, -.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske enheter rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

(5) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette samt forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andre boliger i borettslaget eller andres eiendeler.

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter

andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne på følgende måte: 60 prosent av felleskostnadene fordeles etter areal og 40 prosent av felleskostnadene fordeles likt, slik det fremgår av bygge- og finansieringsplanen
- (2) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere borettslaget, se under punkt 8.2.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret i borettslaget administrerer og forvalter også borettslagets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av andelseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet for å representere borettslaget.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

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



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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker

behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å

gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Parkering, boder og felles uteområder**

(1) Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127/bnr. 149 Utearealene utenfor boligselskapene på Strandholmen er også en egen eiendom gnr. 127/bnr. 132. Borettslaget blir tinglyst som eier av en ideell andel i disse felleseiendommen(e).

Disse felleseiendommene inngår i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter (Fellessameiet Strandholmen «Fellessameiet») som regulerer borettslagets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets sameieandel i Fellessameiet på vegne av andelseierne, men andelseiere må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

(2) Iht. vedtektene i Fellessameiet har borettslaget rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser (med parkeringsplasser menes også MC-plasser). Styret i borettslaget har en oversikt over hvilke av disse bestemte bodene og parkeringsplassene som disponeres av bestemte andeler eller andelseiere i borettslaget alene. Oversikten er en avtale mellom borettslaget og den enkelte andelseier og kan derfor ikke endres uten tilslutning fra de andelseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten. Bruksretten til parkeringsplassen og boden er knyttet til andelen og følger andelen ved salg og parkeringsplassen/boden. Andeler som iht. oversikten har bruksrett til flere enn 1 stk. parkeringsplass kan selge bruksretten utenom andelen, men kun til andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som er del av Fellessameiet.

(3) Andeler med bruksrett til parkeringsplass eller bod iht. oversikten omtalt ovenfor, betaler i felleskostnader et likt beløp pr. parkeringsplass og pr. bod/mc-plass. Styret i borettslaget skal etterstrebe at beløpet som innkreves for 1. stk. bod og mc-plass skal være 1/4 av beløpet for 1. stk. parkeringsplass.

(4) Mislighold knyttet til bruk av felles eiendommen ute, bod, parkeringsplass, eller garasjeanlegget for øvrig, anses som et mislighold av bruk av andelen.

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Budsjettforslag

## Strandholmen 1 Borettslag

|                                  |   | Budsjett          |
|----------------------------------|---|-------------------|
| <b>INNETEKT</b>                  |   |                   |
| 3600                             | Driftskostnad                           | 1 245 908         |
| 3600                             | Avsetning vedlikeholdsfond              | 41 400            |
| 3609                             | Vedlikehold parkering                   | 50 300            |
| 3650                             | Renter                                  | 4 158 000         |
| <b>Sum inntekt</b>               |   | <b>5 495 608</b>  |
| <b>KOSTNAD</b>                   |   |                   |
| 5300                             | Styrehonorar                            | -20 000           |
| 5400                             | Arb.avg styrehonorar                    | -2 820            |
| 6200                             | Energi, strøm                           | -35 000           |
| 6310                             | Vaktmester                              | -30 000           |
| 6329                             | Komm. avg. renovasjon fast              | -76 245           |
| 6329                             | Vann og avløp årsgebyr                  | -149 500          |
| 6329                             | Vann og avløp forbruk                   | -196 544          |
| 6340                             | Heisalarm                               | -3 000            |
| 6341                             | Vaktsentral/brannvarsling               | -10 000           |
| 6361                             | Renhold                                 | -40 000           |
| 6390                             | Andre driftskostnader                   | -15 000           |
| 6391                             | Snømåking, strøing og gressklipping     | -30 000           |
| 6392                             | Renovasjon, containerleie, annet        | -5 000            |
| 6420                             | Bevar HMS                               | -4 500            |
| 6500                             | Verktøy og redskaper                    | -5 000            |
| 6550                             | Lyspærer, lysrør, sikringer             | -1 500            |
| 6601                             | Vedlikehold                             | -100 000          |
| 6602                             | VVS anlegg                              | -8 000            |
| 6605                             | Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass) | -50 300           |
| 6611                             | Heis                                    | -10 000           |
| 6613                             | Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder  | -40 000           |
| 6617                             | Brannvernustyr og -varsling             | -10 000           |
| 6663                             | Ventilasjon                             | -25 000           |
| 6700                             | Revisjonshonorar                        | -4 632            |
| 6710                             | Forretningsførerhonorar                 | -50 000           |
| 6714                             | Andre tjenester                         | -5 894            |
| 6800                             | Kontorrekvisita                         | -1 500            |
| 6951                             | TV/Bredbånd                             | -27 324           |
| 7450                             | Usbl kontingent                         | -6 900            |
| 7500                             | Forsikringer                            | -73 600           |
| 7520                             | Sikring av felleskostnader              | -15 600           |
| 7760                             | Eiendomsskatt                           | -242 150          |
| 7770                             | Betalingskostnader                      | -1 200            |
| <b>Sum kostnad</b>               |   | <b>-1 296 208</b> |
| <b>Driftsresultat</b>            |   | <b>4 199 400</b>  |
| <b>FINANSPOSTER</b>              |   |                   |
| 8151                             | Renter lån                              | -4 158 000        |
| <b>Netto finansposter</b>        |   | <b>-4 158 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>               |   | <b>41 400</b>     |
| 8970                             | Overført til annen egenkapital          | 0                 |
| 8976                             | Avsetning vedlikeholdsfond              | 41 400            |
| <b>Sum overføringer</b>          |   | <b>41 400</b>     |
| <b>DISPONIBLE MIDLER</b>         |   |                   |
| <b>Årsresultat</b>               |   | <b>41 400</b>     |
| 1395                             | Avsetning vedlikeholdsfond              | -41 400           |
| <b>Endring disponible midler</b> |   | <b>0</b>          |

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

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler:

Dato utført: 20.10.23 Side 1 av 2

|                                     |                  |                          |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Strandholmen Borettslag 1           | <b>Vår ref.:</b> | 1794/20                  |
| Langgaten 1 C                       | <b>Type:</b>     | Borettslag tilknyttet    |
| 3080 HOLMESTRAND                    | <b>Eiere:</b>    | BNE Holmestrand Bolig AS |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 929 860 926 | <b>Andelsnr:</b> | 20                       |

## 1: Fellesutgifter

**Tot. innv. måned:** 19 612

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

|                  |                 |        |
|------------------|-----------------|--------|
| Fellesutgifter:  | Renter IN-lån   | 14 831 |
|                  | Felleskostnader | 4 581  |
| Tilleggsytelser: | Parkering       | 200    |

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

|                           |            |                         |   |
|---------------------------|------------|-------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 3 390 000  | Gjeld siste årsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. lån:       | 79 200 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367619647, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.10.2023: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 199

Saldo per 20.10.2023: 79 200 000

Andel av saldo: 3 390 000

Neste termin: 30.12.2023Neste avdrag: 30.09.2043 ( siste termin 30.06.2073 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2043 utgjøre ca kr 3 886,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:

Adresse: Langgaten 1 C

Postnr/-sted: 3080 HOLMESTRAND

Telefon:

E-post:

## 5: Restanse fellesutgifter pr. 20.10.2023

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Fellesutgifter:          | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no), må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: Pålydende

|            |       |                       |           |
|------------|-------|-----------------------|-----------|
| Pålydende: | 5 000 | Opprinnelig innskudd: | 2 260 000 |
| Andelsnr:  | 20    | Partialobligasjonsnr: |           |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023

Gårds/bruksnr: 127/147

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 490.1

## 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP5240427

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jan-Sverre Klophmann

Dato utkjørt: 20.10.23 Side 2 av 2

|                           |                  |                          |
|---------------------------|------------------|--------------------------|
| Strandholmen Borettslag 1 | <b>Vår ref.:</b> | 1794/20                  |
| Langgaten 1 C             | <b>Type:</b>     | Borettslag tilknyttet    |
| 3080 HOLMESTRAND          | <b>Eiere:</b>    | BNE Holmestrand Bolig AS |

**Organisasjonsnr:** 929 860 926

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |   |                     |              |        |       |
|---------------------|---|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:       | 11.09.2023  | Første innflytting: | 11.09.2023   | SSBnr: | H0504 |
| Etasje:             | 5   | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:               | Nei   |                     |              |        |       |
| Parkeringstype:     | Ingen   |                     |              |        |       |
| Systemlås:          | Nei   | Antall rom:         | 3            |        |       |
| Husdyrhold:         |   | Oppr. antall rom:   | 3            |        |       |
| Livsløp standard:   | Nei   | Kategori:           | Blokk        |        |       |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. )<br>2 - Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bc<br>2 - Medlem i Usbl |                     |              |        |       |

### Fasiliteter:

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Andelseiere i Strandholmen Borettslag 1

Holmestrand, 27.sept 2023

## **INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Strandholmen Borettslag 1

**Mandag 16.10.23 kl.17:30**

**Sted; D47 Møte og konferansesenter, Langgaten 47, 3080 Holmestrand**

### **Agenda**

Hensikten med generalforsamlingen i borettslaget, er å få valgt opp eierrepresentanter som kan ivareta den videre drift av borettslaget.

