

KONTRAKTSVEDLEGG

Gjelder ved kjøp av leilighet i prosjektet Strandholmen Holmestrand - Trinn 2

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

- Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger
- Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
- Kontrollmåling areal
- Standard kjøpekontrakt etter ferdigstillelse
- Prospekt for Strandholmen trinn 2 (eget vedlegg), med tilhørende dokumenter herunder:
 - Salgs- og eiendomsinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
- Vedtekter og budsjett for Borettslaget
- Utkast sameievedtekter Fellessameie
- Midlertidig brukstillatelse
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Energiattest
- Grunnbokskrift og kopi av tinglyst rettighet
- Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- For avhendingsloven, se lovtekst på lovdata.no

Ved motstrid gjelder nye dokumenter foran eldre.

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

Prosjekt

Strandholmen Holmestrand – Trinn 2
Borettslag: Strandholmen Borettslag 2, org.nr. 829 860 872
Adresse: Langgaten 1B, 3080 Holmestrand

Lovanvendelse

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp:

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

avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ikke-forbruker (næringsdrivende):

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

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

Garanti

Eiendommen ble ferdigstilt 14.03.2024, og selges som ledd i næringsvirksomhet. Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse*, og Kjøper er å anse som forbruker, vil Selger stille oppfyllelsesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven. Garantien skal være på min. 5 % av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter overtagelse. Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at Kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (=alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke. Aksepteres bud 6 mnd. etter ferdigstillelse, dvs. etter 14.09.2024, vil det ikke stilles garanti.

Kontrollmåling areal

Vedvik Taksering v/ Marius Vedvik har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling av boligen, datert 10.04.2024:

Leilighet H101

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
1.etasje	88	0	12	0	Gang, bod, 2 soverom, 2 bad stue/kjøkken og innglasset balkong.
Inngangsplan	0	6	0	0	Sportsbod
SUM BRA	106				

Leilighet H102

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
1.etasje	88	0	11	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Inngangsplan	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	104				

Leilighet H202

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
2.etasje	98	0	11	0	Gang, bod, 2 bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	114				

Leilighet H303

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
3.etasje	71	0	11	0	Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	87				

Leilighet H404

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
4.etasje	72	0	18	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong (2 stk).
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	95				

Leilighet H501

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	88	0	12	0	Gang, bod, 2 soverom, 2 bad stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	6	0	0	Sportsbod
SUM BRA	106				

Leilighet H503

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	70	0	11	0	Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	86				

Leilighet H504

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	72	0	18	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong (2 stk).
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	95				

Leilighet H603

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
6.etasje	69	0	9	14	Gang, bod, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	83				

Kommentar: Arealmålingen er utført iht etter NS3940:2023. Sjakter er medregnet i BRA iht gjeldende standard.
«Sum bra» er summen av bra-i, bra-e og bra-b.

Sandefjord, 10.04.2024

Bebyggelsens arealer

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.

Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.02.2024. Selger vil søke om ferdigattest når hele prosjektet er ferdigstilt. Frist for innsending av ferdigattest er satt til 31.12.2024. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg.

Overtagelse

Boligen er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale.

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

Boligen leveres i byggerengjort stand

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

Ett-årsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år fra det tidspunktet boligen var ferdigstilt (14.03.2024).

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass til i felles garasjeanlegg.

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

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

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

Felleskostnader og vedtekter

Månedlige felleskostnader er opplyst av forretningsfører pr. 23.04.2024 å være:

Leil. 101 (andelsnummer 1): kr 21 059
Leil. 102 (andelsnummer 2): kr 21 059
Leil. 404 (andelsnummer 15): kr 18 165
Leil. 501 (andelsnummer 16): kr 23 834
Leil. 503 (andelsnummer 18): kr 19 511
Leil. 504 (andelsnummer 19): kr 18 859
Leil. 603 (andelsnummer 22): kr 20 421

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

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

Borettslaget finansieres med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er etablert som et annuitetslån med 40 års løpetid hvorav de første 20 årene er avdragsfrie. Når perioden for avdragsfrihet opphører (år 2044) vil kapitalkostnadene øke, og dermed også felleskostnadene. Stipulerte felleskostnader etter 20 års avdragsfrihet fremgår av prislisten.

Nominell rente på fellesgjelden er opplyst av forretningsfører å være 5,55% per 23.04.24. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Forsikring

Eiendommen er av borettslaget fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polisenr. SP5494464. Kjøper må besørge og selv tegne egen innboforsikring.

