



Strandholmen  
Holmestrand

## INNHold

### Om prosjektet

Velkommen til Strandholmen ..... 6

### Nærområdet

Sjønært og sentralt ..... 10

Perfekt for deg som pendler ..... 16

Områdekart ..... 18

### Kvaliteter

Prosjektet Strandholmen ..... 22

Leilighetene ..... 24

Tilvalgsmuligheter ..... 28

Fordeler med ny bolig ..... 33

### Plantegninger

Etasjeplan ..... 34

Leilighetene ..... 42

Fasade ..... 72

### Den lille skriften

Leveransebeskrivelse ..... 76

Salgs- og eiendomsinformasjon ..... 82

Reguleringsplan ..... 92

Utomhusplan ..... 93

Nabolagsprofil ..... 94

Solide aktører ..... 96

### Kontaktinfo

Kontakt megler ..... 98





Illustrasjonsfoto fra leilighet 801. Avvik vil forekomme.

Bo i vannkanten med  
gangavstand til alt





## OM PROSJEKTET

# Velkommen til Strandholmen

Nå kommer trinn 3 – den aller siste muligheten til å skaffe seg nytt hjem på populære Strandholmen. Fritt beliggende nord på tomten får leilighetene her fantastisk og vid utsikt utover fjorden.

Det tredje og siste byggetrinnet er planlagt å bestå av 25 flotte selveierleiligheter med glimrende beliggenhet, sjønært og sentralt i Holmestrand. Her finner du 2- til 4-roms leiligheter fra 55 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup> BRA-i med store vindusflater, praktiske planløsninger og flotte kvaliteter. De fleste leilighetene får også praktfull sjøutsikt. Innglassede balkonger forlenger sommersesongen, og toppleilighetene får store terrasser. Kjelleretasjen får garasjeanlegg med boder og heis til bolig.

Dette siste byggetrinnet blir organisert som et sameie, mens trinn 1 og 2 er borettslag. Usbl blir forretningsfører for alle tre byggetrinn.

### Gangavstand til alt

Med leilighet på Strandholmen bor du med gangavstand til alt du trenger. Jernbanestasjon og bussterminal ligger på andre siden av veien, mens en liten rusletur langs strandpromenaden tar deg til badestrand, park, småbåthavn og alle fasilitetene i Holmestrand sentrum.

Velkommen til en splitter ny hverdag i vannkanten!



Illustrasjonsfoto – avvik vil forekomme.



Fine dager  
i vannkanten







## NÆROMRÅDET

# Sjønært og sentralt

Bo i vannkanten, med en liten rusletur til alt du trenger.

På Strandholmen bor du med gangavstand til både kaféer, restauranter, bank, apotek, vinmonopol, nytt bibliotek og et bredt utvalg butikker. To populære badestrender og en stor båthavn med mulighet for båt plass, gjør at du ikke trenger å reise noe sted for å få feriefølelsen om sommeren.

### Morgenbad eller kveldsdupp?

Strandholmen har mye å tilby den bade glade. Det er fine bademuligheter fra bryggen rett utenfor det som kan bli ditt nye hjem. Du kan også rusle bort til Dulpen bade plass med strand og brygge på bare 3 minutter.

### Holmestrand Fjordbadstu

Ved bølgebryteren ved Dulpen har entusiaster i Holmestrand Fjordbadstuforening etablert en flytende badstue til glede for lokalbefolkningen og tilreisende. Mange har i løpet av de siste årene fått øynene opp for både badstue og helårsbading, og oppdaget hvilke positive helseeffekter dette kan gi. Som beboer på Strandholmen kan du nærmest tusle bort i bare håndkle og slippers for å nyte en forfriskende badstueopplevelse i vannkanten. Utbyggerselskapet bestående av Bane Nor Eiendom og Seltor Bolig, har bidratt i spleiselaget for å få badstuen bygget.



### Gå:

- Buss - 2 min
- Holmestrand stasjon - 3 min
- Holmestrand Fjordbadstu - 3 min
- Dulpen bade plass - 3 min
- Dagligvare - 9 min
- Apotek - 10 min
- Vinmonopol - 10 min







#### **Fra balkong til båtliv på et blunk**

Har du båt, eller kanskje en drøm om å ha det? Det er mulig å søke om plass i småbåthavnen i Holmestrand sentrum, som har rundt 1100 faste båtplasser. Ønsker du å ha båten liggende på vannet hele året, er bobleanlegget et godt alternativ.

#### **Glad i golf?**

På Strandholmen bor du i kjøreavstand til hele fire ulike golfbaner. Den nærmeste ligger under fire kilometer unna.



#### **Bil:**

Solum Golfbane – 6 min  
Sande Golfbane – 15 min  
Hof Golfbane – 20 min  
Borre Golfbane – 22 min

#### **Flotte turmuligheter i Botnemarka**

En liten kjøretur unna Strandholmen, byr Botnemarka på flotte turmuligheter året rundt. Beliggenheten høyt over Oslofjorden gjør Botnemarka til en snøsikker destinasjon, perfekt for deg som trives med langrennsski på bena.





"Sørlandsidyll"  
én time fra Oslo





## NÆROMRÅDET

# Perfekt for deg som pendler

Bor du på Strandholmen, kan du gå til Holmestrand stasjon på knappe 3 minutter.

Med stasjonen godt plassert inne i fjellet, får du alle gledene med kort vei til stasjonen uten støyen som gjerne følger med. Fra stasjonen er det strake veien til både Drammen, Oslo og Vestfold-byene. Tilbakeleent i togsetet ankommer du Tønsberg på bare 17 minutter. Oslo når du på under én time.

### Fra togstur til kultur

Beliggenheten er ikke bare perfekt for deg som pendler. Den gjør også at kulturtilbudet i Oslo med opera, teater og konserter er tilgjengelig for en dagstur.



#### Tog:

Oslo S - 55 min  
Lysaker - 44 min  
Drammen - 19 min  
Tønsberg - 17 min  
Sandefjord - 39 min  
Larvik - 58 min



#### Bil:

Oslo - 56 min  
Drammen - 32 min  
Tønsberg - 26 min



#### Buss:

Horten - 35 min

Lokale bussruter tar deg dit du skal i nærområdet.



### 70 meter høy fjellheis

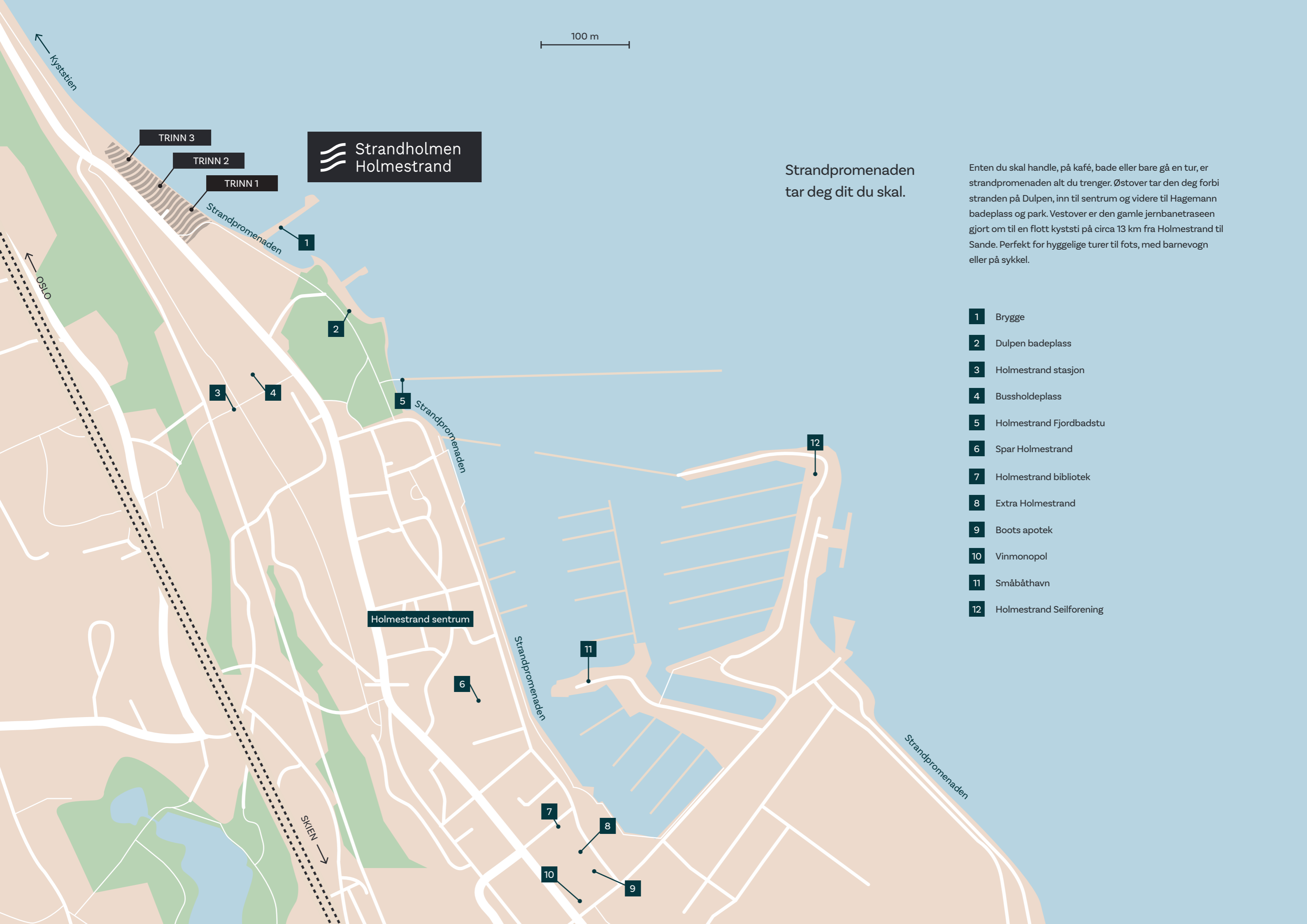
Moderne Holmestrand stasjon inkluderer en 70 meter høy fjellheis. Den kan frakte opptil 60 personer i slengen fra boligområdene på toppen av fjellet og ned til sentrum - eller fra byen og opp for å se på utsikten.

Illustrasjonsfoto - avvik vil forekomme.

Kulturtilbudet i Oslo med opera, teater og konserter er bare én knapp time unna.







100 m

Strandholmen  
Holmestrand

Strandpromenaden  
tar deg dit du skal.

Enten du skal handle, på kafé, bade eller bare gå en tur, er strandpromenaden alt du trenger. Østover tar den deg forbi stranden på Dulpen, inn til sentrum og videre til Hagemann bade plass og park. Vestover er den gamle jernbanetraseen gjort om til en flott kyststi på cirka 13 km fra Holmestrand til Sande. Perfekt for hyggelige turer til fots, med barnevogn eller på sykkel.

- 1 Brygge
- 2 Dulpen bade plass
- 3 Holmestrand stasjon
- 4 Bussholdeplass
- 5 Holmestrand Fjordbadstu
- 6 Spar Holmestrand
- 7 Holmestrand bibliotek
- 8 Extra Holmestrand
- 9 Boots apotek
- 10 Vinmonopol
- 11 Småbåthavn
- 12 Holmestrand Seilforening

Holmestrand sentrum

TRINN 3

TRINN 2

TRINN 1

Strandpromenaden

Strandpromenaden

Strandpromenaden

Strandpromenaden

OSLO ←

SKIEN →





Illustrasjonsfoto fra leilighet 801. Avvik vil forekomme.





## PROSJEKTET STRANDHOLMEN

# Sjøutsikt, sol og smarte løsninger

Strandholmen er et gjennomtenkt prosjekt med fokus på både funksjon og utforming.

Prosjektet er en fortsettelse av utbyggingen på populære Strandholmen, og dette bygget blir det siste av tre nye byggetrinn. Byggene er tegnet av Adapt arkitekter. Erfarne prosjektutviklere i Seltor Bolig og Bane Nor Eiendom har jobbet sammen for å skape et prosjekt som er optimalisert både med tanke på funksjon og utforming.

### Sjøutsikt til flest mulig

Det har blitt lagt særlig vekt på at flest mulig skal få nyte mest mulig av den flotte sjøutsikten. Dette har blant annet resultert i et ekstra «glasshjørne» på nordsiden av bygget, som gir leilighetene her flott sjøutsikt fra stuen. Legg også merke til leilighet 801 med en takterrasse på hele 52 m<sup>2</sup>!

### Tilpasset solforholdene

Et annet fokusområde har vært å få maksimal utnyttelse av solforholdene. Flere av leilighetene er gjennomgående og har fått to balkonger. I disse kan du nyte både formiddags- og ettermiddagssol fra privat balkong.

### Innglasset balkong som standard

Balkonger og takterrasser får glassrekkverk som gir mest mulig lysinnslipp og maksimal utnyttelse av utsikten. Samtlige balkonger leveres innglasset som standard, noe som gjør det hyggelig å sitte ute selv på vindfulle kvelder. Glassveggene kan enkelt åpnes og trekkes til side slik at glasset blir foldet sammen.

Alle leiligheter over 65 m<sup>2</sup> BRA-i får parkeringsplass inkludert i underliggende garasjeanlegg med heis til etasjeplan.