Dagsorden:

- 1. Konstituering**
  - a) Valg av møteleder
  - b) Valg av sekretær
  - c) Valg av protokollvitne
  - d) Opptak av navnefortegnelse
  - e) Godkjenning av innkalling og dagsorden
  
- 2. Valg av styre i borettslaget**
  - a. Valg av styreleder for 2 år
  - b. Valg av 2 styremedlemmer
    - i. Disse skal i utgangspunktet velges for 2 år. For at ikke hele styret skal være på valg om 2 år, foreslås det at ett av styremedlemmene velges frem til første ordinære årsmøte våren 2024 (alt. 2025 og 2026).
    - ii. Valg av 1 varamedlem for 1 år.

I etterkant av generalforsamlingen, vil det bli gitt informasjon om hvordan boligselskapet er organisert opp. I tillegg vil det være med representant fra utbyggerselskapet BNE Holmestrand Bolig AS, som vil være tilgjengelig for mer generelle spørsmål knyttet til prosjektet.

Med vennlig hilsen

Styret i Strandholmen Borettslag 1

# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

## STRANDHOLMEN BORETTSLAG 1

**Mandag 16.10.23 kl.17:30**

**Sted; D47 Møte og konferansesenter, Langgaten 47, 3080 Holmestrand**

### 1. Konstituering

- a) ██████████ valgt som møteleder
- b) ██████████ valgt som sekretær
- c) ██████████ valgt som protokollvitne
- d) Det var 17 andelseiere tilstede. Ingen fullmakter. Totalt 16 stemmeberettigede
- e) Innkalling og dagsorden enstemmig godkjent.

### 2. Valg av styre i borettslaget

- a. ██████████ valgt som styreleder (til 2026)
- b. ██████████ valgt som styremedlem (til 2026)
- ██████████ valgt som styremedlem (til 2025)
- c. ██████████ valgt som varamedlem (til 2025).

---

██████████  
Møteleder

---

██████████  
Protokollvitne



## 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. 129/127.

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<br>Strandholmen trinn 1 /<br>Langgaten 1 C | Bolig | x/123       | 23             | x/123     | x/123         |
| Gnr. 127, bnr. 146<br>Strandholmen trinn 2 /<br>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 /<br>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 § 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 administrerer 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.



Adapt Arkitekter AS

Saksbehandler:

Tlf. dir.:

Deres ref.: Vår ref.: 23/50344

29.08.2023

### Gbnr 127/132 - Langgaten 1 C - leilighetsbygg- Midlertidig brukstillatelse pbl §21-10

| Utvalg   | Saksnummer |
|--|------------|
| Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø | 521/23     |

#### DELEGERT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, Bygg D og tilhørende del av p-kjeller. og fellesarealer, samt del av utfylling/strandpromenade.  
Tiltaksklasse 2.

Tiltakshaver: Bne Holmestrand Bolig AS  
Ansvarlig søker: Adapt Arkitekter AS

Godkjent sak: Sak 453/21 datert 17.09.2021 (vår ref.: 21/42712).  
Sak 428/23 datert 05.07.2023 (vår ref.: 23/39240).

Gjennomføringsplan: Datert 16.08.2023  
Type tiltak: Bolig

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av innsendt gjennomføringsplan fra ansvarlig søker, jfr. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement datert 29.08.2023

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

1. Bygg D og bygg E samt resterende del av utomhus og strandpromenade.

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 31.12.2024.

Ansvarlig søker må innseende egen søknad om ferdigattest når samtlige bygningsmessige arbeider er utført. Ansvarlig søker viderefremidler denne midlertidige brukstillatelsen til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

**KLAGEADGANG:**

Du kan klage på dette vedtaket innen 3 uker fra du har mottatt underretning om vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

**GEBYR:**

Geburet er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2023.

| Kapittel | Beskrivelse                 | Areal | Antall | Sum    |
|----------|-----------------------------|-------|--------|--------|
| 3.16.    | Midlertidig brukstillatelse |       | 1      | 11 000 |

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Fagansvarlig byggesak

saksbehandler

**Kopi til:**

Bne Holmestrand Bolig As

Dokkvegen 8

3920

Porsgrunn

**Mottakere:**

Adapt Arkitekter AS

Porsgrunnsvegen 188

3735

SKIEN

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*



Holmestrand kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

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

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Sentrumsformål - Nåværende

Kommuneplan (17.6.2015)

Grønnstruktur - Nåværende

Kommuneplan (17.6.2015)

Småbåthavn - Framtidig

Kommuneplan (17.6.2015)

Ras- og skredfare

Kommuneplan (17.6.2015)

Forbudsgrense sjøen

Kommuneplan (17.6.2015)