Tilvalg

Oversikt over eventuelle tilvalg som er bestilt utover standardleveransen følger vedlagt. Det er ikke mulig å bestille flere tilvalg eller endringer ettersom boligen nå er ferdigstilt.

Diverse

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.

Energimerking

Selger har nå foretatt energimerking, og denne følger vedlagt.

Kjøpesum

Salget skjer til fastpris.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Refusjon av andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til borettslaget. P.t. er andel dokumentavgift antatt å være kr. 22 100,- for hver bolig.
- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 480,-
- Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr. 652,-
- Andelskapital kr. 5 000,-
- Kjøpere som har parkeringsplass, både for de som har parkering inkludert i prisen og for de som eventuelt kjøper ekstra, innbetaler dokumentavgift tilsvarende 2,5% av markedsverdien av parkeringsplassen på tinglysningstidspunktet. Markedsverdien er anslått til kr. 300 000,- per bilparkeringsplass og kr. 80 000 per MC-plass. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre kr. 7 500,- for hver bilparkeringsplass og kr. 2 000,- for hver MC-plass. Dokumentavgiften holdes på meglers klientkonto frem til overskjøting av anleggseiendommen. Dersom anleggseiendommen har vært i bruk i mindre enn tre år ved overskjøtingen vil kjøper kunne få refundert deler av det innbetalte beløpet, ettersom det da skal svares mindre dokumentavgift.

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

Betalingsplan

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

Heftelser/Tinglyste bestemmelser

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

Det er ingen tinglyste servitutter/heftelser på borettslagets eiendom.

Rettigheter i annen eiendom:

18.03.2024 – dokumentnr. 1227778 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

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

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

Holmestrand, 01.07.2024

**ROMSKJEMA FERDIGSTILTE
LEILIGHETER**

Strandholmen trinn 2 - Tilvalg foretatt av Selger

LEILIGHET	KJØKKEN	FLIS	SANITÆR
H-0101	Kjøkkenfront Uno Snø Benkeplate Lys marmor	Gulvflis type Glade Branco Mate Standard hvit veggflis 25x40	
H-0102	Kjøkkenfront Vidde Korn Benkeplate Kandia marmor	Gulvflis type Glade Branco Mate Standard hvit veggflis 25x40	Vannlås under håndvask på wc byttet til Hansgrohe Flowstar (krom)
H-0404	Kjøkkenfront Vidde Sky Benkeplate Hvit Rå Betong	Gulvflis type Glade Cinza Mate Standard hvit veggflis 25x40	Vannlås under håndvask på wc byttet til Hansgrohe Flowstar (krom)
H-0501	Kjøkkenfront Vidde Korn Benkeplate Hvit Skimmer	Gulvflis type Glade Branco Mate Standard hvit veggflis 25x40 på bad 1 Glade Branco Mate veggflis på bad 2	Sort kjøkkenkran fra Hansgrohe
H-0503	Kjøkkenfront Vidde Sky Benkeplate Varmgrå Marmor	Gulvflis type Glade Cinza Mate Standard hvit veggflis 25x40	
H-0504	Kjøkkenfront Uno Snø Benkeplate Delaware Stone	Gulvflis type Glade Cinza Mate Standard hvit veggflis 25x40	Vannlås under håndvask på wc byttet til Hansgrohe Flowstar (krom)
H-0603	Kjøkkenfront Vidde Korn Benkeplate Hvit Skimmer	Gulvflis type Glade Cinza Mate Veggflis type Glade Cinza Mate	Sort kjøkkenkran fra Hansgrohe



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

Arealmåling

Adresse:	Langgaten 1 B, 3080 Holmestrand (Blokk B)
----------	---

Leilighet H101

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
1.etasje	88	0	12	0	Gang, bod, 2 soverom, 2 bad stue/kjøkken og innglasset balkong.
Inngangsplan	0	6	0	0	Sportsbod
SUM BRA	106				

Leilighet H102

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
1.etasje	88	0	11	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Inngangsplan	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	104				

Leilighet H202

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
2.etasje	98	0	11	0	Gang, bod, 2 bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	114				

Leilighet H303

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
3.etasje	71	0	11	0	Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	87				

Leilighet H404

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
4.etasje	72	0	18	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong (2 stk).
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	95				

Leilighet H501

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	88	0	12	0	Gang, bod, 2 soverom, 2 bad stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	6	0	0	Sportsbod
SUM BRA	106				

Leilighet H503

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	70	0	11	0	Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	86				

Leilighet H504

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	72	0	18	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong (2 stk).
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	95				