### Trinn 3 kort fortalt:

- 25 leiligheter
- Størrelser fra 55 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup> BRA-i
- Innglasset balkong eller takterrasse
- Flott sjøutsikt fra de fleste leilighetene
- Flere av leilighetene er gjennomgående
- Underliggende garasjeanlegg med parkeringsplasser, sportsboder og heis til alle leilighetsetasjer

### Når både innsiden og utsiden teller

Utstrakt bruk av naturmaterialer som tegl og trekledning i fasaden gir bygget et organisk og naturlig uttrykk. Mørke karmen og beslag sørger for en spennende kontrast.



Illustrasjonsfoto fra leilighet 304. Avvik vil forekomme.





## LEILIGHETENE

# Pene og praktiske hjem som varer

Med leilighet på Strandholmen får du flott design kombinert med funksjonelle løsninger og kvalitet som varer.

Alle materialer, farger og detaljer er nøye utvalgt og tilpasset det arkitektoniske uttrykket på boligene. Leilighetene får 1-stavs lyst parkettgulv i eik med tilhørende fotlist i stue, kjøkken, gang og soverom. Hovedsoverommet leveres i hovedsak med skyvedørs-garderobe inkludert. I enkelte boliger erstattes skyvedørs-garderoben med åpen walk-in-garderobe. Veggene males i en lys farge som fremstår lun og delikat, men du står fritt til å velge en annen farge etter eget ønske.

Illustrasjonsfoto fra leilighet 201. Avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto fra trinn 1. Avvik vil forekomme.

### Kjøkken

Som standard leveres stilren kjøkkeninnredning i hvit, slett utførelse fra kjøkkenleverandøren Sigdal eller tilsvarende. Det fores ut mellom overskap og himling, så du slipper å bruke tid på trøblete støvtørk i høyden. Hvitevarene er selvfølgelig inkludert, og vil være fra Siemens eller Bosch. Kjøkkenet får innebygget stekeovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl og frys, samt slimline uttrekkbar avtrekkshette. Der det er godt egnet plasseres stekeovnen i høyskap for enkel betjening.

Delaware benkeplate i slitesterkt laminat er valgt som standard, og gir et delikat uttrykk med assosiasjoner til strand og stein. Ønsker du å sette ditt eget preg på kjøkkenet? Du står fritt til å velge blant annet andre farger, fronter, benkeplater, glassdører og hvitevarer mot et pristillegg.

### Bad

Badene får en moderne baderomsinnredning med skuffer og hvit glatt front, samt speil med integrert belysning. Veggmontert toalett av typen Geberit Monolith eller tilsvarende leveres som standard. Det forberedes for vaskemaskin og kondensstørketrommel på baderom eller vaskerom/bod slik det angis på plantegningene.

Bad og WC får LED-downlights i himlingen. Det blir 30x30 cm flis i fargen beige på gulv. I dusjsone legges flis av mindre format i samme farge og serie, nedsenket og med fall til sluk. Svingbare dusjvegger i glass gir fleksibilitet og ekstra plass. På veggene får badene matte, hvite fliser i format 25x40 cm (liggende), mens WC leveres med malte vegger i standardfargen. Har du egne ønsker for badet, kan du også her gjøre en rekke tilpasninger mot et pristillegg.





Illustrasjonsfoto - avvik vil forekomme.

Illustrasjonsfoto - avvik vil forekomme.

1. Du kan fritt velge farge på veggene i leiligheten. Velger du samme lyse farge og glans i alle rom, er det inkludert i prisen. Du kan også få forskjellig farge på ulike rom, men da med et pristillegg. Illustrasjon fra leilighet 502 trinn 1.

2. Beliggenheten ved vannet har vært avgjørende ved utformingen av bygget, og flertallet av leilighetene får fantastisk sjøutsikt. Illustrasjon fra leilighet 201.

3. Flere av leilighetene er gjennomgående og får to balkonger: én som vender mot sydøst og én som vender mot nordvest. Dette gjelder leilighet 503, 603, 703 og 802. Illustrasjon av leilighet 802.

4. Hovedsoverom leveres med minimum 2 meter skyvedørsgarderobe. I noen leiligheter kan garderoben forlenges. Leilighet 502, 602 og 702 erstattes skyvedørsgarderoben med garderoberom. Illustrasjon fra leilighet 502 trinn 1.





## TILVALGSMULIGHETER

# Skreddersy ditt drømmehjem

Vi vet at det er stor forskjell på ulike menneskers ønsker og behov for en bolig. Derfor vil vi gjøre det så enkelt som mulig å gjøre personlige tilpasninger.

Kjøper du leilighet på Strandholmen, får du en rekke valgmuligheter som gjør at du kan skape akkurat det hjemmet du ønsker deg. Noen er kostnadsfrie, men du kan også velge kvaliteter utover det som er standard. Prosjektets innredning- og tilvalgsleder vil bistå deg gjennom tilvalgsprosessen. Dette er også kontaktpersonen din i hele byggeprosessen.

### Vi følger deg gjennom tilvalgsprosessen

Kjøp av bolig er et av de viktigste valgene du tar i livet, og vi ønsker å være en god støttespiller og rådgiver i denne prosessen. Du blir invitert til innredningsmøte, hvor du kan se nærmere på et utvalg produkter og materialprøver. Det utarbeides også en egen innredningsguide som vil gi en grundig beskrivelse av mulighetene og prosessen.

### Noe av det du kan påvirke er:

- Farge på veggene
- Parkett
- Kjøkkeninnredning, inkludert fronter, håndtak og benkeplate
- Baderomsinnredning
- Fliser
- Garderobeløsninger
- Belysning



Illustrasjonsfoto leilighet 502. Avvik vil forekomme.



Delaware benkeplate







Illustrasjonsfoto - avvik vil forekomme.





## FORDELER MED NY BOLIG

# Lave skuldre med ny bolig

Den gode følelsen av å flytte inn i splitter ny leilighet er kanskje enda bedre enn du tror. Her kan du starte et nytt kapittel med blanke ark og trygge rammer.

### Forutsigbarhet og garanti

Når du kjøper bolig under oppføring, må bustadoppføringsloven følges. Loven gir deg 5 års reklamasjonsrett og utbygger stiller garantier i hele denne perioden. Dermed får du som kjøper et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

### Bedre standard og mindre vedlikehold

Boliger som bygges i dag har en høyere byggeteknisk standard enn for bare noen år siden. Dagens forskrift TEK 17 sørger blant annet for at nye boliger bygges med mer isolasjon, bedre vinduer, balansert ventilasjon, flere el-uttak og høyere krav til brannsikkerhet.

### Med ny leilighet på Strandholmen kan du glede deg over:

- Fast kjøpesum med lave kjøpsomkostninger
- Mulighet til å sette ditt personlige preg på leiligheten gjennom tilvalg
- Nok av tid til å forberede flytting og et eventuelt salg av din «gamle» bolig
- Ingen tidligere skavanker, hakk i parketten eller spikerhull i veggene
- Mindre tid til vedlikehold og mer tid til det du har lyst til
- Underliggende garasjeanlegg med parkeringsplasser, sportsboder og heis til alle leilighetsetasjer
- God lydisolering
- Lavt energiforbruk takket være god isolering – sparer både lommebok og miljøet
- Kvalitetskontroll etter 1 års garantiperiode (jf. Bustadoppfølgingslova)
- En ny hverdag i vannkanten

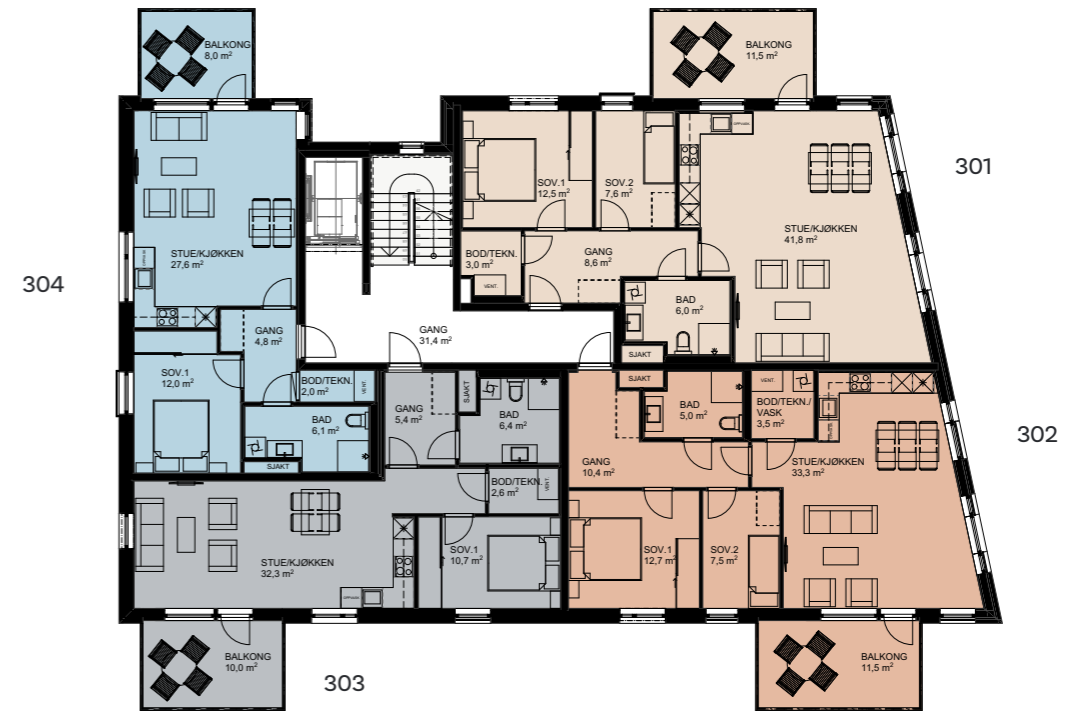




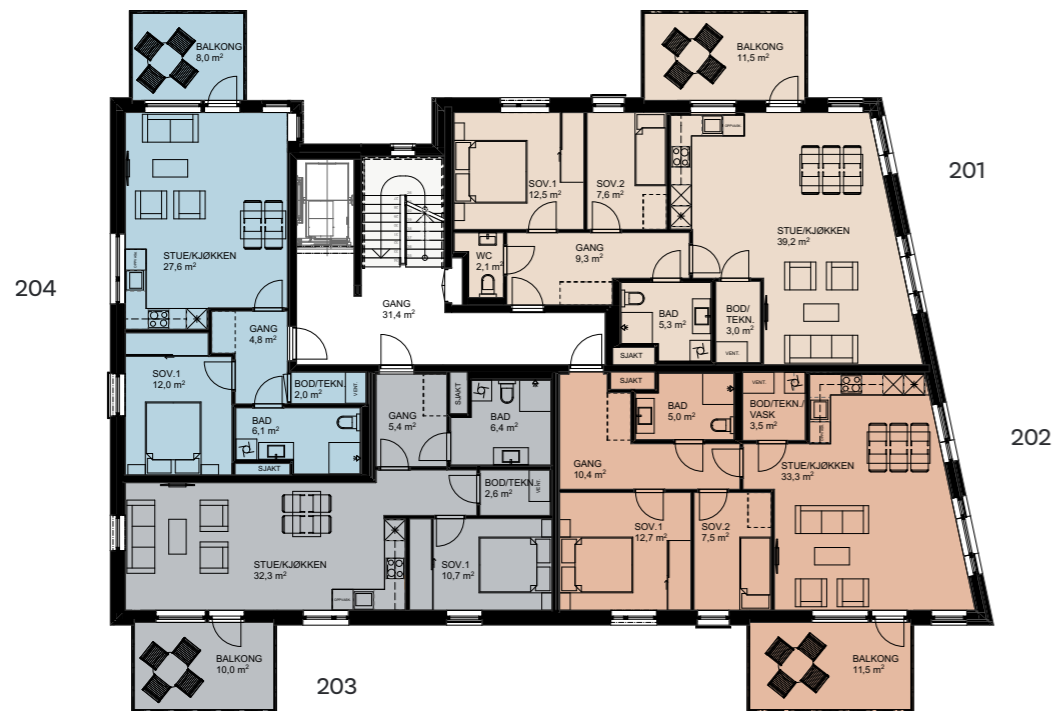
# Etasjeplan



1. etasje



3. etasje



2. etasje



4. etasje

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





# Etasjeplan



5. etasje



6. etasje



7. etasje



8. etasje

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





# Etasjeplan

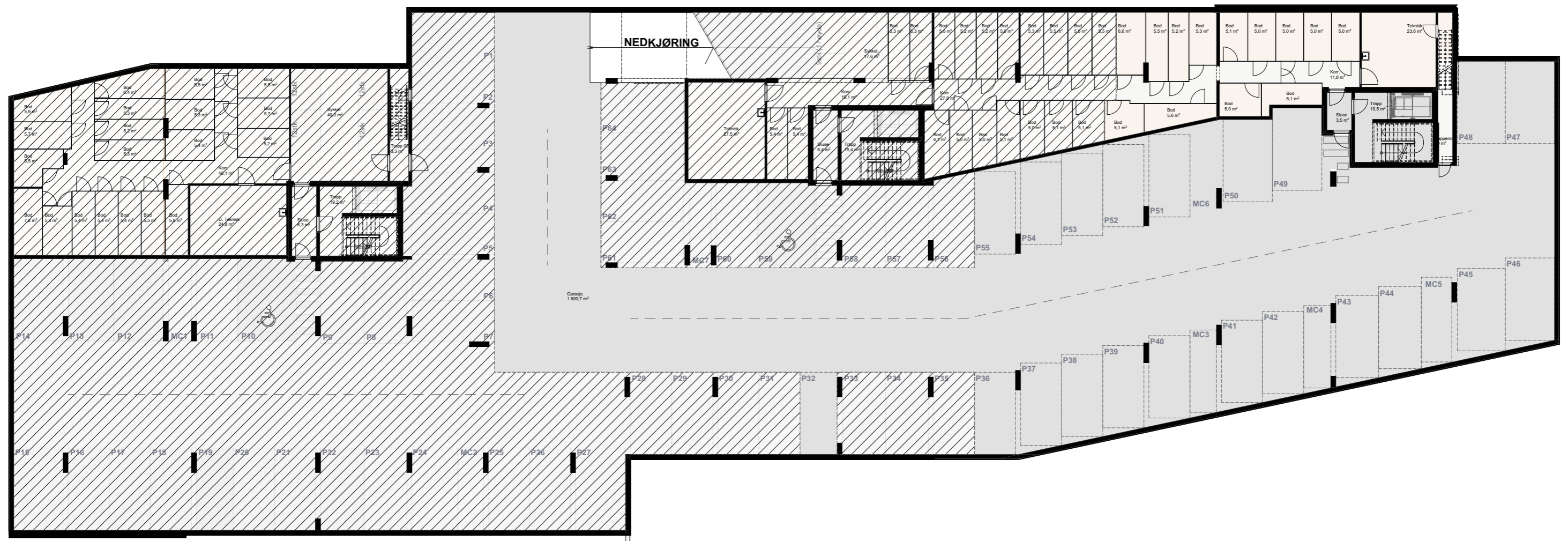
Garasjekjeller med parkering, boder og teknisk rom.