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

## BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



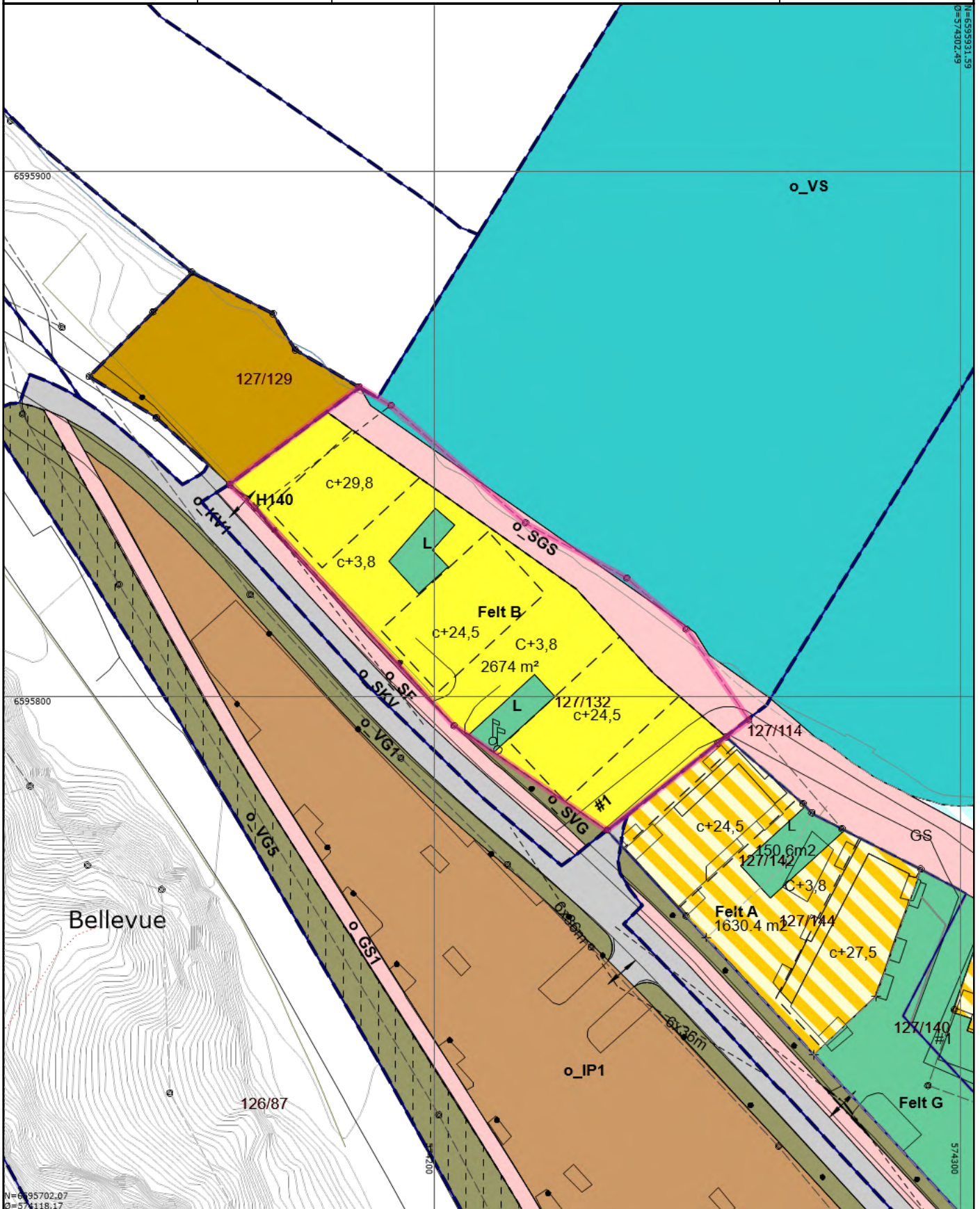
Holmestrand  
kommune

# Reguleringsplaner

|             |                   |          |        |        |
|-------------|-------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 127          | Bnr: 132 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    |                   |          |        |        |
| Annen info: | Strandholmen Nord |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|   |                                   |   |  |   |  |
|---|-----------------------------------|---|--|---|--|
|    | Nøyaktig eiendomsgrense           |    | Anslått eiendomsgrense                   |    | Nøyaktig grensepunkt   |
|    | Anslått grensepunkt               |    | RpOmråde detaljregulering/mindre endring |    | RpOmråde vedtatt på bakkenivå  |
|    | Diverse                           |    | Flaggstang                               |    | MurLoddrett  |
|    | AnnetGjerde                       |    | Gatelys                                  |    | Luftledning trase  |
|    | Idrettsanlegg                     |    | Takkant                                  |    | Taksprang  |
|    | Veranda                           |    | Midlinje bane i tunnel                   |    | Annet vegareal avgrensning   |
|    | Gang- og sykkelvegkant            |    | Sti                                      |    | Fortauskant  |
|    | Gangvegkant                       |    | Vegdekkekant                             |    | Vegkant annet vegareal avgrensning                                       |
|    | Vegsperring                       |    | Bolig                                    |    | Annen næring   |
|    | Kystkontur tekniske anlegg        |    | Kystkontur                               |    | Andre sikringssoner  |
|    | RpGrense                          |    | RpFormålgrense                           |    | Trase for jernbane   |
|    | Annen banegrunn - tekniske anlegg |    | RpGrense                                 |    | RpFormålgrense   |
|   | RpSikringGrense                   |   | RpBestemmelseGrense                      |   | Avkjørsel - både inn og utkjøring  |
|  | Eiendomsgrense som skal oppheves  |  | Byggegrense                              |  | Frisiktlinje   |
|  | Bestemmelsesområde                |  | Midlertidig bygg- og anleggsområde       |  | Frisikt  |
|  | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse   |  | Sentrumsformål                           |  | Lekeplass  |
|  | Gårdsplass                        |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål    |  | Kjøreveg   |
|  | Fortau                            |  | Gang-/sykkelveg                          |  | Annen veggrunn - grøntareal  |
|  | Pendler-/innfartsparkering        |  | Småbåthavn                               |  | Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |
|  | Kystkontur tekniske anlegg        |  | Kystkontur                               |  | Høydekurve   |
|  | 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 møbleringssoneene. Gang- og sykkelbanen skal ha et fast dekke med minimum 2,5 m bredde. Endelig avgrensning mellom faste dekker og et mykere, permeabelt dekke, avklares i utomhusplanen.

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

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

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

I den grad etablering av tiltak innenfor småbåthavnen påvirker badevannskvaliteten i Dulpen, skal det i 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



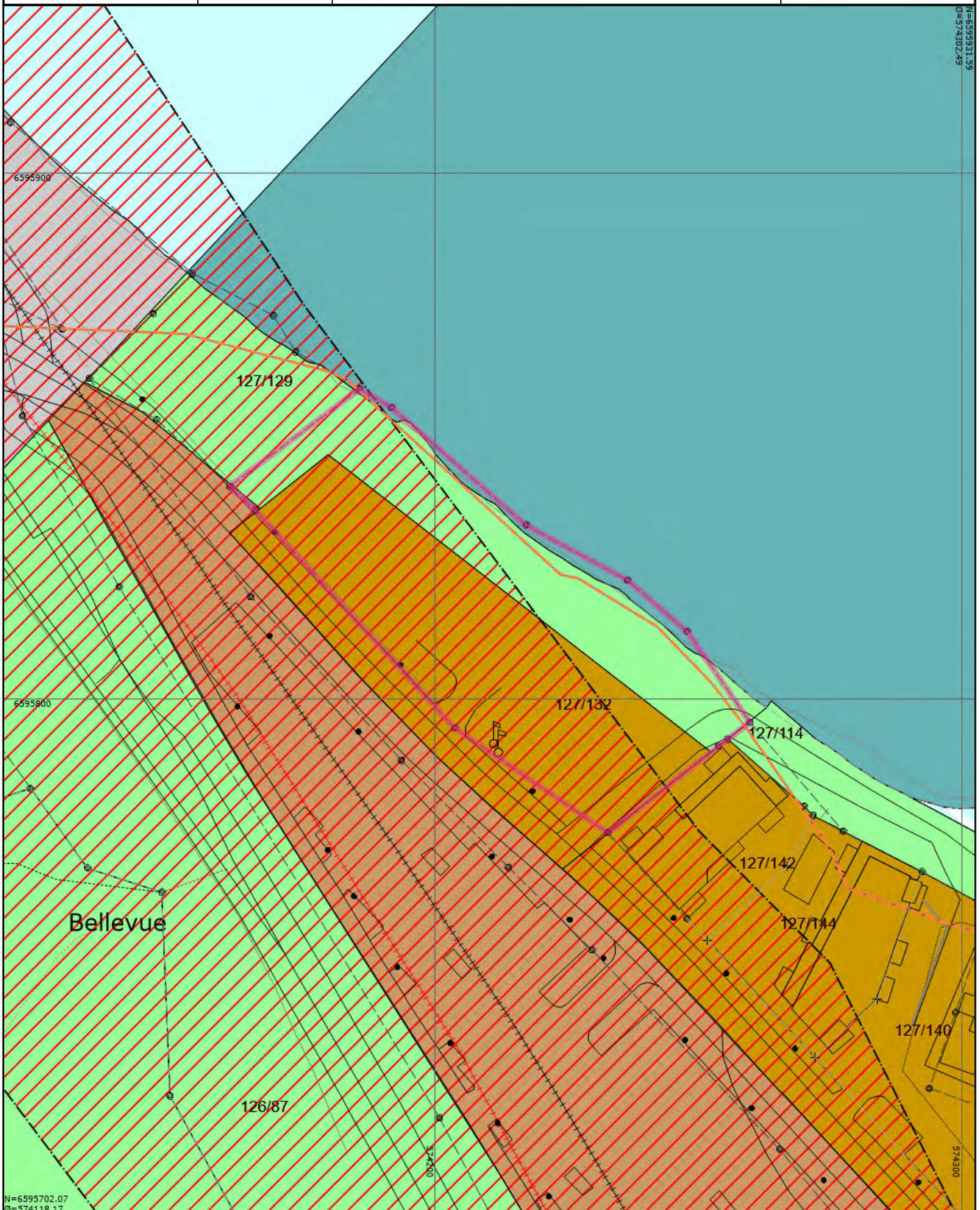
Holmestrand  
kommune

# 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                               |  | Forsenkningskurve   |   |   |



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 etterstrebes.

§ 16.2 Byggeskikk og miljøkvaliteter

Utvendig lagring og midlertidige tiltak tillates ikke i friområdene. I øvrige byggeområder kan utvendig lagring eller oppføring av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg kun tillates dersom det ikke er til vesentlig sjenanse eller i strid med annet regelverk. I LNF-områdene forutsettes i tillegg at tiltakene er knyttet til nødvendig landbruksvirksomhet eller mindre tilleggsnæringer.