Leilighet H603

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
6.etasje	69	0	9	14	Gang, bod, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	83				

*Kommentar: Arealmålingen er utført ihht etter NS3940:2023. Sjakter er medregnet i BRA ihht gjeldende standard.
«Sum BRA» er summen av bra-i, bra-e og bra-b.*

Sandefjord, 10.04.2024

Marius Vedvik
takstmann

**KJØPEKONTRAKT FOR ANDELSLEILIGHET
PROSJEKT STRANDHOLMEN - TRINN 2**

Oppdragsnr: 941225011
Formidlingsnr:

Mellom:

Selger

BNE Holmestrand Bolig AS

Adresse

Dokkvegen 8, 3920 Porsgrunn

og

xxxx

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT/KJØPESUM

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

Langgaten 1B - H0xxx, 3080 Holmestrand, gnr. 127, bnr. 146 i Holmestrand kommune.

Andelsnr. xx, Strandholmen Borettslag 2, org.nr. 829 860 872 med tilhørende bruksrett til bolig, heretter kalt eiendommen,

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

Tomten er eiet.

Kjøper er kjent med at i tillegg til kjøpesummen overtas en andel av borettslagets fellesgjeld som ifølge regnskap pr. xx.xx.xxxx er kr. x xxx xxx,- for denne andelen.

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 30.04.2024 kr. 78 120 000,-.

Til boligen medfølger:

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

2. OMKOSTNINGER

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

Sum omkostninger	kr.	xx xxx,-
Kjøpesum	kr.	xx xxx xxx,-
Sum kjøpesum og omkostninger	kr.	xx xxx xxx,-

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

Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget USBL og alle kjøpere plikter å bli medlem her. Det koster pr juli 2024 kr. 300,- å melde seg inn.

3. BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Bestilling:

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

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avdeling Eiendomsoppgjør, Pb 1600 Sentrum, 0021 Oslo, tlf: 954 21 497. Org.nr.910968955. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avdeling Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger/kvitteringer kan sendes på mail til eiendomsoppgjor@dnbeiendom.no merket med oppdragsnummer **941225011** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

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

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto nr. **1506 78 57728, KID: xxxxxxxxxxxx** innen dato for overtagelse, se punkt 9.

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

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

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

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

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

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

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

5. HEFTELSE

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

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

Det er ingen tinglyste servitutter/heftelser på borettslagets eiendom.

Rettigheter i annen eiendom:

18.03.2024 – dokumentnr. 1227778 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

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

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

6. TINGLYSING OG SIKKERHET

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

Partene har avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

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

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

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

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

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

Selger har utstedt et pantedokument – en sikringsobligasjon – til megler pålydende et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses av megler for selgers regning. Eiendomsmeglingsforetaket står som panthaver. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand

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

7. TILBEHØR

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

8. SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dette innebærer i hovedtrekk at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. OVERTAGELSE

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

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

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen være innbetalt.

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

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

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

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

10. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

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

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

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

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

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

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

11. FORSIKRING

Eiendommen er av borettslaget fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP5494464

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

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

12. SPESIELLE FORHOLD

(Aksepteres bud 6 mnd. etter ferdigstillelse, dvs. etter 14.09.2024, vil det ikke stilles §12-garanti)

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

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

13. SELGERS FORBEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

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

14. PERSONVERN/GDPR

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

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

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

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

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

15. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter:

1. Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger datert 01.07.2024
2. Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
3. Kontrollmåling areal datert 10.04.2024
4. Standard kjøpekontrakt etter ferdigstilling
5. Prospekt for Strandholmen trinn 2, med tilhørende dokumenter herunder:
 - Salgs- og eiendomsinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
6. Vedtekter og budsjett for Borettslaget
7. Utkast sameievedtekter Fellessameie
8. Midlertidig brukstillatelse
9. Reguleringsplan m/bestemmelser
10. Energiattest
11. Grunnboksutskrift og kopi av tinglyst rettighet
12. Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
13. Forbrukerinformasjon om budgivning
14. Oversikt over løsøre og tilbehør
15. Informasjon om boligkjøperforsikring
16. For avhendingsloven, se lovtekst på lovdata.no

Ved motstrid mellom informasjon gjelder nye dokumenter foran eldre.