Trinn 1

Trinn 2

Trinn 3



Det gjøres oppmerksom på at garasjeanlegget ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering.





Strandholmen

Strandholmen

Illustrasjonsfoto fra leilighet 801. Avvik vil forekomme.





# Plantegning

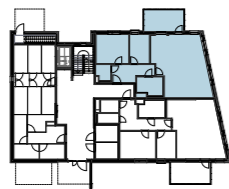
Leilighet 101  
1. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 83 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 13 m <sup>2</sup> |
| TBA     | 0 m <sup>2</sup>  |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

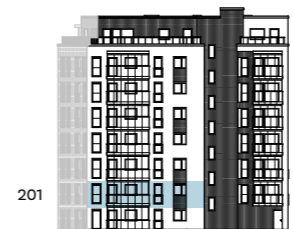


# Plantegning

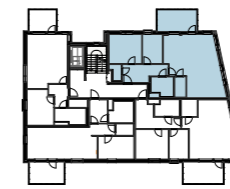
Leilighet 201  
2. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 83 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 13 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

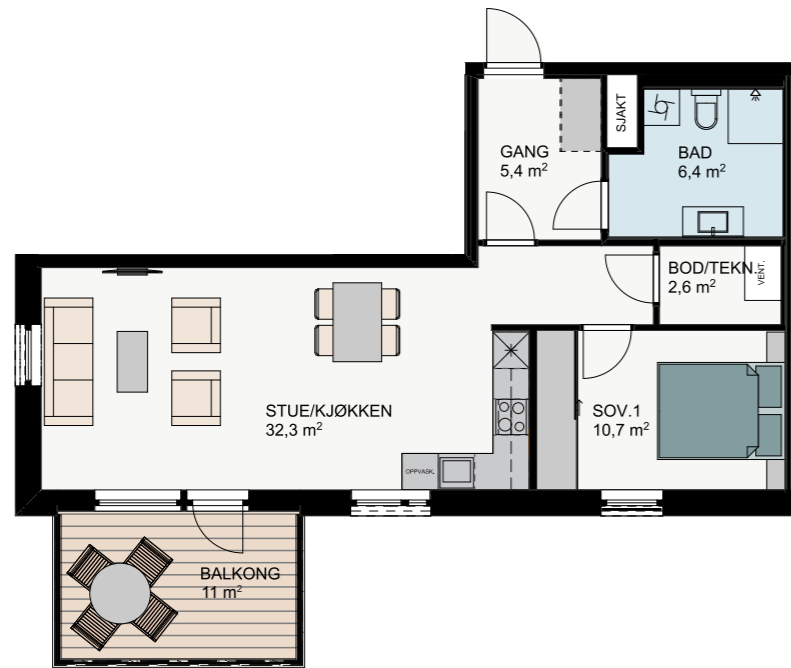
Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





# Plantegning

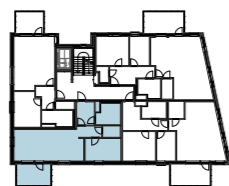
Leilighet 203  
2. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade sørøst



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 1                 |
| BRA-i   | 60 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 11 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



# Plantegning

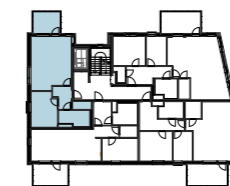
Leilighet 204  
2. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 1                 |
| BRA-i   | 55 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 9 m <sup>2</sup>  |
| TBA     | -                 |

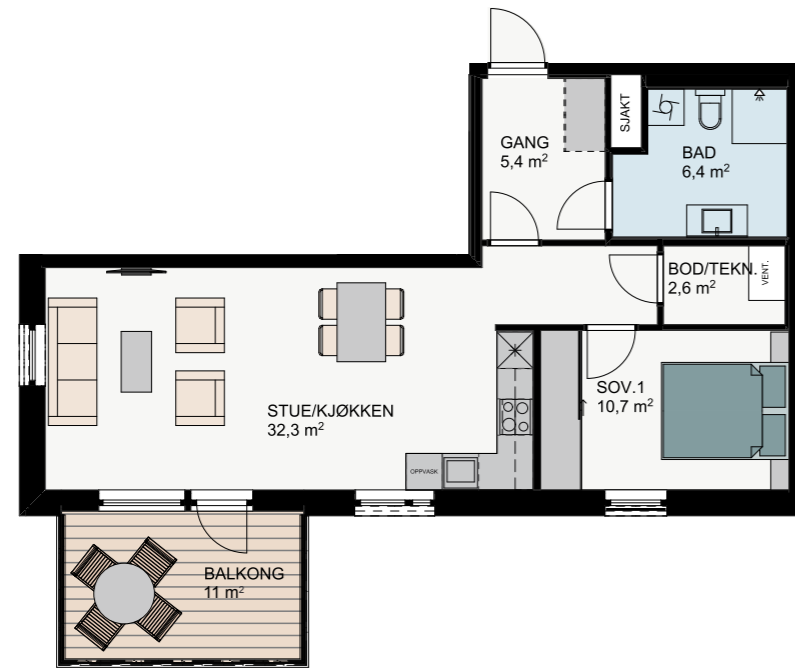
Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





# Plantegning

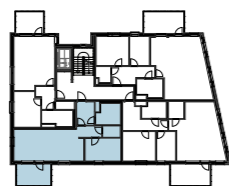
Leilighet 303  
3. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade sørøst



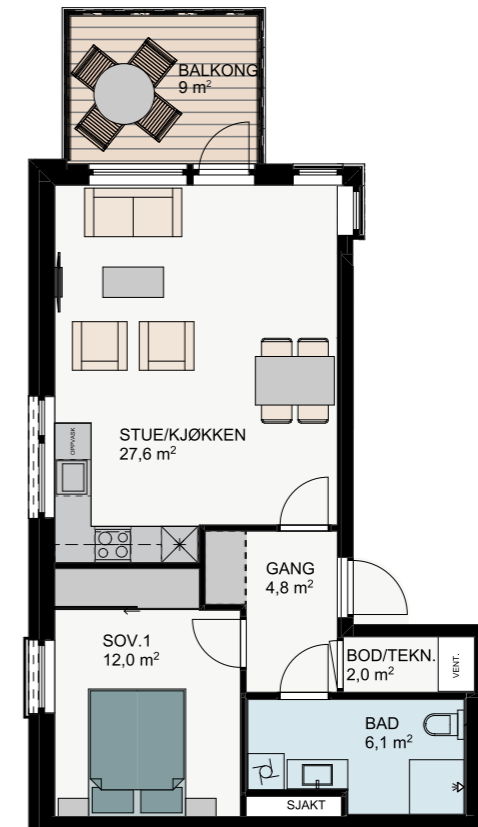
|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 1                 |
| BRA-i   | 60 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 11 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



# Plantegning

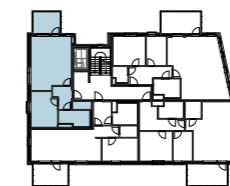
Leilighet 304  
3. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 1                 |
| BRA-i   | 55 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 9 m <sup>2</sup>  |
| TBA     | -                 |

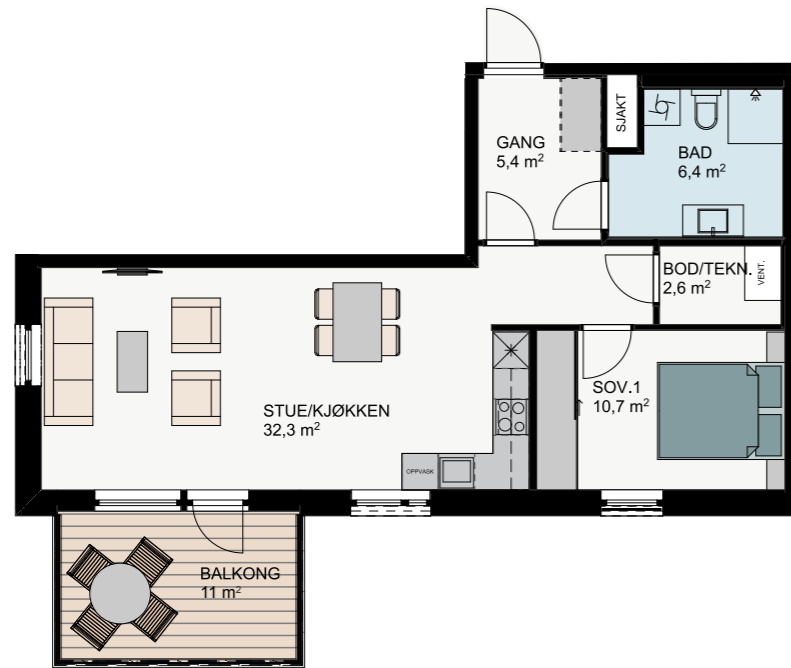
Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





# Plantegning

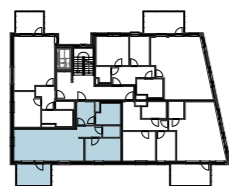
Leilighet 403  
4. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade sørøst



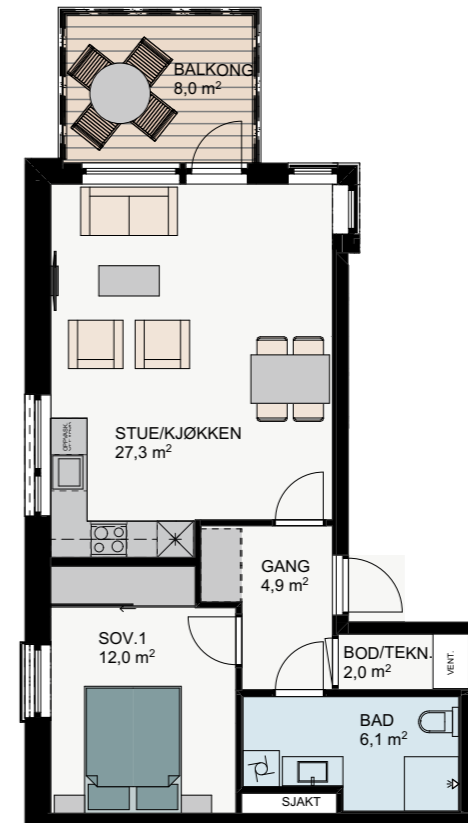
|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 1                 |
| BRA-i   | 60 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 11 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



# Plantegning

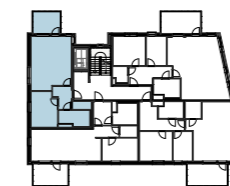
Leilighet 404  
4. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 1                 |
| BRA-i   | 55 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 9 m <sup>2</sup>  |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