#### § 17. Kulturminner – PBL § 11-9 nr. 7

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.

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

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

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygg eller ved tiltak i nærheten av verneverdige bygg skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tiltak i nærheten av bygninger fredet etter kulturminneloven vil kun tillates når tiltaket er tilpasset den fredete bygningen og det tilliggende miljøet.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med verneverdige kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak.

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

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

Det skal redegjøres for risiko vedrørende flom.

Ny bebyggelse må ikke anlegges i flomvei.

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

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

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

## § 20. Funksjonskrav til lekeplasser

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

Alle boenheter skal ha tilgang til følgende typer lekeområder og 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:

Søknadspiktig 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 mikrotlesa jf. Statens strålevernrapport 2005:8. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

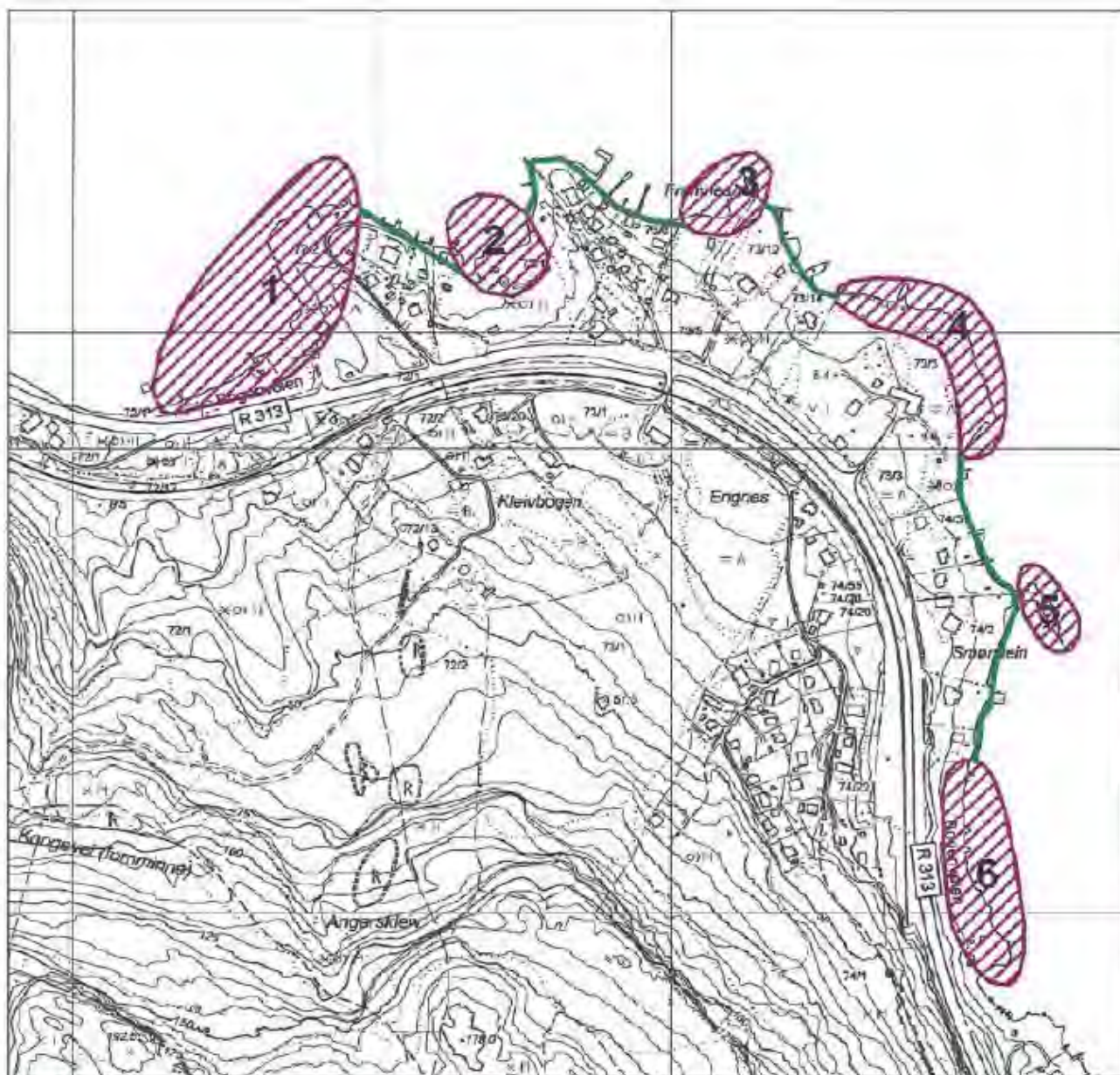
**Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø – PBL § 11-8 c)**

**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.



— Ønsket ferdselsforbindelse     Utmarksareal i strandsonen

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**

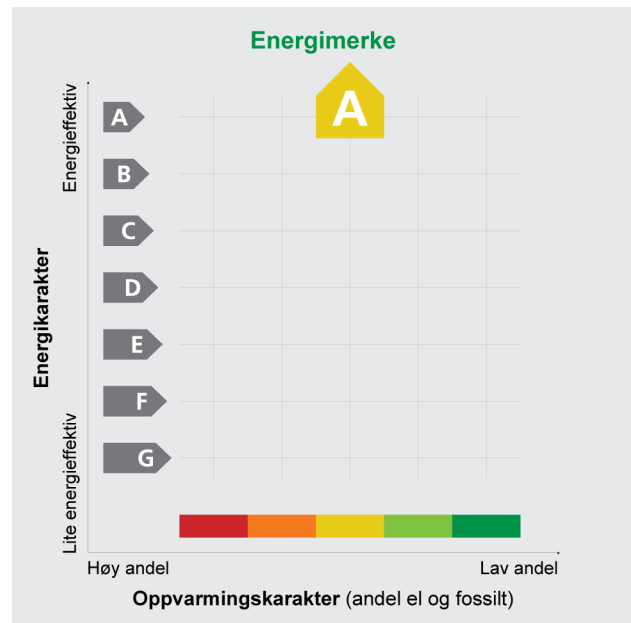
#### **47. H720 arealer båndlagt etter annet lovverk**

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.

---

# ENERGIATTEST

|               |               |
|---------------|---------------|
| Adresse       | Langgaten 1C  |
| Postnr        | 3080          |
| Sted          | Holmestrand   |
| Leilighetsnr. |               |
| Gnr.          | 127           |
| Bnr.          | 147           |
| Seksjonsnr.   |               |
| Festenr.      |               |
| Bygn. nr.     | 300935806     |
| Bolignr.      | H0504         |
| Merkenr.      | A2023-1488923 |
| Dato          | 07.09.2023    |



|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Innmeldt av | Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/BECO |
|-------------|------------------------------------|

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2023

**BRA:** 85,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 29.06.2023

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*



## Bygningsdata:

## Vedlegg til energiattesten

## Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1C  
Postnr/Sted: 3080 Holmestrand  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0504  
Dato: 07.09.2023 10:54:25  
Energimerkenummer: A2023-1488923  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/BECO

Gnr: 127  
Bnr: 147  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 300935806

| Enhet   | Inngangsverdi     |
|---|-------------------|
| <b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>            |                   |
| MatrikkelEnhetsId   |                   |
| ByggId  |                   |
| BruksenhetsId   |                   |
| AdressId  |                   |
| VegAdressId   |                   |
| <b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b> |                   |
| Kommunenr.  | 3802              |
| Gnr.  | 127               |
| Bnr.  | 147               |
| Snr.  |                   |
| Fnr.  |                   |
| Gateadresse   | Langgaten 1C      |
| Postnummer  | 3080              |
| Poststed  | Holmestrand       |
| Bygningsnr.   | 300935806         |
| Bolignr.  | H0504             |
| Beskrivelse bolig/bygning                                 |                   |
| Dato fil opprettet  | 06.09.2023        |
| Bygningskategori  | BOLIGBLOKKER      |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id)                              | 2                 |
| Bygningstype  | LEILIGHET         |
| Byggeår   | 2023              |
| <b>Bygg standard</b>                                      |                   |
| Type bygg   | Nybygg            |
| TEK Standard  | ENERGIREGLER 2016 |
| <b>Energivurdering</b>                                    |                   |
| Pliktig energivurdering                                   | Nei               |
| Kjelanlegg  | Nei               |
| Er vurdering oppløst                                      | Nei               |
| Dato for oppløstning                                      |                   |