# Plantegning

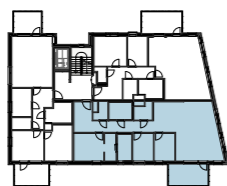
Leilighet 502  
5. etasje



0m 1m 2m 3m 4m 5m



Fasade sørøst



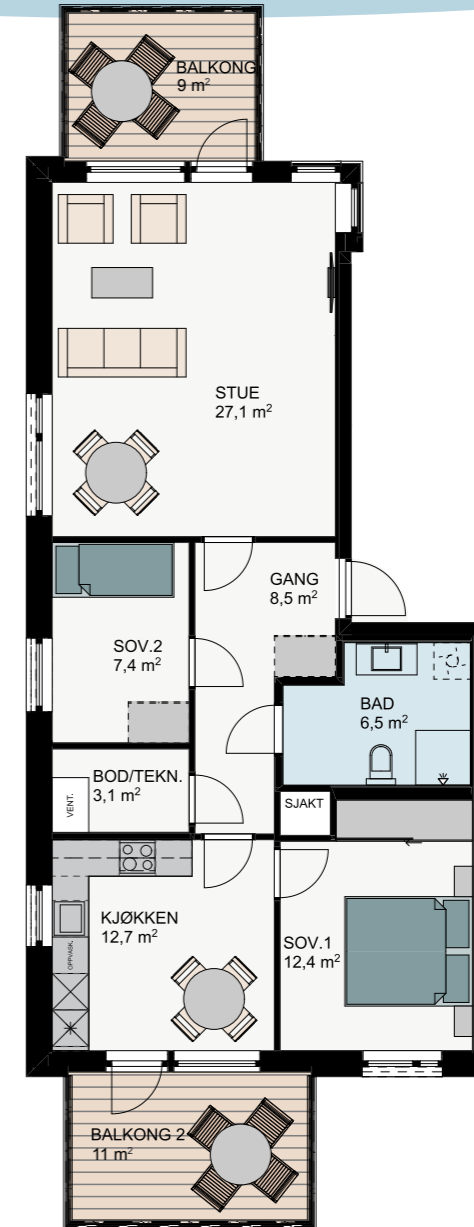
|         |                    |
|---------|--------------------|
| SOVEROM | 3                  |
| BRA-i   | 112 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>   |
| BRA-b   | 13 m <sup>2</sup>  |
| TBA     | -                  |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



# Plantegning

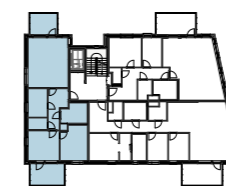
Leilighet 503  
5. etasje



0m 1m 2m 3m 4m 5m



Fasade sørøst



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 82 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 21 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

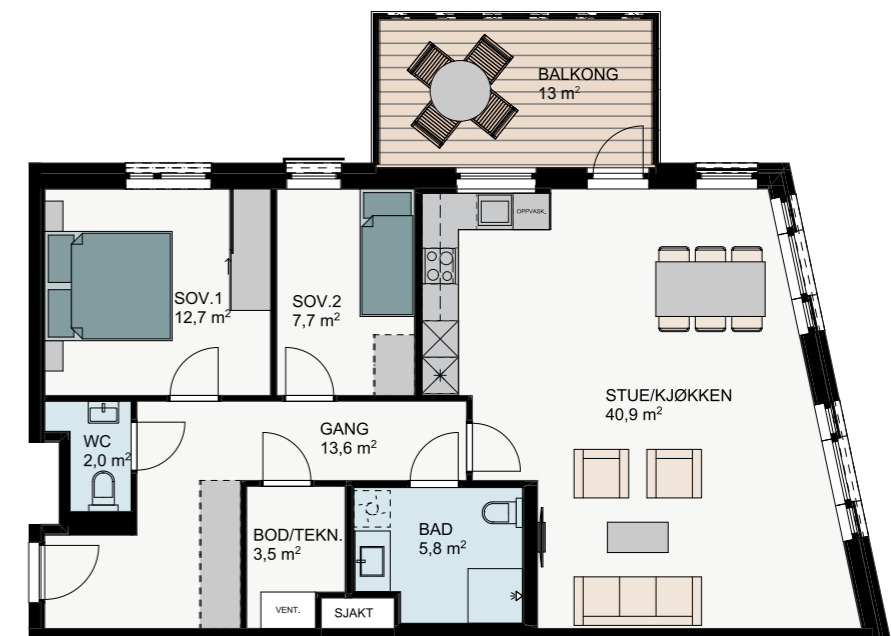
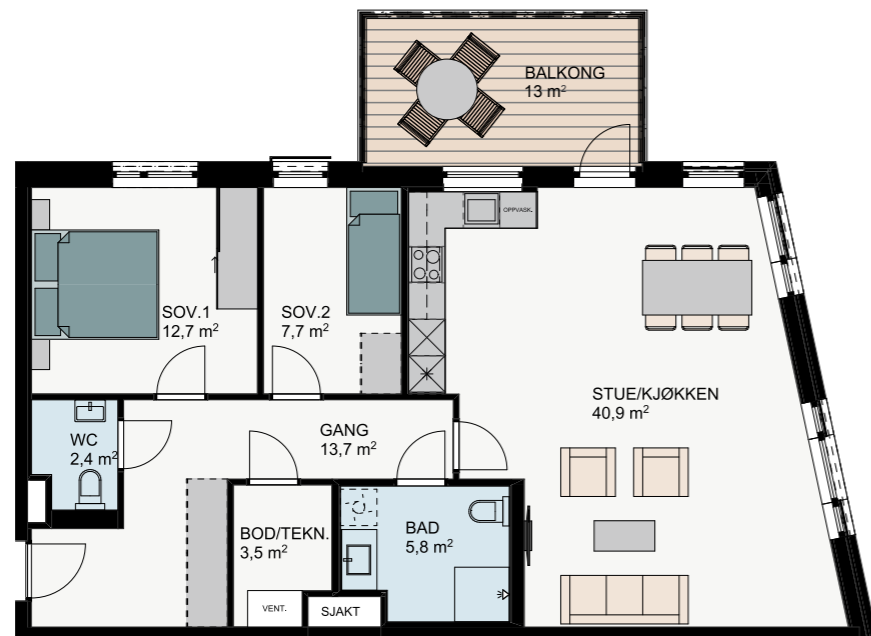




Leilighet 601  
6. etasje

# Plantegning

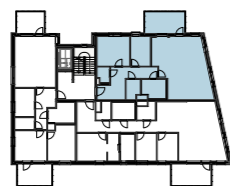
Leilighet 701  
7. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



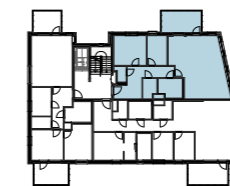
|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 91 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 13 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade nordvest



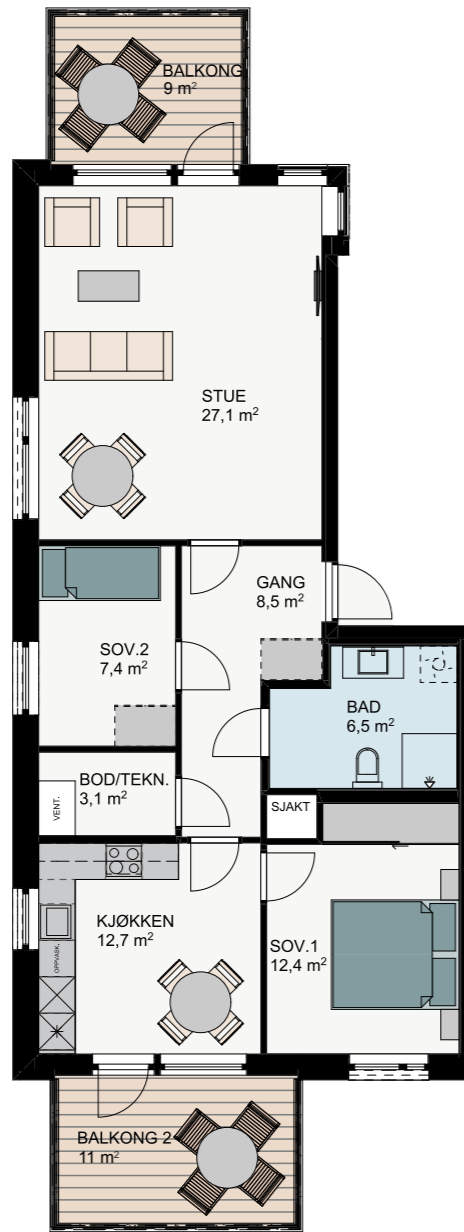
|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 91 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 13 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



# Plantegning

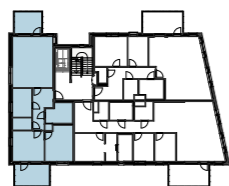
Leilighet 703  
7. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade sørøst



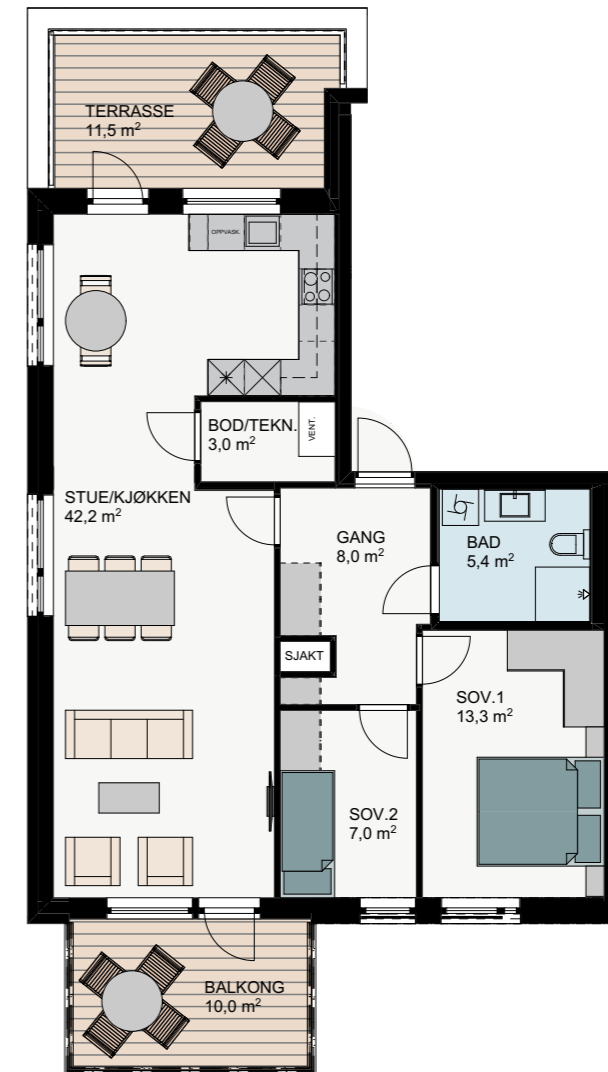
|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 82 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 5 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 21 m <sup>2</sup> |
| TBA     | -                 |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



# Plantegning

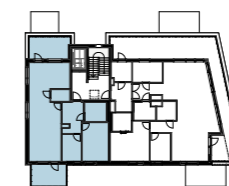
Leilighet 802  
8. etasje



0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



Fasade sørøst



|         |                   |
|---------|-------------------|
| SOVEROM | 2                 |
| BRA-i   | 82 m <sup>2</sup> |
| BRA-e   | 6 m <sup>2</sup>  |
| BRA-b   | 11 m <sup>2</sup> |
| TBA     | 12 m <sup>2</sup> |

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.





Illustrasjonsfoto fra leilighet 502. Avvik vil forekomme.





# Symbol- forklaring



Kjøkkenvask



Induksjonstopp



Induksjonstopp/stekeovn



Høyskap-  
Innbygget stekeovn



Integrert kombiskap  
kjøl/ frys



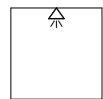
Integrert  
oppvaskmaskin



Opplegg for vaskemaskin  
og kondensørketrommel,  
vaskemaskin leveres ikke



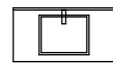
Mulig alternativ  
plassering av  
vaskemaskin



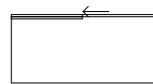
Dusjhjørne (innfellbart)



Vask



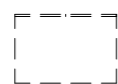
Servantskap



Skyvedørs-  
garderobe



Standard innredning i  
walk-in garderobe  
(leilighet 502, 602 og 702)



Garderobeskap



Mulig kjøkkenøy

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulig møblering. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelplassering, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Vaskemaskin og tørketrommel leveres ikke. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke.







# Fasade



Fasade Nordvest



Fasade Nordøst



Fasade Sørøst



Fasade Sørvest

Det gjøres oppmerksom på at boligene ikke er detaljprosjektert, og at det kan bli mindre justeringer av boligene i forbindelse med detaljprosjektering.



Illustrasjonsfoto fra leilighet 802. Avvik vil forekomme.





## STRANDHOLMEN HOLMESTRAND

# Leveranse- beskrivelse

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelse og tegninger/illustrasjoner. I slike tilfeller gjelder alltid denne leveransebeskrivelsen foran tegninger og illustrasjoner.

### KONSTRUKSJON

Bygningene utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Det er lagt til grunn plattendekker/etasjeskiller i betong med synlige V-fuger. Leilighetskillevegger leveres i betong eller som lydvegger av isolert stenderverk kledd med gips.

### YTTERTAK OG YTTERVEGGER

Yttertak blir isolert og tekket med asfaltpapp med tilfredsstillende fall til innvendige taknedløp i sjakt fra hovedtak. Balkonger og tak over balkong får utvendig nedløpsrør.

Det leveres yttervegger i isolert bindingsverk, hovedsakelig kledd med tegl. En del felt får trepanel. Dette gjelder inngangsparti, balkonger og den inntrukne toppetasjen og trappehus.

### ENERGIKLASSE

Bygget skal oppføres etter TEK17.

### BALKONGER

Balkong leveres i betong med slett overflate og rekkverk av lakkert stål/aluminium/glass. Alle balkonger leveres med innglassing. Inntrukne terrasser i leilighet 801 og 802 glasser ikke inn. Inntrukne terrasser leveres med gulvoverflate i royalimpregnert treverk (terrassebord) på tilfarere. Det leveres ett LED utelys med stikkontakt på vegg med innvendig bryter ved hver utgangsdør til balkong/terrasse.