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Varmeanlegg            | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |
| Kjøleanlegg            | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |
| Ventilasjonsanlegg     | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |

|   |  |
|---|--|
| Areal yttervegger   | 54 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak   | 21 m <sup>2</sup>                        |
| Areal gulv  | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt   | 19 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA   | 85 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA  | 85 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum   | 214 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger   | 0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak   | 0,15 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv  | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt   | 1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt  | 22,6 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi   | 0,11 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet  | 87,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall  | 0,50 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 29.06.2023                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner   | 82 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 82 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,83 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 101 %                                    |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden   | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet  | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling  | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)  | 0,50 kW/(l/s)                            |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

|                     |      |
|---------------------|------|
| Driftstid kjøling   | 24 h |
| Driftstid lys       | 16 h |
| Driftstid utstyr    | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer  | 24 h |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden   | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden   | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden  | 3,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden  | 1,80 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden   | 5,10 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden   | 0,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden  | 1,50 W/m <sup>2</sup>          |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)   | 0,45                           |
| Gjennomsnittlig karmfaktor  | 0,20                           |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,67                           |
| Oppvarmingssystem(er)   | Direkte elektrisk; Varmepumpe; |
| Varmefordelingssystem   | Vannbåren oppvarming;          |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling  |                                |
| Manuell eller automatisk solskjerming   | MANUELL                        |

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|   |      |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,59 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,41 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                       | 0,81 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg   | 2,45 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                     | 9,00 |

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.                                 | 0,80 |

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|  |       |
|--|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                              | 0,85  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|  |       |
|--|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,90  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.                               | 0,77 |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|   |      |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere   | 0,98 |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Klimastasjon / kilde   | Sandefjord (Torp) (MeteoNorm) |
| Dato for beregning   | 6.9.2023                      |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                               |

### Beregningsprogram

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Navn programvare   | SIMIEN                  |
| Versjon  | 6,017                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

### Energirådgiver

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Firma       | Rambøll Norge AS |
| Navn person | Rambøll v/BECO   |

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm

|               |      |
|---------------|------|
| Romoppvarming | 27,8 |
|---------------|------|

**Bygningsdata:**

## Vedlegg til energiattesten

|                        |      |
|------------------------|------|
| Ventilasjonsvarme      | 5,2  |
| Varmtvann              | 29,8 |
| Vifter                 | 6,7  |
| Pumper                 | 0,3  |
| Belysning              | 11,4 |
| TekniskUtstyr          | 17,5 |
| Romkjoling             | 0,0  |
| Ventilasjonskjoling    | 0,0  |
| TotaltNettoEnergibehov | 98,6 |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 6535 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 76,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3478 kWh/år                    |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 71,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 6084 kWh/år                    |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 6535 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år    |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 6535 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 57,8 % |
|--------------------------------------|--------|

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 127, Bruksnummer 147 i 3802 HOLMESTRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

13.11.2023 kl. 14.45

Oppdatert per

13.11.2023 kl. 14.44

### Adresse(r):

Gateadresse: Langgaten 1 C

Gatenr: 1360

Kommune: HOLMESTRAND

Postkrets: 3080 HOLMESTRAND

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/179611-1/200 17.02.2023 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
21:00

VEDERLAG: NOK 20 329 895

Omsetningstype: Fritt salg

**STRANDHOLMEN BORETTSLAG 1**

ORG.NR: 929 860 926

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

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

### HEFTELSER

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 03.05.2022 **PANTEDOKUMENT**  
15:22

Beløp: NOK 300 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 132

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1024816-1/200 14.09.2022 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 330 000 000

Panthaver: DNB EIENDOM AS

ORG.NR: 910 968 955

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 132

2023/1019594-2/200 19.09.2023 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE  
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1019594-1  
27.09.2023 Arkivref. 23/30755-4  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18

2022/1024816-2/200 14.09.2022 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
21:00

Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS  
ORG.NR: 910 968 955  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 132

2023/1019594-2/200 19.09.2023 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE  
21:00

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1019594-1  
27.09.2023 Arkivref. 23/30755-4  
Uteglemt registrert  
Rettet etter tingl. §18

2023/1019594-1/200 19.09.2023 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 79 200 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006

2023/1061202-1/200 28.09.2023 **FELLES PANTEDOK BOR. INNSK**  
21:00

Beløp: NOK 52 800 000  
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,  
jf. lov om borettslag § 2-11, 1. ledd  
LØPENR: 15454597

## GRUNNDATA

2022/1253850-1/200 04.11.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**  
21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3802 GNR: 127  
BNR: 132

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

2023/1107240-1/200 09.10.2023 **BRUKSRETT**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 132  
Rettighet hefter i: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 149  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1107240-2/200 09.10.2023 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 132  
Rettighet hefter i: KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 149  
Bestemmelse om vedlikehold  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.







Kartverket

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 941215022  
Vår referanse: 3327453/22679171  
Bestilling: C3 2023-10-20 159

Dato  
20.10.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |   |
|-----------------|----------------|--------------------|---|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                  |
| 1107240         | 200            | 9.10.2023          | BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT<br>BRUKSRETT |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                  |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>      | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3802 HOLMESTRAND | 127         | 132         | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

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

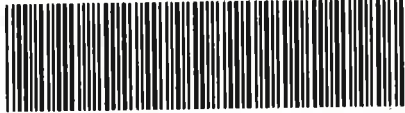
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

|   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| Innsenders navn (rekvirent):<br><b>BNE Holmestrand Bolig as</b> |                               | Plass for tinglyingsstempel<br><br><br>Doknr: 1107240 Tinglyst: 09.10.2023<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br><b>Dokkvegen 8</b>                                  |                               |  |
| Postnummer:<br><b>3920</b>                                      | Poststed:<br><b>Porsgrunn</b> |  |
| Fødselsnr./Org.nr.<br><b>821 654 432</b>                        | Ref.nr.                       |  |

| 1. Hjemmelshaver (avgiver)              |  |
|---|--|
| Navn<br><b>BNE Holmestrand Bolig as</b> | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br><b>821 654 432</b> |

| 2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup> |                    |            |            |      |      |
|------------------------------------|--------------------|------------|------------|------|------|
| Kommunenr.                         | Kommunenavn        | Gnr.       | Bnr.       | Fnr. | Snr. |
| <b>3802</b>                        | <b>Holmestrand</b> | <b>127</b> | <b>132</b> |      |      |
| <b>3802</b>                        | <b>Holmestrand</b> | <b>127</b> | <b>149</b> |      |      |

| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B |  |                    |                                  |            |      |      |
|---|--|--------------------|----------------------------------|------------|------|------|
| <b>A</b>  | Rettighet for fast eiendom (reell servlutt) <sup>4</sup> |                    |                                  |            |      |      |
|   | Kommunenr.   | Kommunenavn        | Gnr.                             | Bnr.       | Fnr. | Snr. |
|   | <b>3802</b>  | <b>Holmestrand</b> | <b>127</b>                       | <b>147</b> |      |      |
| <b>B</b>  | Rettighet for person (personleg servlutt/pengeheftelse)  |                    |                                  |            |      |      |
|   | Navn   |                    | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |            |      |      |
|   |  |                    |                                  |            |      |      |

|                        |
|------------------------|
| Dato<br><b>21.9.23</b> |
|------------------------|

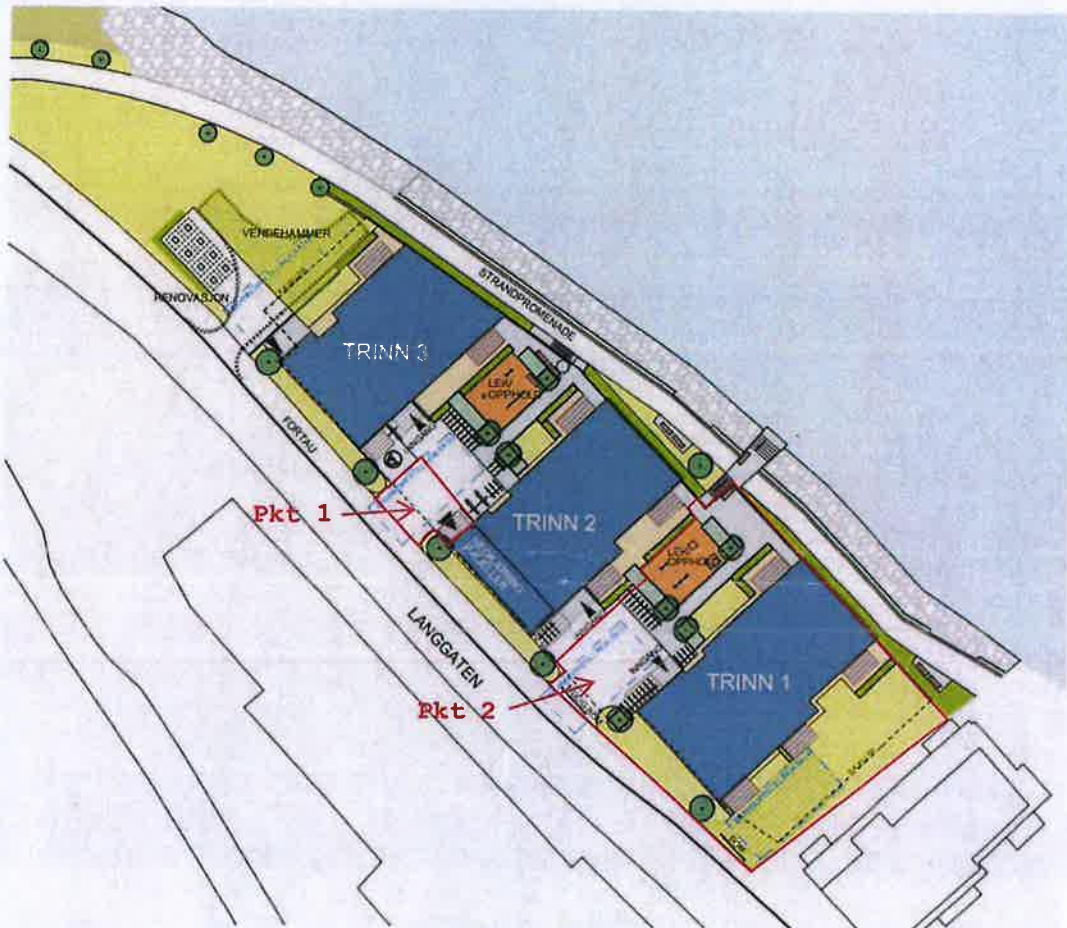
 Statens kartverk – veik

|   |  |
|---|--|
| <b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>a</sup></b>   |  |
| I påvente av overskjøting av felleseiendom 127/132 og anleggseiendom 127/149 tinglyses bruksrett til deler av fellesarealet og nødvendig adkomstrett til garasjeanlegget, samt midlertidig bruksrett for parkeringsplassene og boder, herunder: |  |
| 1. Eiendommen 127/147 gis nødvendig adkomst- og bruksrett på eiendommen 127/132, fra fylkesvei og frem til innkjøring garasjeanlegg. Se vedlegg 1, merket pkt 1.  |  |
| 2. Eiendommen 127/147 gis nødvendig bruksrett på deler av fellesareal rundt eiendommen, avgrenset i vedlegg 1, merket pkt 2.  |  |
| 3. Eiendommen 127/147 gis nødvendig adkomst- og bruksrettighet til nedkjøringsrampen til garasjeanlegget, parkeringsplasser og bodanlegg. Se vedlegg 2.   |  |
| Drift- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til denne bruksretten skal dekkes av rettighetshaver.   |  |
| Disse rettighetene vil gjelde inntil bruksrett blir erstattet med eierskap og hjemmel til idell(e) andel(er), dog tidsbegrenset til maksimalt i 6 år fra tinglysningsdato.  |  |
| Samtidig med et slikt bytte av bruksrett mot eierskap, forplikter rettighetshaver til å siette denne erklæring.   |  |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   |  |
| <b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>  |  |
|   |  |
| <b>6. Underskrifter</b>   |  |
| Sted og dato  | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup> |
| Oslo, 21.9.23   |  |

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg 1



Dato  
5.9.2023



**Vedlegg 2**



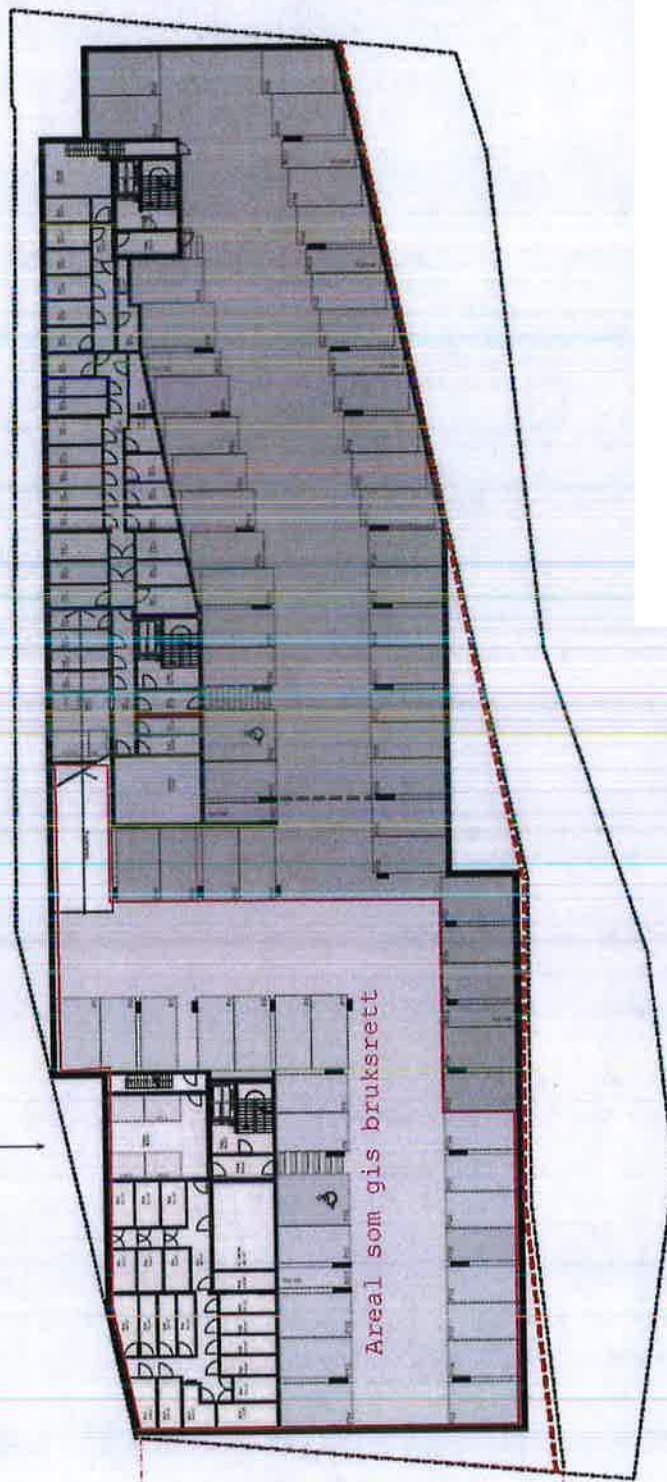
**Etasjeplan**

Garasjekjeller med parkering, boder og teknisk rom.



Fjernbølge byggetrinn

Første byggetrinn



Dato

5.9.2023

## Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 20 i STRANDHOLMEN BORETTSLAG 1, Organisasjonsnummer 929860926

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

27.11.2023 kl. 15.15

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

27.11.2023 kl. 15.14

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/826273-3/200 03.08.2023  
21:00

**HJEMMEL TIL ANDEL**

BNE HOLMESTRAND BOLIG AS

ORG.NR: 821 654 432 IDEELL: 1/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

## Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

## OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2023/826273-2/200 03.08.2023  
21:00

**REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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

Adm. direktør  
Boligprodusentenes Forening

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan

avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# Viktig om budgivning

## Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

# Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

## Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 6 400  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 10 500 |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 700/5 200/6 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller post@help.no

# Forsikringsvilkår Boligkjøperforsikring

08 mars 2022

Forsikringsvilkår av 1. februar 2020

## 1 FORSIKRINGSTAKER

HELP Boligkjøperforsikring gjelder for en forbrukerkjøper som har kjøpt ubebygd tomt eller bolig som er ferdig oppført på kjøpstidspunktet, og som har inngått forsikringsavtalen tilknyttet dette boligkjøpet.