### VINDUER, BALKONG- OG TERRASSEDØRER

Vinduer og vindusdører leveres i tre med utvendig aluminiumskledning. Vinduskarmer utvendig kommer i mørk farge og innvendig i hvit farge. Åpningsbare vinduer leveres innadslående med ett-greps funksjon. Enkelte vinduer leveres utadslående der det er hensiktsmessig eller nødvendig. Vinduer som er åpningsbare i hele høyden leveres med et utenpåliggende glassfelt for å ivareta sikkerheten når vinduet åpnes. Disse vil kunne kondensere og ise ved spesielle værtyper i større grad enn vanlige vinduer.

## INNVENDIG ROMBEHANDLING I LEILIGHETER

### Gulv

I stue, kjøkken, gang, soverom og bod leveres 1-stavs lyst parkettgulv i eik, med tilhørende fotlist. I bad, WC, bod/teknisk rom, vaskerom og vask/teknisk rom leveres flis på gulv i farge beige med format 30x30 cm med sokkelflis. I dusj-sone på bad legges flis av mindre format i samme farge og serie, nedsenket og med fall til sluk. Slukrist type Design Kvadrat.

### Innvendige vegger

Innvendige vegger oppføres hovedsakelig med bindingsverk, isolert og kledd med gipsplater. Gipsplatene sparkles og males i lys farge. Enkelte vegger bygges i betong. Disse sparkles og males i en lys farge.

Bad leveres med fliser på vegg i hvit farge, liggende format 25x40 cm. WC, bod/teknisk rom, vaskerom og vask/teknisk rom leveres med malte vegger. WC leveres med beige sokkelflis.

Vegg ved TV-punkt angitt på plantegninger forsterkes i dette område for feste av TV.

### Himling

Hvitmalt betonghimling med synlige fuger i stue, kjøkken og soverom. Nedforet himling i rom der dette er nødvendig, utføres med gips som males hvit. Normalt gjelder dette rom som bad, WC og gang. I bod/teknisk og vask/teknisk legges det systemhimling.

Standard takhøyde i oppholdsrom er ca. 2,45 m. I rom med nedforet himling vil romhøyden være lavere, minimum 2,20 m. I enkelte partier kan himlingshøyden reduseres ytterligere grunnet nedforinger for fremføring av tekniske installasjoner. I stue, kjøkken og enkelte soverom vil det komme innkassinger for tekniske anlegg.

Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utførelser er vist på tegninger.

### INNREDNING

#### Kjøkken

Som standard leveres innredning i hvit slett utførelse (tilsvarende Sigdal UNO snø). Selger forbeholder seg retten til å velge annet kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Det fores ut mellom overskap og himling. Det leveres laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri med høy tut i krom eller tilsvarende. På vegg mellom over- og underskap leveres laminat tilsvarende benkeplaten på kjøkkenet. Dempere i skap og skuffer er en del av leveransen. Det leveres beholdere for kildesortering av avfall under vask.

Kjøkkeninnredning leveres med integrerte hvitevarer type Siemens, Bosch eller tilsvarende, med kjøl/frys,

komfyr, induksjonstopp og helintegret oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin med avstengingskran og stikkontakt i oppvaskbenk.

Som standard leveres Slimline uttrekkbar avtrekkshette tilknyttet ventilasjonsaggregat i hver bolig som fører avtrekksluften over tak. Det leveres ett stk. LED lyslist under overskap med bryter på vegg. Denne plasseres over oppvaskkum eller annet egnet sted.

### Baderom og WC

På baderom leveres hvit slett baderomsinnredning, ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning fra anerkjent leverandør. Stikk på vegg ved siden av speil.

Dusj med ettgreps blandebatteri og svingbare dusjvegger i glass. Veggmontert toalett av typen Geberit Monolith eller tilsvarende. Det forberedes for vaskemaskin og kondensstørketrommel i baderom eller i vaskerom/bod der det er angitt i tegninger.

På WC leveres håndvask med ettgreps blandebatteri og speil med integrert belysning fra anerkjent leverandør. Stikk på vegg ved siden av speil.

### Garderobeskap

Det leveres minimum 2 meters skyvedørgarderobe på hovedsoverom i henhold til tegninger i prospektet. Disse leveres med hvite skyvedører, hylle og garderobestang. I leilighet 502, 602 og 702 leveres hylle og garderobestang i eget garderoberom, her leveres ikke skyvedørgarderobe. I leilighet 802 leveres skyvedørgarderoben som vinkelgarderobe. Det leveres ikke garderobe i øvrige soverom og gang, men det er avsatt plass iht. salgstegetninger og kan leveres som tilvalg.

### Dører

Hovedinngangsdør leveres i lakkert aluminium og glass, med dørautomatikk.

### Inngangsdør til boligen

Det leveres slett dør i kontrastfarge med nødvendige lyd- og brannkrav, med kikkhull. Hver leilighet merkes ved siden av ytterdør med leilighetsnummer og navn på beboer(e).

### Innerdører i boligen

Det leveres hvite slette dører. Dørvidere leveres i forkrommet matt utførelse. Flate terskler i hvitpigmentert eik med luftespalte under dør.

### Dørstoppere

For inngangsdører til leilighetene som slår mot vegg skal det monteres dørstopper på vegg eller gulv.

### Listverk

Det leveres listfri utførelse rundt dører og vinduer i yttervegger, samt listfri overgang tak og vegg. Rundt leilighetsinngangsdør og innerdører leveres hvite slette lister, uten synlige spikerhull. I rom med parkett leveres tilhørende gulvlist med synlig stift.

## Låssystem og beslag for dører

Lås og beslag leveres i god kvalitet og forsikringsgodkjent. Det vil være et helhetlig beslag- og låssystem for prosjektet. 3 nøkler leveres med hver leilighet. Ekstra nøkler kan tilleggbestilles.

## TEKNISKE ANLEGG

### Ventilasjon og oppvarming:

Det leveres ett Nilan-Compact ventilasjonanlegg til hver enkelt leilighet. Dette plasseres i bod/teknisk rom. Anlegget inneholder balansert ventilasjon med varmegjenvinning og avkastvarmepumpe. Filtrert og forvarmet luft tilføres i oppholdsrom. Avtrekk skjer fra våtrom, kjøkken og bod. Kjøkkenventilator er tilknyttet egen avtrekkskanal, styrt av ventilasjonsaggregatet og ført over tak.

Garasjekjeller, bodrom, trapperom og andre fellesrom ventileres med egne systemer. Trapperom har et svakt overtrykk for å hindre lukt fra leiligheter i å sive ut i korridorer.

Oppvarming i leiligheten skjer ved elektriske varmekabler på bad og WC, samt panelovn i stue/kjøkken og gang. Gulvvarme med elektrisk varmemetode under parkett tilbys som tilvalg.

### VVS

Boligene leveres med sanitærutstyr og hvitevarer som angitt i denne beskrivelsen og på plantegning, i tillegg til opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. I leiligheten blir ledningene for varmt og kaldt vann lagt i rør som sikkerhet mot vannskader. Hver leilighet har egen varmtvannstank på ca. 175 liter til forbruksvann plassert i ventilasjonsaggregat. Hver bolig får eget rørskap plassert fortrinnsvis på vegg i innebod.

Det leveres 1 stk. utekran til hver av leilighetene i toppetasjen (8.etasje).

### Brannutstyr og boligsprinkling

Alle områder og rom dekkes av sløkkeutstyr, overveiende skumapparat, og iht. forskrifter. Det leveres boligsprinkleranlegg i bygget. Sprinkelhode på innglassede balkonger leveres.

### Elektriske installasjoner

Det elektriske anlegget leveres i henhold til gjeldende elektrisk norm for boliger benevnt som NEK400. Hovedsikring med strømmåler plasseres i felles gang, trappehus eller i kjeller. Alle stikkontakter er jordet. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov, og i henhold til NEK400.

Hver bolig får sikringskapp plassert fortrinnsvis på vegg i bod/tekn. Plassering vil fremkomme på el-tegning som fremlegges i tilvalgsprosessen. Annen plassering kan forekomme der det er hensiktsmessig eller nødvendig.



### Belysning

På bad, WC og i gang leveres LED downlights i himling (4 stk. i bad og gang og 2 stk. på WC). Speil på bad og WC leveres med integrert belysning. På kjøkken leveres 1 stk. LED lyslist som betjenes fra egen bryter på vegg. Lyslisten monteres under overskap på kjøkken, i hovedsak over vaskekum. Doble stikkontakter leveres på vegg over benk iht. NEK400.

Det leveres en lampe i bod/teknisk rom/innebod i hver bolig. På balkonger og terrasser leveres det ett LED utelys med stikkontaktuttak på vegg med egen innvendig bryter.

Hovedinngangsparti opplyses godt med LED lyskilde og lyssensor/tidsur. Det leveres belysning i alle fellesarealer med LED lyskilde, og sensorer som skrur lyset av og på ved bevegelse. I bod-areal i kjeller leveres lys i gang og ett lyspunkt pr. sportsbod. Felles bryter med timer og bevegelsessensor.

### TV/bredbånd

I hver leilighet leveres et felles digitalt nettverk for TV og bredbånd. Det leveres ett uttak i stue. Ytterligere antall og plassering vil være tilvalg. Utbygger bestiller på vegne av sameiet felles standard abonnement for TV og bredbånd. Abonnementprisen kommer i tillegg til felleskostnadene. Hver enkelt beboer kan oppgradere abonnementet for egen kostnad.

### Adgangskontroll og ringeanlegg

Det leveres porttelefon med toveiskamera ved hovedinngangspartiet. Porttelefon med skjerm og automatisk døråpner blir levert i hver leilighet. Det leveres ringeknapp utenfor hver leilighet. Til p-kjeller, fellesarealer og inngangsdør i 1. etasje skal det leveres funksjon som er 'nøkkelfri'. Det leveres adgangskontrollsystem med brikke og kode, samt sylinder/nøkkel på dører (låssystem).

### PARKERING, BODER OG FELLESAREALER

#### Parkeringsplass

Det leveres én parkeringsplass i garasjekjeller til alle leiligheter større enn 65 m<sup>2</sup> BRA, med direkte heisadkomst til hver etasje. Leilighet 801 får to parkeringsplasser. Parkeringsplasser tiltenkt byggetrinn 3 er merket som plass nr. 36 til og med nr. 55 i etasjeplan som viser garasjekjeller. Tildeling av parkeringsplass vil skje etter parkeringsplan utarbeidet av byggherre.

#### Elbil-lading

Det tilrettelegges for lading av elbil i parkeringsanlegget. Den enkelte kan bestille ladestasjon for lading av elbil som tilvalg.

#### Garasjedør/port

Alle leilighetene vil få tilgang til garasjeanlegg/bodanlegg under bygget, og det leveres en fjernstyrt portåpner til hver leilighet.

#### Gulv i fellesarealer

I felles inngangsareal, trapperom og repos legges flis. I kjeller leveres betonggulv med malt epoxy, med unntak

av gulv i parkeringskjeller og sportsboder som leveres i betong med støvbundet overflate. Plasser for parkering, mc-parkering og sykler oppmerkes med maling på gulv. Det er ikke tillatt å vaske biler/ sykler med vann inne i garasjeanlegget.

#### Vegger i fellesarealer

Vegger i fellesarealer males. Farger besluttes av byggherre i samarbeid med arkitekt. I kjeller males ett strøk inkl. søyler.

#### Himling i fellesarealer

Himlinger males lyse med ett strøk eller kles med lys systemhimling.

#### Trapperekkverk

Trapperekkverk med stålpiler leveres lakkert fra fabrikk. Farger besluttes av byggherre i samarbeid med arkitekt. Håndløper i oljet eik.

#### Fotskrapingsrist

Ved inngang 1. etasje skal det utvendig foran hovedinngangsdør monteres avskrapingsrist med brønn for drenering.

#### Sportsboder i P-kjeller og 1. etasje

Alle leiligheter får egen sportsbod i avlåst bodareal i 1. etasje eller kjeller. Det benyttes Troax bodsystem eller tilsvarende med nettingvegger og dør. Lås med systemnøkkel. Sportsbod har gulv i støvbundet betong, vegg med netting, malte platevegger, gips eller betong. Tildeling av boder vil skje etter bodplan utarbeidet av byggherre. Sportsboder leveres som temperert og ventilert. Disse leveres IKKE med individuelle stikkontakter. Det leveres felles belysning på bevegelsesdetektor.

#### Heis

Standard heis fra bakkeplan og parkeringsgarasje til alle leilighetsetasjer. Heisstol leveres med fotocellefelt i døråpning. Gulv leveres med beleg. Vegger i rustfritt stål med speil og håndløper. Himling med LED downlights. Heis tilkobles nettlinj i henhold til krav.

#### Utomhus

Utearealet leveres i henhold til egen utomhusplan i prospekt.

#### Sykkelparkering

Det vil bli etablert sykkelparkering i garasjekjeller med sykkelstativløsning. I tillegg blir det sykkelparkering utvendig på terreng i egne avsatte områder.

#### Renovasjon

Det etableres felles renovasjonsløsning.

#### Postkasser

Hver bolig får sin postkasse plassert på innvendig vegg i hovedinngangsparti. Postvesenet skal ha tilgang til postkassene via hovedinngangsdør med postsonenøkkel tilpasset låssystemet i bygget. Nøkkelen til inngangsdører for hver bolig vil også passe til låsesylindere på egen postkasse.