Forsikringsgiver: HELP Forsikring AS, (heretter "Selskapet")

Forsikringstaker/Sikrede: Forbrukerkjøper nevnt i forsikringsbeviset, (heretter "Sikrede")

## 2 HVILKET BOLIG-/EIENDOMSKJØP FORSIKRINGEN GJELDER

### 2.1 Boligeiendom

Forsikringen gjelder for kjøp av ubebygd tomt eller bolig i Norge, som angitt i forsikringsbeviset, og som reguleres av avhendingsloven.

### 2.2 Unntak

Begrenset dekning ved kjøp av landbrukseiendom, tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk og andre kombinasjonseiendommer:

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun rettshjelpsbehov relatert til forhold ved våningshuset (Sikredes primærbolig) som omfattes av forsikringen. Rettshjelpsbehov relatert til andre bygg, konstruksjoner, installasjoner, herunder nødvendige rør- og kuminstallasjoner, samt tomt/ grunnarealer, dekkes ikke

Ved kjøp av annen kombinasjonseiendom er det kun rettshjelpsbehov relatert til den delen av bygningen/ bygningsmassen som er solgt til boligformål som omfattes av forsikringen.

Rettshjelpsbehov relatert til andre bygg, konstruksjoner, installasjoner, herunder utvendige rør- og kuminstallasjoner, samt tomt/ grunnarealer, dekkes ikke

## 3 FORSIKRINGTID

Forsikringen dekker kostnader i henhold til vilkårenes punkt 5 og 7 for rettshjelpsbehov som er konstatert i forsikringstiden.

Forsikringen gjelder fra det tidspunktet boligkjøpskontrakten er signert av begge kontraktsparter, forutsatt at premien betales senest ved avtalt overtakelsestidspunkt, og dekker kostnader i henhold til punkt 5 og 7.

Forsikringen dekker ikke dersom de forhold som danner grunnlag for rettshjelpsbehovet var kjent for Sikrede før signering av boligkjøpskontrakten.

Med mindre eiendommen overdras, varer forsikringstiden så lenge Sikrede har reklamasjonsrett overfor boligselger i henhold til avhendingsloven. Forsikringstiden er uansett begrenset til fem år etter overtakelsen.

Forsikringen opphører hvis Sikrede inngår avtale (budaksept) om videresalg eller annen overdragelse til tredjeperson. Rettshjelpsbehov som er basert på forhold som ble kjent for Sikrede etter avtaleinngåelse med tredjeperson dekkes derfor ikke. Tilsvarende gjelder ved skifte.

## 4 MELDING OM SKADE

Sikrede må melde skaden/rettshjelpsbehovet til Selskapet uten ugrunnet opphold. Dersom Selskapet ikke har fått melding om skaden/rettshjelpsbehovet innen ett år etter at de forhold og/eller opplysninger som rettshjelpsbehovet/saken bygger på ble kjent for Sikrede, mistes retten til dekning, jf. forsikringsavtaleloven § 8-5. Henvendelser til Selskapet skjer til:

HELP Forsikring AS Postboks 1870

0124 Oslo

Min side: <https://minside.help.no/login>

E-post: [post@help.no](mailto:post@help.no)

Telefon: 22 99 99 99

# 5 DEKNINGSFELT

## 5.1 Hva er dekket?

Forsikringen dekker Sikredes rimelige og nødvendige advokatkostnader, samt kostnader til rimelig og nødvendig dokumentasjon, forbundet med reklamasjon og rettslig tvist mot selger og selgers ansvarsforsikring (boligselgerforsikring) dersom det er sannsynlighetsovervekt for at Sikrede har krav som følge av kjøpsrettslige mangler i henhold til avhendingsloven og kjøpekontrakten. Det samme gjelder ved forsinkelse fra boligselgers side.

Advokatkostnader dekkes med en timesats tilsvarende den til enhver tid gjeldende offentlige salærsats, jf. salærforskriften § 2. Når Sikrede benytter advokat som er utpekt av Selskapet, jf. punkt 7.3 og 7.4, dekker forsikringen i tillegg:

- Ansvar for idømte sakskostnader
- Rettsgebyr, samt gebyr/kostnader til fagkyndige meddommere og rettsoppnevnte vitner

## 5.2 Hva er ikke dekket?

- Kostnader og risiko ved inngrep og tilbakeføring av konstruksjoner, installasjoner, terreng mv. (for eksempel i forbindelse med skadeårsak/ skadeomfang) er ikke dekket av forsikringen
- Kostnader til prosjektering, søknadsprosesser, gebyr ved byggesaksbehandling
- Forsikringen dekker ikke kostnader til å vurdere, fremsette eller forfølge krav mot andre enn boligselgeren eller dennes boligselgerforsikring. Krav mot tidligere salgsledd dekkes ikke
- Forsikringen dekker ikke kostnader forbundet med andre krav mot selgeren enn de som kan utledes av kjøpekontrakten, avhendingsloven eller generelle kontraktsrettslige regler som gjelder i forholdet mellom Sikrede og selgeren av den aktuelle boligeiendom i egenskap av selger
- Kostnader forbundet med rettslig eller utenrettslig inndrivelse av krav dekkes ikke.
- Kostnader relatert til erstatningskrav mot styre/ledelse i selskap som har solgt eiendommen til Sikrede, dekkes ikke

# 6 EGENANDEL

Sikrede har en egenandel på kr 4 000 for hvert forsikringstilfelle. Når flere forhold meldes slik at de håndteres i sammenheng (samme saksnummer), regnes de som ett forsikringstilfelle. Egenandelen utløses når Sikrede har fått 10 timers bistand, sakkyndig/takst rekvireres eller det har oppstått tvist. Sikredes krav på dekning suspenderes fra egenandelen er forfalt til den betales.

Det er oppstått tvist dersom det foreligger uenighet om et krav, eller motpart unnlater å ta stilling til et krav innen rimelig tid.

Dersom Sikrede tilkjennes fulle sakskostnader/full dekning for utlegg i tvist med motpart, og Selskapet dermed refunderes alle sine utlegg fra Sikrede, jf. punkt 7.5, får Sikrede refundert sin(e) egenandel(er) fra Selskapet.

## 7 SIKREDES OG SELSKAPETS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 7.1 Generelt – gjensidig lojalitetsplikt

Partene plikter å opptre lojalt overfor hverandre.

### 7.2 Sikredes opplysningsplikt

Sikrede skal gi Selskapet redegjørelse for faktum og bevis slik at Selskapet får tilstrekkelig grunnlag til å vurdere og avgjøre dekningssspørsmålet, jf. punkt 3 og 5. Selskapet kan gjøre ny vurdering av dekningssspørsmålet dersom det faktiske eller rettslige grunnlaget for kravet endres. Sikrede skal bidra med alle opplysninger som kan være av betydning for en slik ny vurdering av dekningssspørsmålet. Selskapet kan stanse videre dekning dersom faktiske eller rettslige grunnlag for kravet endres og at kravet til sannsynlighetsovervekt ikke lenger er oppfylt, jf. punkt 5.1.

Sikrede plikter å overlevere til Selskapet alle dokumenter som han/ hun har tilgang til, og som kan ha betydning for dekningen under denne forsikringen.

Sikrede plikter å ta vare på all dokumentasjon knyttet til boligkjøpet og eventuelt kontraktsbrudd og overlevere dette til Selskapet på forespørsel.

Alle spørsmål av betydning for dekningsvurderingen skal besvares ærlig og etter beste evne. Sikrede skal på eget tiltak straks gi opplysninger om alle forhold som kan ha betydning, og skal stille seg til disposisjon, vise frem eiendom, gjenstander og dokumenter etc. i den grad dette kan være relevant for forsikringstilfellet.

Sikrede plikter å informere om andre relevante forsikringsdekninger som han/hun kan ha rett til dekning under.

Sikrede skal ikke selv ta skritt, herunder forhandlingsutspill og rettslige skritt, overfor motpart uten at dette er avtalt med den advokaten som er utpekt. Dersom Sikrede ikke oppfylder sine plikter i henhold til disse forsikringsvilkårene, kan Sikrede miste retten til dekning under denne forsikringen.