### Skilt

Felles og individuell skilting medtas, bl.a. husnummerskilt, henvisningsskilt, bodnummerskilt, parkeringsplass-skilt i P-kjeller o.l.

### OVERTAGELSE OG DRIFTSAVTALER

Selger/utbygger vil på vegne av kjøper/sameiet inngå nødvendige service- og vedlikeholdsavtaler for å sikre at bygget har nødvendig oppfølging på tekniske innretninger.

### TILVALGSMULIGHETER

Det vil, i en tidsbegrenset periode, være anledning til å gjøre tilvalg i egen bolig. Mulige tilvalg vil bli presentert i en innredningsguide som omfatter blant annet parkett, veggfarger, flis på bad, fronter på kjøkken- og baderomsinnredninger, armaturer på kjøkken og bad, og endringer i elektroinstallasjoner.

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utbyggers representant i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres separat samtidig med innbetaling av kjøpesummen i forbindelse med overtagelsen.

Endringer ut over de muligheter som fremkommer i innredningsguide må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og dennes underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpstilbudet dersom kjøper har ønske om tilvalg/ending som denne mener skal være mulig å få levert av selger. Konferer megler for nærmere informasjon.

### FDV

Prosjekt FDV leveres komplett i ett digitalt eksemplar til sameiet tilpasset standard FDV system. For hver bolig skal det leveres en huseierbok som på en oversiktlig måte skal vise hva som er riktig bruk og vedlikehold av boligen.

### Diverse

Grunnet begrenset kapasitet på kommunal pumpestasjon ved Dulpen tillates et redusert påslipp av kommunal spillvannsledning på kveldstid. Dette er løst i samarbeide med kommunen ved at man etablerer en felles spillvannstank for alle tre byggene med påslipp/pumping om kvelden. Drift og vedlikeholdsansvaret for dette anlegget overtas av sameiet/borettslagene.

Miljøstasjon nord for det nordligste bygget planlegges plassert på fylkeskommunal grunn.

Sameiets/borettslagenes rettighet til å ha miljøstasjon på annenmanns grunn vil bli tinglyst. Denne rettigheten forplikter også sameiet til å drifte og vedlikeholde arealet nord for bygget, gnr. 127, bnr. 129.

Brannoppstillingsplasser vist i landskapsplan, samt vendehammer for renovasjonsbil, kan ikke benyttes til faste installasjoner og/eller parkering av kjøretøy. Arealene må måkes vinterstid og kostnaden for dette bæres av sameiet/borettslagene.

### Generelle forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis offentlige pålegg, uten å forringe den generelle standard. Dette kan eksempelvis gjelde størrelser og plassering av sjakter, veggtykkelser, himlingshøyder, nedføring i himlinger, innkassinger og tekniske løsninger herunder løsning for ventilasjon og oppvarming. Eksempelvis bruk av radiator.

Vindusplasseringen og slagretning på dører i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Illustrasjoner og skisser i tegningsmaterialet og prospekt er av illustrativ karakter og disse kan vise forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeinnredning, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Det gjøres oppmerksom på at fast inventar som vises med stiplede linjer på salgstegning, ikke medfølger. For ordens skyld opplyses også at møbler og vaskemaskin som vises på salgstegning heller ikke følger med. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres iht. egen kjøkkentegning som blir utarbeidet av kjøkkenleverandør. Illustrasjoner i prospektet kan avvike fra den reelle leveransen

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

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil i denne beskrivelsen.

### BNE Holmestrand Bolig AS, 27.04.2023







Illustrasjonsfoto av fellesareal mellom trinn 1 og 2. Avvik vil forekomme.





## STRANDHOLMEN HOLMESTRAND

# Salgs- og eiendomsinformasjon

### MEGLER

**Oppdragsnummer**  
941235006

#### Ansvarlig megler

Bård Johnson, telefon 468 08 898  
Tittel: Prosjektmegler  
DNB Eiendom AS  
Adresse: Møllegaten 9, 3111 Tønsberg  
Org.nr.: 910 968 955

### SELGER

#### Selger/Utbygger

BNE Holmestrand Bolig AS  
Org.nr.: 821 654 432

#### Entreprenør

Navn: Seltor AS  
Org.nr.: 915 617 344

### PROSJEKTET

#### Generelt om prosjektet

Helt ut mot sjøen og vakkert plassert langs kyststien og Dulpen park ligger Strandholmen. Strandholmen har blitt et veletablert boområde med badeplasser, frodige uteområder, innbydende bryggeanlegg og kort vei til alle byens fasiliteter. Den pågående utbyggingen på Strandholmen vil bestå av totalt 3 bygg.

De 25 leilighetene i tredje byggetrinn er utviklet med tanke på å skape gode hjem for alle livets faser og behov. Du finner leiligheter fra ca. 55 – 130 m<sup>2</sup> BRA-i fordelt over 8 etasjer, alle med uteplasser i form av balkonger eller terrasser og gjennomtenkte planløsninger. For alle leiligheter over 65 m<sup>2</sup> BRA-i medfølger én parkeringsplass i underjordisk parkeringsanlegg, se prislister for oversikt. Til den største leiligheten på 130 m<sup>2</sup> BRA-i medfølger det to parkeringsplasser. Det er heis fra garasjeanlegg og opp til hver etasje i bygget. Det medfølger sportsbod til alle leilighetene.

Totalt vil de tre byggene bestå av ca. 70 leiligheter. Trinn 1 og trinn 2 har 7 etasjer, mens trinn 3 får 8 etasjer. Det blir felles parkeringsanlegg under byggene. Uteområdene rundt og mellom byggene vil også inngå som en del av utbyggingen. Sammen med prosjektinformasjonen

redegjør salgsinformasjonen for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt hvordan organisering av boliger, fellesarealer og garasjer er planlagt.

#### Adkomst

Strandholmen ligger i nordenden av Holmestrand sentrum, med umiddelbar nærhet til sjøen, vendt mot den østlige horisonten og Drammensfjorden. Kun en kort spasertur langs strandpromenaden ligger Holmestrand sentrum og alle servicetilbudene som byen har å by på. Tvers over gaten, inne i fjellhallen, ligger den flotte Holmestrand Stasjon.

#### Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Boligen planlegges ferdigstilt og overlevert i perioden fra 01.09.2024 til 01.01.2025.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Denne datoen er bindende og dagmulktutløsende og skal som et utgangspunkt ligge innenfor overtakelsesperioden.

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

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

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

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

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

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

#### Innhold og standard

Tredje trinn er planlagt å bestå av 25 leiligheter. Det blir en fin miks av størrelser på leilighetene, tilpasset ulike livsfaser. Leilighetene varierer i størrelse fra ca. 55 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>. Ved utformingen av leilighetene er det lagt vekt på å skape et hjem du skal trives i. Derfor er det funksjonelle planløsninger som gjør leilighetene anvendelige og lette å tilpasse både hva gjelder individuell stil og personlige behov. Flere av leilighetene får 2 balkonger, og de fleste leilighetene får egen parkeringsplass i garasjekjeller. Balkongene leveres med innglassing som standard. Inntrukne terrasser i leilighet 801 og 802 glasses ikke inn. Kjøkkeninnredningen leveres fra Sigdal og er av typen UNO snø eller tilsvarende. Hvitevarene på kjøkkenet er integrerte og det leveres induksjonsplattetopp. Alle rom utenom bad, WC, bod/teknisk rom, vaskerom og vask/teknisk rom, leveres med 1-stavs lyst eikeparkett på gulvene. Alle badene leveres med flis på gulv og vegg. Bod/teknisk rom, WC, vaskerom og vask/teknisk rom bygges ikke som våtrom, men har flis på gulv. Badene og WC leveres med varmekabler i gulvet. Det er mulighet for varme i øvrige gulv i alle leiligheter som tilvalg. Se leveransebeskrivelse for mer detaljert info.

#### Tilvalg og endringer

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

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

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

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

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

#### Bebyggelsens arealer

Arealer per bolig fremkommer i prislister. Arealet er beregnet etter NS3940:2023 og angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. TBA inngår ikke i BRA.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

#### Eierforhold

Selveier

#### Boligtype

Leilighet

#### TOMTEN

#### Eiendommen

Prosjektet Strandholmen Holmestrand oppføres på parseller av utbyggingseiendommen gnr 127, bnr 132 i Holmestrand kommune og skal utbygges trinnvis. Byggetrinn 3, som denne salgsinformasjonen omhandler, oppføres på eiendommen gnr 127, bnr 145. Eiendommen skal seksjoneres, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til tinglyst seksjonering. Eiendommens tomteareal er ved salgstidspunktet registrert i matrikkelen å være 402,7 m. Tomtearealet tilhørende det enkelte trinn vil kunne bli grensejustert og fradelt, og Selger tar forbehold om endelig oppdeling og tomtens størrelse.





Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 70 leiligheter, oppdelt i 3 byggetrinn. Byggetrinn 1 er planlagt med 23 leiligheter, byggetrinn 2 med 22 leiligheter og byggetrinn 3 med 25 leiligheter. Under byggene er det et felles garasje- og bodanlegg, hvor de fleste leilighetene er tiltenkt å ha sine parkeringsplasser og sportsboder. Det opparbeides et felles uteområde som består av område for lek og aktivitet, samt områder for opphold.

Det enkelte byggetrinn i prosjektet vil bestå av ett bygg som vil bli organisert i ett boligselskap, herunder eierseksjonssameie eller borettslag. Trinn 1 og 2 er organisert i borettslag, mens trinn 3 vil bli organisert i ett eierseksjonssameie. Tingsrettslige sameier vil bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

#### Adresse

Eiendommen har i dag adresse Langgaten 1 A, 3080 Holmestrand. Endelig adresse vil bli tildelt av kommunen før overtagelse.

#### Tomtetype

Eiet tomt

#### ORGANISERING

##### Prosjektets organisering

Strandholmen tilbyr både andelsleiligheter i borettslag og selveierleiligheter i sameie. De to første byggene (trinn 1 og 2) har eierform borettslag, mens det siste bygget som nå selges (trinn 3) får eierform eierseksjonssameie. Andelsleiligheter i trinn 1 og 2 er beskrevet i eget salgsmateriell, se prosjektets hjemmeside: [www.strandholmen.no](http://www.strandholmen.no)

Det er mange likhetstrekk mellom de to eierformene, men det er også noen forskjeller som kan være greit å være klar over for å finne den eierformen og boligen som passer deg best. Det er blant annet forskjeller hva gjelder finansiering av boligen, forkjøpsrett og utleie. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

#### Sameiet

Sameiet «Strandholmen trinn III» er planlagt å bestå av totalt 25 boligseksjoner. Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Den daglige driften vil bli organisert som eierseksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet

uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Sameiet er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

#### Fellessareal/utomhus/infrastruktur

Hver seksjonseier har enerett til å bruke sin boenhet, samt rett til bruk av sameiets fellesarealer.

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

Fellessarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av Selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende sameiet ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av bygget eller så snart årstiden tillater det.

Øvrige utomhusarealer på utbyggingseiendommen, herunder felles adkomstveier, lekeplasser, veier, VA-grøfter og annet uteområde som ikke vil omfattes av det enkelte sameie/borettslag, er planlagt å inngå i et Fellessameie som etableres som et tingsrettslig sameie (realsameie) på området. Se avsnitt «Fellessameiet: Fellesarealer og anleggseiendom» nedenfor for mer informasjon.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og eventuelle andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinn og andre eiendommer i senere byggetrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for sameiet dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

#### Fellessameiet: Fellesarealer og anleggseiendom

Det er planlagt etablert et Fellessameie på utbyggingsområdet. Boligselskapene i byggetrinn 1, 2 og 3 skal i fellesskap eie utvendig fellesareal på eiendommen gnr 127, bnr 132, samt en anleggseiendom som er etablert med matrikelnummer gnr 127, bnr 149.

Det planlegges etablert en felles renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord med matrikelnummer gnr 127, bnr 129, som eies av fylkeskommunen. Dersom renovasjonsordning blir på tilgrensende eiendom, vil Fellessameiet være ansvarlig for

drift- og vedlikehold av denne eiendommen.

Fellessameiet er planlagt organisert som ett tingsrettslig sameie med de tre boligselskapene på utbyggingsområdet som sameiere. Selger tar forbehold om annen organisering, herunder flere tingsrettslige sameier, dersom det skulle vise seg nødvendig eller hensiktsmessig.

Fellessameiets formål er å ivareta og koordinere medlemmenes fellesinteresser som boligeiere og å vedlikeholde og forvalte felleseiendommen med grøntarealer, beplantning, gjesteparkering, felles lekeplasser, garasjeanlegg, tv/bredbåndsaksess, ventilasjon, renovasjonsløsninger, private feltinterne fellesledninger for vann, overvann og avløp og andre tekniske og felles innretninger av enhver art. Fellessameiet er også ansvarlig for å vedlikeholde areal mot fylkesveien og strandpromenaden, samt den tilgrensende eiendommen i nord. Selger vil utarbeide en tegning før overtagelse som viser hele området Fellessameiet er ansvarlig for å vedlikeholde.

Det etableres et styre for Fellessameiet som fortrinnsvis skal bestå av minst ett styremedlem fra hver av de tre boligselskapene slik at alle selskaper er representert. Kostnader knyttet til drift av utvendige fellesareal og anleggseiendommen som ikke særskilt knyttet seg til en parkeringsandel fordeles med lik del for hvert boligselskap, dvs. fordeles med 1/3 på hver.

Fellessameiet vil ikke bli etablert og overskjøting vil ikke finne sted før etter at prosjektet i sin helhet er ferdig utbygd og etablert. Alle kostnader med overskjøting av utvendig fellesareal, herunder også dokumentavgift og tinglysingsgebyrer, dekkes av Selger.

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 forskuttet frem til borettslaget/sameiet/selskapene har fått hjemmel.

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

I påvente av overskjøting vil det enkelte selskap få tinglyst nødvendige adkomst- og bruksrettigheter. Fellessameiet kan først registreres i Foretaksregisteret etter at alle selskapene er blitt registret i Foretaksregisteret.

Fellessameiet reguleres av «Sameigeloven» av 18.06.1965 nr 6.



#### Vedtekter

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet og Fellessameiet og disse følger som vedlegg. Det er inntatt bestemmelse om at dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### PARKERING

##### Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering

Felles garasjekjeller er planlagt å bestå av 64 bilparkeringsplasser hvorav 2 av plassene er HC-parkering, 7 parkeringsplasser for MC/moped, sykkelparkering, boder og teknisk rom. Nedkjøring til garasjekjeller er felles for alle boligene i trinn 1, 2 og 3.

Det medfølger én parkeringsplass i garasjekjeller til hver leilighet som er over 65 m<sup>2</sup> BRA-i i trinn 3.

Til den største leiligheten på 130 m<sup>2</sup> BRA-i medfølger det to parkeringsplasser i garasjekjeller.

Det leveres én sportsbod til hver leilighet, samt plass til sykkel i felles sykkelparkering. Sportsbodene er plassert i garasjekjeller og delvis i 1.etasje i bygget.

Garasjeanlegget er planlagt etablert som en egen eiendom (anleggseiendom) og er planlagt etablert som et tingsrettslig sameie. Sameierbrøken er planlagt fastsatt med utgangspunkt i at hver bilparkeringsplass, MC/moped og bod utgjør 1 andel. Retten til parkeringsplass og bod er planlagt sikret gjennom vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Parkeringsplassene og bodene kan leies ut til andre boligeiere på utbyggingseiendommen.

Det er planlagt etablert 1 stk. utvendig HC-parkeringsplass på felleseiendommen. Denne plassen er felles for alle tre byggetrinn og disponeres i fellesskap og etter nærmere avtale av hjemmelshaverne.

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.

Ladning for el-bil inngår ikke i leveransen fra Selger, men kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte seksjonseier/andelshaver. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av eksternt leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.



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

Selger tar forbehold om å fordele parkeringsplasser og boder.

## ØKONOMI

### Kjøpesum

Boligene selges til fastpris.

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prisliste som finnes på dnbeiendom.no og prosjektets hjemmeside: [www.strandholmen.no](http://www.strandholmen.no)

### Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysningstidspunktet. Pt. er andel tomteverdien anslått til ca. kr. 7 828,- pr. kvm BRA-i. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre ca. kr. 196,- pr. kvm BRA-i.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 585,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument inkl. attestgebyr kr. 757,-
- Oppstartskapital til sameiet 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,- pr. bilparkeringsplass og kr. 80 000,- pr. 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.

Eventuelle kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet.

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

Kr. 300 000,- av kjøpesummen forfaller ved utstedt garanti jf. Bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Restkjøpesummen + ev. tilvalg og omkostninger betales ved overtakelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot

tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadoppføringslova § 47. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R.

Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtakelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

### Eiendommens faste, løpende kostnader

#### 1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten. Det er lagt til grunn at bl.a. forbruk av vann og avløp (a-konto), strøm i fellesarealer, utvendig vedlikehold av fellesareal og garasjeanlegg, forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon, forsikring av bygningsmassen, fiberaksesspunkt for tv/bredbånd, (abonnementskostnad kommer i tillegg), vaktmestertjenester som snømåking og renhold og andre driftskostnader er inkludert. Endelig budsjett fastsettes av styret i sameiet gjennom årlig budsjettbehandling. Forretningsfører opplyser at forbruk av vann/avløp avregnes fra kommunen mot sameiet hvert år, og at den enkelte seksjonseier belastes gjennom felleskostnadene et a-kontobeløp pr. måned som justeres i tråd med nevnte. A-konto er en delinnbetaling av en forventet kostnad i en periode som senere avregnes mot faktisk kostnad.

Driftskostnader pr. bilparkeringsplass er stipulert til kr. 200,- pr. måned og MC-plass kr. 100,- pr. måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget.

Utbygger bestiller på vegne av sameiet 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.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk.

Selger har engasjert usbl som forretningsfører for sameiet med bindingstid på 3 år. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader.

#### 2) Kommunale avgifter

Kjøper betaler kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Årsgebyr for vann og avløp består av et abonnementsgebyr (fast beløp) og et forbruksgebyr (variabel del). Årlig abonnementsgebyr utgjør kr. 7 404,-

Forbruksgebyret belastes gjennom de månedlige felleskostnadene, se nærmere informasjon i punkt 1) ovenfor.

Årsgebyr for renovasjon vil avhenge av størrelse/omfang/antall tømminger. Standard renovasjonsløsning utgjør kr. 3 750,- for hver seksjon per år.

Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2024. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser. Alle kommunale avgifter, bortsett fra forbruksgebyr for vann og avløp, belastes den enkelte seksjonseier med direkte faktura fra kommunen. Kommunen sender faktura hver måned, men fakturahyppighet kan endres til kvartalsvis. Se nærmere informasjon om dette på kommunens hjemmeside.

#### 3) Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boligen, og denne fastsettes etter ferdigstilling av boligen. Se kommunens nettside for ytterligere informasjon. Kommunen fakturerer den enkelte seksjonseier direkte.

#### Forsikring

Bygningsmassen vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse. Fra overtagelsesdagen vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må tegne egen innboforsikring.

#### Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for Kjøper. Dersom denne retten benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før vedtak om igangsetting er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggssarbeider kan bli en del av det Selger krever dekket.

#### OFFENTLIG INFORMASJON

##### Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljreguleringsplan for Strandholmen nord, planid 2012022, vedtatt 11.12.13 og sist endret 03.02.16. Eiendommen oppføres i et område som er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Reguleringen omhandler også lekeplasser, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, som veg og fortau. Det er i reguleringsplanen avsatt et område som er regulert til småbåthavn, men dette inngår ikke som en del av prosjektet.

Detaljreguleringsplanen inneholder krav om at det skal gjennomføres geotekniske utredninger i forbindelse med rammesøknad. Utredninger er ivarettatt og kopi av geoteknisk notat som lå som underlag for rammesøknaden, med innspill til grave- og fundamenteringsløsninger for prosjektet, kan fås ved henvendelse til megler. Selger opplyser at store deler av tomten er kalk- og sementstabilisert. Detaljreguleringsplanen inneholder også rekkefølgebestemmelser og krav før det kan gis brukstillatelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål og grønnstruktur. Eiendommen ligger innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og kvikkleirsred, se kommuneplankart.

Holmestrand kommune arbeider med å lage en ny kommuneplan. Det er utarbeidet et forslag til fremtidig utviklingsstrategi for Holmestrand Nord «Nordbyen», som muligens vil bli hensyntatt i kommuneplanens arealdel. Forslag til utviklingsstrategi ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside, men kan også fås ved henvendelse til megler.

I forbindelse med prosjektet er det inngått utbyggingsavtale med Holmestrand kommune. Det fremgår av avtalen at gang- og sykkelvei langs strandpromenaden, samt kommunalteknisk VA-anlegg og fortau langs Langgaten skal overdras til kommunen.

Rammetillatelse for prosjektet er gitt 17.09.21. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen vedørende krav til parkering og endret inn- og utkjøring i leilighetsbyggene. Det ble den 05.07.23 gitt tillatelse til endring av gitt rammetillatelse som medførte noen justering på planløsninger og fasade. Igangsettingstillatelse for oppføring av leilighetsbygget for trinn 3 ble gitt den 06.07.23. Kopi av tillatelsene og utbyggingsavtalen kan fås ved henvendelse til megler.

Selger opplyser at de har mottatt 3 nabovarsler, to nabovarsler for nytt administrasjonsbygg for Holmestrand kommune, og ett nabovarsel for et stupetårn ved den flytende badestuen. Selger har ikke hatt innvendinger på nabovarslene. Kopi av nabovarslene kan fås ved henvendelse til megler.

##### Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtakelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

##### Vei, vann og avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp via private stikkledninger som vedlikeholdes for eier/sameiets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen. Eiendommen har adkomst til offentlig regulert vei.







## Heftelser/tinglyste bestemmelser

Eiendommen selges fri for pantehftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Ved salgsstart er det følgende tinglyste heftelser på eiendommen:

- 17.02.2023 - Dokumentnr. 179312 – Festekontrakt - Vilkår  
Selger opplyser at denne vil bli slettet før overtagelse.

I påvente av overskjøting av felleseiendommene gnr 127, bnr 132 (felles uteareal) og gnr 127, bnr 149 (felles garasjeanlegg/anleggseiendom) er det på felleseiendommene tinglyst bestemmelser som sikrer kjøperne i trinn 1 og 2 bruksrett til deler av fellesareal, nødvendig adkomstrett til garasjeanlegget, samt midlertidig bruksrett for parkeringsplasser og boder. Tilsvarende bestemmelser vil kunne bli tinglyst for trinn 3 i påvente av overskjøting av felleseiendommene.

Selger opplyser at det vil bli tinglyst nødvendig adkomst- og bruksrettighet til nedkjøringsrampen til garasjeanlegget, som ligger som en del av bygget til trinn 2. Videre opplyser Selger at det er søkt om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord med matrikelnummer gnr 127, bnr 129, mot drift- og vedlikeholdsansvar. Avtalen/rettigheten vil kunne bli tinglyst. I påvente av overskjøting vil selger sørge for at det enkelte selskap får tinglyst nødvendige adkomst- og bruksrettigheter.

Selger kan tinglyse andre nødvendige erklæringer/ bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet.

## Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

## ØVRIGE VILKÅR

### Særskilte bestemmelser

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

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Det gjøres oppmerksom på at det er søkt om endring av rammertilatelse. Om denne tillatelse ikke gis vil det medføre endringer i plan og fasade i enkelte leiligheter.

Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig

utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Utleie

Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

## Energimerking

Energimerking vil bli utført av Selger og skal foreligge før overtagelse.

## Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) § 13, juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor Selger er profesjonell og Kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at Kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor Kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan Selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

## Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / Kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

## Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

## Meglers vederlag (betales av Selger)

Meglers vederlag er avtalt til kr. 38 750,- pr. enhet. I tillegg



betaler oppdragsgiver kr. 6 000,- i oppgjørstjenester og kr. 5 000,- for rådgivning, fag og analyse pr. enhet.

#### Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

#### Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Prisliste
- 2) Leveransebeskrivelse, se salgsprospekt
- 3) Plan-, etasje, og fasadetegninger, se salgsprospekt
- 4) Utomhusplan, se salgsprospekt
- 5) Utkast vedtekter for Sameiet
- 6) Utkast budsjett for Sameiet
- 7) Utkast vedtekter for Fellessameie
- 8) Salgsprospekt
- 9) Standard kjøpekontrakt for prosjektet
- 10) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 11) Matrikkelkart- og rapport
- 12) Grunnboksutskrift
- 13) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- 14) For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 1, 5-7, og 9-13 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

#### Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 18.06.2024

Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på dnbeendom.no og prosjektets hjemmeside: [www.strandholmen.no](http://www.strandholmen.no)

#### FORBUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd

underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg. Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart. Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så viderefremidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig. Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal. Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