### 7.3 Selskapet utpeker advokat for Sikrede

Forsikringen dekker kostnader ved rettshjelpsbehov i henhold til vilkårene, jf. punkt 5. Advokatbistand dekkes med en timesats begrenset oppad til den offentlige salærsats, jf. salærforskriften § 2.

Selskapet plikter å utpeke advokat for Sikrede.



Sikrede og Selskapet skal motta en begrunnet vurdering av sannsynligheten for om kravet vil føre frem. Dersom det ikke er sannsynlighetsovervekt for at kravet fører frem, kan videre forsikringsdekning stanses, punkt 7.2 og punkt 5.

## 7.4 Sikrede utpeker advokat

Dersom Sikrede i stedet for å få advokat utpekt av Selskapet, ønsker å benytte advokat etter eget valg, gjelder de samme betingelser som ellers følger av vilkårene, men med de begrensninger som følger i punkt 7.4.1.

Beslutningen om å utpeke advokat selv må meddeles Selskapet.

Selskapet gir dekningstilsagn og skal dekke kostnader fra det tidspunkt Sikrede har sannsynliggjort at saken er dekningsmessig, jf. punkt 3 og 5. Sikrede skal forelegge Selskapet en begrunnet vurdering av sannsynligheten for om kravet vil føre frem. Dersom det ikke er sannsynlighetsovervekt for at kravet fører frem, kan videre forsikringsdekning stanses, jf. punkt 5 og 7.2.

### 7.4.1 Begrensninger når Sikrede utpeker advokat

Ansvar for idømte sakskostnader dekkes ikke dersom Sikrede benytter advokat etter eget valg. Selskapet svarer ikke for kostnader som følge av advokatbytte.

Advokatbistanden dekkes med en timesats begrenset oppad til den offentlige salærsats, jf. salærforskriften § 2. Rettsgebyr, herunder kostnader til fagkyndige meddommere og rettsoppnevnte vitner, dekkes ikke.

Begrensningene i dette punktet gjelder også dersom Sikrede velger å få advokat utpekt av Selskapet etter at det er tatt rettslige skritt mot boligselger/ selgeransvarsforsikring.

## 7.5 Sikredes plikter ved prosess

Ved rettslig prosess skal Sikrede fremme krav om sakskostnader og erstatning for andre utlegg overfor motparten. Kravet skal prinsipielt hjemles i tvisteloven så langt det er grunnlag for det. Tilkjente sakskostnader og erstatning for andre utlegg skal tilfalle Selskapet med tilsvarende beløp som er utbetalt under politen. Selskapet kan kreve Sikredes fordring på sakskostnader og erstatning for andre utlegg overdratt til seg.

Rettsavgjørelsen, eller sist avsatte rettsavgjørelse der saken er behandlet av flere instanser, avgjør Selskapets krav på tilkjente sakskostnader og andre erstatningsposter overfor Sikrede.

Hvis Sikrede, etter at dom eller annen rettsavgjørelse foreligger, inngår forliksavtale som reduserer Sikredes krav på dekning av sakskostnader og erstatningsposter som er dekket av Selskapet, er <sup>den</sup> etterfølgende avtalen mellom Sikrede og motpart ikke bindende for Selskapets rettigheter. Sikrede skal snarest mulig etter at rettsavgjørelse foreligger gi Selskapet spesifisert timeliste og oppgave over

eventuelle øvrige sakskostnader og utlegg som Sikrede krever dekket under polisen. Når en advokat har representert Sikrede ved domstolsbehandling, må timeliste og oppgave over eventuelle andre sakskostnader og utlegg gis Selskapet senest to uker etter forkynnelsen av avgjørelsen.

Sikrede plikter etter anmodning fra Selskapet å begjære at retten fastsetter advokatens godtgjørelse i medhold av tvisteloven § 3-8. Selskapet svarer ikke for advokatkostnader som overstiger godtgjørelse fastsatt av retten.

## 8 NEMNDSBEHANDLING

### 8.1 Selskapets klagenemnd

Dersom Sikrede er uenig i en avgjørelse om å avslutte saksbehandlingen eller ikke forfølge kravet videre, kan vedkommende kreve at avgjørelsen overprøves av Selskapets uavhengige nemnd. Klagen kan sendes til:

E-post: [klagenemnden@help.no](mailto:klagenemnden@help.no) (<mailto:klagenemnden@help.no>).

Per brev:

HELP Forsikring AS

Postboks 1870

0124 Oslo

Nemnden består av tre personer, hvorav minst ett medlem skal ha bakgrunn fra forbrukerorganisasjon eller fra offentlig virksomhet som arbeider med forbrukersaker, og minst ett medlem skal ha juridisk kompetanse. Nemndsbehandling skjer uten kostnad for klageren.

Nemnden avgjør om saksbehandlingen skal fortsette for Selskapets regning eller avsluttes. Sikrede skal orienteres om utfallet av nemndens behandling. Nemndens formann har anledning til å avvise klager som klart ikke vil føre frem.

Dersom Sikrede etter nemndsbehandling velger å føre saken videre på egenhånd og for egen kostnad, og vinner frem med sin sak, dekkes nødvendige kostnader, jf. punkt 5. Vurderingen gjøres med bakgrunn i tvistelovens regler om fastsettelse av sakskostnader.

### 8.2 Annen klagenemnd

Sikrede kan også kreve å få legge frem saken for Finansklagenemnda, jf. FAL § 20-1. Dette gjelder alle deler av forsikringsavtalen og forsikringsoppgjøret. Klagebehandling skjer uten kostnad for klageren. Klage fremsettes elektronisk via klageskjema på [www.finansklagenemnda.no](http://www.finansklagenemnda.no). (<https://www.finkn.no/>). Finansklagenemnda kan også kontaktes på telefon 23 13 19 60, og sekretariatet har en veiledningsplikt overfor publikum.

## 9 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Selskapet vil kommunisere med Sikrede elektronisk, og ved å tegne forsikringen samtykkes det i at all kommunikasjon mellom Sikrede og Selskapet kan skje elektronisk. Informasjonen som sendes fra Selskapet kan inneholde viktig informasjon, og Sikrede må sørge for å gjennomgå alle elektroniske henvendelser fra Selskapet da henvendelsene kan inneholde vesentlige opplysninger for forsikringsforholdet, slik som:

- Forsikringsvilkår
- Fakturaer (hvor manglende betaling kan medføre at forsikringsdekningen opphører)
- Dokumenter som gjelder opphør av forsikringen
- Dokumenter i forbindelse med skadesaker

Elektronisk kommunikasjon innebærer at HELP sender deg informasjon som vedlegg til e-post eller varsler deg på e-post/SMS når nytt dokument er tilgjengelig på kundeportalen "Min Side".

## 10 PERSONVERN

Alle opplysninger Selskapet mottar i forbindelse med sitt arbeid behandles fortrolig og er basert på reglene om advokaters taushetsplikt. For øvrig vises det til HELPs personvernerklæring (). Det vil likevel være behov for å kommunisere en del av de opplysninger Forsikringstaker/ Sikrede gir Selskapet til andre, for eksempel ved bruk av sakkyndige og annen nødvendig kommunikasjon for å ivareta Sikredes interesser. Selskapet legger til grunn at det har Sikredes tillatelse til å gi opplysninger som nevnt. Med mindre annet er avtalt eller forutsatt har Selskapet rett til å opplyse om et potensielt eller allerede eksisterende klientforhold for å forklare interessekonflikter. Forsikringstaker/Sikrede samtykker til at eiendomsmeglerforetaket som har formidlet forsikringen og Selskapet kan utveksle opplysninger som er nødvendige for å administrere forsikringsavtalen.

## 11 HVITVASKING

Av hensyn til reglene om hvitvasking plikter Sikrede alltid å bekrefte sin identitet til HELP gjennom pålogging på HELP sin "Min Side" med BankID, eller ved annen betryggende legitimasjonskontroll. Dersom identiteten ikke bekreftes, vil dekningen opphøre.

## 12 BAKGRUNNSRETT

Forsikringsavtalen består av forsikringsbevis og forsikringsvilkår, samt bestemmelsene som følger av Lov av 16. juni 1989 nr 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven) og øvrig lovverk.