**BNE Holmestrand Bolig AS, 05.10.2023**

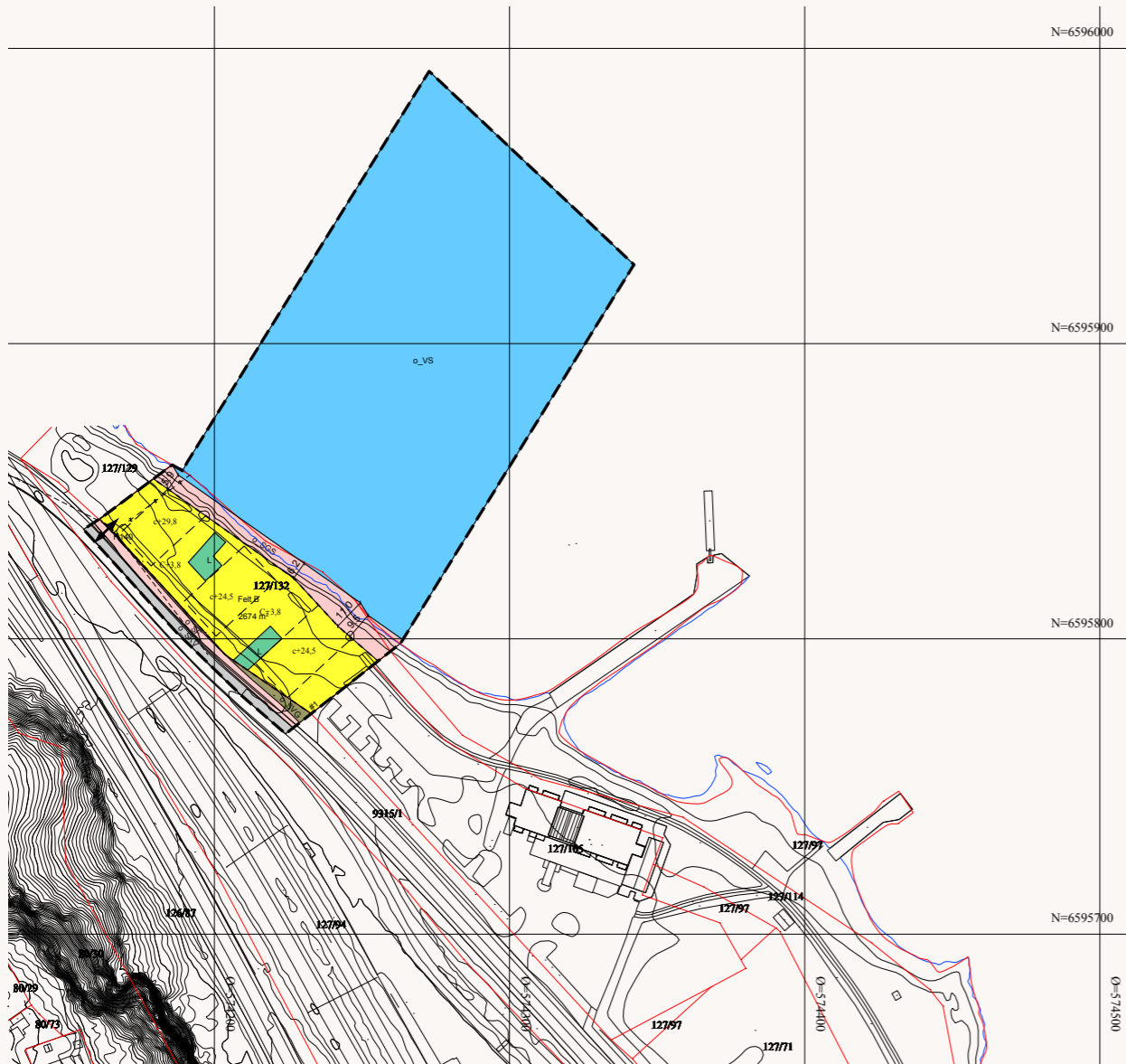






# Reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser tilhørende plankartet er en del av kontrakten, og kan fås ved henvendelse til megler.



|   |          |  |             |                                |  |
|---|----------|--|-------------|--------------------------------|--|
| <b>Kartopplysninger</b>   |          | Kilde for basiskart: Holmestrand kommune |             | Ekvidistanse 1 m               |  |
| Dato for basiskart: 12.10.2015                                    |          | Kartmålestokk: 1:1000                    |             |                                |  |
| Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84              |          |  |             |                                |  |
| Høydegrunnlag: NN2000   |          |  |             |                                |  |
| <b>Detailregulering Strandholmen</b>                              |          | Arbeidsplan-ID: 2012022                  |             | Forslagstiller: ROM Eiendom AS |  |
| Med tilhørende reguleringsbestemmelser                            |          |  |             |                                |  |
| Holmestrand kommune   |          |  |             |                                |  |
| <b>SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>                |          | <b>SAKS-NR.</b>                          | <b>DATO</b> | <b>SIGN.</b>                   |  |
| Dato  | Revisjon |  |             |                                |  |
| Dato  | Revisjon |  |             |                                |  |
| Dato  | Revisjon |  | 03.02.16    |                                |  |
| <b>Kommunestyret sitt vedtak</b>                                  |          |  |             |                                |  |
| 2. gangs behandling   |          | 121/12                                   | 11.12.13    |                                |  |
| Offentlig ettersyn fra 06.06.2013 til 04.07.2013                  |          |  | 04.07.13    |                                |  |
| 1. gangs behandling   |          | 017/13                                   | 20.03.13    |                                |  |
| Kartregulering av oppstart av planarbeid                          |          |  | 16.02.12    |                                |  |
| Oppstartsmøte   |          |  | 20.06.11    |                                |  |
| <b>PLANEN ER UTARBEIDET AV:</b>                                   |          | <b>TEGNNR.</b>                           | <b>DATO</b> | <b>SIGN.</b>                   |  |
| Holmestrand kommune / Gullik Gulliksen AS                         |          | L-01                                     | 11.01.16    | P.Lalim                        |  |
| Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av |          |  |             |                                |  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Tegnforklaring</b>   |   |
| <b>Reguleringsplan PBL 2008</b>   |   |
| Felt B  | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)                      |
| L   | Lekkeplass (1610)   |
| <b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                |   |
| o_SKV   | Kjøreveg (2011)   |
| o_SF  | Fortau (2012)   |
| o_SGS   | Gang-rykkelveg (2015)                                       |
| o_SVG   | Annen veggrunn - grøntareal (2019)                          |
| <b>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</b> |   |
| o_VS  | Småbåthavn (6230)   |
| <b>§12-6 - Hensynssoner</b>   |   |
| H140  | Friskilt (140)  |
| <b>§12-7 - Bestemmelsesområder</b>  |   |
| #1  | #1 Parkeringsanlegg under grunn (bliv. formål 1113 og 1610) |
| <b>Linjesymbol</b>  |   |
|   | RpGrense  |
|   | RpFormålGrense  |
|   | #1 Parkeringsanl. u. grunn                                  |
|   | Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)                     |
|   | RpSikringGrense   |
|   | Byggegrænse   |
|   | Friskiltlinje   |
| <b>Punktsymboler</b>  |   |
|   | Avkjørsel   |



# Utomhusplan

Føreløpig utomhusplan. Justeringer og endringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.



## Tegnforklaring

|  |                           |  |                      |  |                      |  |                 |
|--|---------------------------|--|----------------------|--|----------------------|--|-----------------|
|  | Fotavtrykk bygg           |  | Steinfylling mot sjø |  | Prydgras/stauder     |  | Sykkelparkering |
|  | Privat uteplass på bakken |  | Kulestein            |  | Eksisterende natur   |  | HC-plass        |
|  | Balkong                   |  | Lek/gummidekke       |  | Kant p-kjeller       |  | Benk            |
|  | Tak over inngang          |  | Plen/grøntområde     |  | Hovedinnganger       |  | Nye trær        |
|  | Asfalt                    |  | Armert gress         |  | Motorsykkelparkering |  |                 |
|  | Betongdekke               |  | Hekk/busker          |  |                      |  |                 |



# Nabolagsprofil

## Transport

|  |                          |            |  |
|--|--------------------------|------------|--|
|  | Oslo Gardermoen          | 1 t 33 min |  |
|  | Sandefjord lufthavn Torp | 34 min     |  |
|  | Holmestrand stasjon      | 4 min      |  |
|  | Holmestrand sentrum      | 10 min     |  |
|  | Havnegaten Holmestrand   | 12 min     |  |
|  | Holmestrand Supercharger | 25 min     |  |

## Varer og tjenester

|  |                          |        |  |
|--|--------------------------|--------|--|
|  | Spar Kullboden           | 10 min |  |
|  | Coop Extra Holmestrand   | 12 min |  |
|  | Kullboden/Passasjen      | 10 min |  |
|  | Holmestrand Toppen       | 24 min |  |
|  | Boots apotek Holmestrand | 11 min |  |
|  | Holmestrand Vinmonopol   | 10 min |  |

## Sport og trening

|  |                               |        |  |
|--|-------------------------------|--------|--|
|  | Dulpen ballbane               | 3 min  |  |
|  | Nedre Gausen kompetansesenter | 17 min |  |
|  | HT-Club                       | 11 min |  |
|  | Argus Helse og Velvære        | 23 min |  |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.1

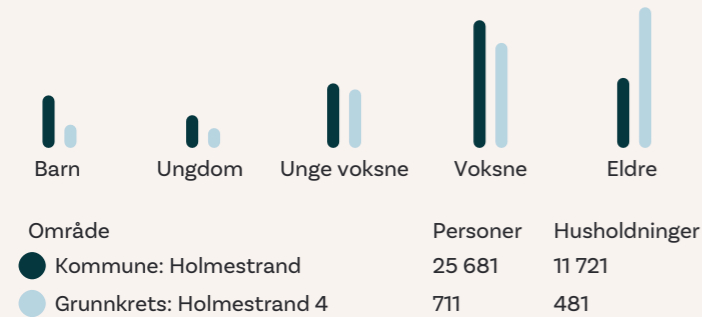
## Naboskapet

Høflige 6.3

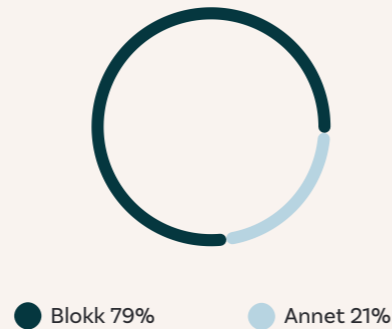
## Kvalitet på skolene

Bra 6.1

## Befolkning



## Boligmasse



## Skoler, barnehager

|   | Nivå    | Klasser /avd | Kapasitet (barn) | Avstand |
|---|---------|--------------|------------------|---------|
| Ekeberg skole                             | 1-7 KL  | 21 KL        | 407              | 6 min   |
| Holmestrand Internasjonal Montessoriskole | 1-7 KL  | 6 KL         | 100              | 6 min   |
| Gjøklep ungdomsskole                      | 8-10 KL | 28 KL        | 410              | 7 min   |
| Holmestrand videregående skole            | -       | -            | 350              | 7 min   |
| Sande videregående skole                  | -       | -            | 500              | 15 min  |
| Knutseskogen barnehage                    | 1-5 ÅR  | 2 AVD        | 36               | 14 min  |
| Gausetangen barnehage                     | 1-5 ÅR  | 2 AVD        | 38               | 17 min  |
| BMBs barnehage                            | 1-5 ÅR  | 1 AVD        | 16               | 21 min  |



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjøre-/gåavstand. Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller DnB Eiendom AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: SSB, Statens Kartverk, Nabolag.no, Geodata m.fl.  
Copyright © Eiendomsprofil AS 2021





# Solide aktører

Det er selskapet BNE Holmestrand Bolig AS som står for den videre utvikling på Strandholmen. Selskapet eies av Bane Nor Eiendom AS og Seltor Bolig AS.

Totalt skal det bygges cirka 70 leiligheter fordelt på tre byggetrinn. Prosjektgruppen har sammen med Adapt arkitekter utviklet et boligprosjekt som vi er meget stolte av å vise frem. Tomtens beliggenhet er helt unik, og leilighetene vil få kvaliteter vi vet mange interessenter etterspør. Trinn 3 er finalen på det flotte leilighetsprosjektet.

## BANE NOR EIENDOM

Bane NOR Eiendom AS er en statseid og kommersiell eiendomsaktør, og en viktig bidragsyter til bærekraftig by- og stedsutvikling. Vi eier og forvalter over 300 jernbanestasjoner, 14 togverksteder samt en rekke sentrumsnære eiendommer over hele landet. I tillegg har vi om lag 250 utviklingsprosjekter i ulike faser tilknyttet knutepunkter over hele landet. Årlig investeringsnivå er drøyt to milliarder kroner. Målet vårt er å skape attraktive kollektivknutepunkt med boliger og næringsbygg som bidrar til at flere velger tog, kollektivtilbud, sykkel eller gange fremfor privatbil.

Selskapets 149 dyktige medarbeidere har ledende kompetanse i forvaltning og utvikling av eiendom. Vi er en del av Bane NOR SF og har hovedkontor i Oslo samt regionskontorer i Kristiansand, Stavanger, Bergen, Skien, Trondheim og Narvik.

## SELTOR BOLIG

Seltor Bolig er en del av Seltor Gruppen, som har drevet boligbygging og entreprenørvirksomhet siden 1938. I dag har vi til enhver tid cirka 300 boliger under utvikling, hovedsakelig i de sentrale delene av Østlandet. Våre medarbeidere har lang erfaring og høy kompetanse i alle faser i et boligutviklingsprosjekt. Det gjør oss til en solid samarbeidspartner og et trygt og godt valg.

Som en moderne og fremtidsrettet boligutvikler, har Seltor Bolig en filosofi om at all virksomhet skal være kundestyrt. Det betyr at vi skal levere bokvalitet og bomiljøer som tilfredsstillende de behov våre kunder har – både i dag og i årene som kommer. Boliger som er bra for både mennesker og miljø.



Illustrasjonsfoto – avvik vil forekomme.



Illustrasjonsfoto – avvik vil forekomme.







# Kontakt megler

Bård Johnson  
Prosjektmeidler

Telefon: +47 468 08 898  
Mail: bard.johnson@dnbeiendom.no



Utbygger:  
BaneNOR Eiendom AS  
Org. nr. 980 374 505



Seltor Bolig AS  
Org. nr. 994 544 322



Entreprenør:  
Seltor AS  
Org. nr. 994 544 322



Arkitekt:  
ADAPT Arkitekter AS

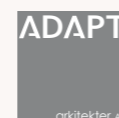


Foto: Morten Rakke, Getty Images, Adobestock og Unsplash  
3D illustrasjoner: 3D Estate  
Design, layout og innhold: Breakfast AS  
Trykk: Thure Trykk, april 2023 / Versjon: 28. juni 2024