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

Sted: _____, Dato:

Sted: _____, Dato:

Som selger:

Som kjøper:

.....
BNE Holmestrand Bolig AS

VEDTEKTER

For Strandholmen Borettslag 2 organisasjonsnummer 829 860 872 vedtatt på generalforsamling den 24.06.2022, sist endret 13.mars 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strandholmen borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1-3 Organisering

- (1) Strandholmen borettslag 2 (heretter også «borettslaget») er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 127, bnr. 146.
- (2) Strandholmen borettslag 2 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellesameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også borettslaget blir del av. Felleseiendommene omfatter gnr. 127 bnr. 132 med fellesarealer ute, samt anleggseiendommen gnr. 127 bnr. 149 som er garasjekjelleren under alle boligselskapene på Strandholen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellesameiets vedtekter. Andelseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 11.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan. Godkjennes søknaden, har andelseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket, ha vedlikeholdsansvaret for dette samt forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i borettslagets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i borettslagets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal andelseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Andelseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, andre boliger i borettslaget eller andres eiendeler.

(6) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende anleggseiendom, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende eiendom, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende eiendom. Foretar en andelseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader. Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal. Borettslaget er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Borettslaget har drift og vedlikeholdsansvaret for heis/heissjakt som borettslaget har ned i anleggseiendommen (parkeringskjeller).

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Parkering, boder og felles uteområder

11-1 Organisering av felles områdene

Det er et underjordisk garasjeanlegg under boligselskapene på Strandholmen. Garasjeanlegget er organisert i en anleggseiendom gnr. 127, bnr. 149. Utearealene utenfor/mellom boligselskapene på Strandholmen er også en egen eiendom gnr. 127, bnr. 132. Borettslaget blir tinglyst som eier av en ideell andel i disse felleseiendommene. Disse felleseiendommene inngår i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter Fellessameiet Strandholmen (heretter «Fellessameiet») som regulerer borettslagets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i borettslaget administrerer og forvalter borettslagets sameieandel i Fellessameiet på vegne av andelseierne, men andelseiere må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

11-2 Andelseierens bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Iht. vedtektene i Fellessameiet har *borettslaget* rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser beskrevet i en bruksrettsplan. Styret i borettslaget har en egen intern oversikt over hvordan disse bodene og parkeringsplassene disponeres av bestemte andeler i borettslaget alene. Den interne oversikten er en avtale mellom borettslaget og den enkelte andelseier og kan derfor ikke endres uten samtykke fra de andelseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten og kan gjøres uten samtykke fra berørte.

(2) En *andelseier* kan også ha fått rett til å disponere parkeringsplass direkte av Fellessameiet, utenom borettslaget og det som er beskrevet i første ledd ovenfor. Det vises til reguleringer i Fellessameiet vedtekter for slike parkeringsplasser. De videre reguleringer i punkt 11-3 følgende gjelder de ikke slike parkeringsplasser.

11-3 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Bruksretten til parkeringsplassen og boden beskrevet i punkt 11-2 (1) er knyttet til andelen og følger andelen ved salg.

(2) Så lenge andelseier er andelseier i borettslaget, kan bruksretten til en bod kan byttes mellom andelseiere, men hver andel må alltid ha en bod. Dersom to andelseiere ønsker å bytte bod plikter styret i borettslaget å oppdatere oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1).

(3) Så lenge andelseier er andelseier, kan bruksretten til parkeringsplasser kan overdras/«selges», men kun til følgende:

- *Andre andelseiere internt i borettslaget.* Dersom salg er avtalt mellom andelseiere i borettslaget, meldes salget styret i borettslaget som oppdaterer intern oversikten beskrevet i punkt 11-2 (1). En slik intern overdragelse av bruksrett, ender ikke bruksrettsplanen i Fellessameiet og kan gjennomføres uten samtykke fra Fellessameiet.
- *Andre hjemmelshavere av andeler i Strandholmen Borettslag I og til hjemmelshavere av seksjoner i Sameiet Strandholmen Trinn III.* Et slikt salg vil innebærer at oversikten over bruksrett til parkeringsplasser i Fellessameiet (bruksrettsplan) endres for boligselskapene. Et slikt salg forutsetter derfor

samtykke fra både styret i borettslaget for disse vedtekter, styret i boligselskapet til seksjonseier eller andelseier som får overdratt bruksretten, samt styret i Fellessameiet. Styrene kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Gis samtykker, plikter de aktuelle boligselskapene å oppdatere sin interne oversikt over bruksrett til parkeringsplasser. Fellessameiet plikter å oppdatere sin bruksrettsplan.

(2) Bod og parkeringsplass kan kun leies ut til boligselskap, beboer eller andelseiere/seksjonseiere i boligselskapene som er del av Fellessameiet. Utleie endrer ingen oversikter over bruksrett, og reduserer heller ikke andelseier plikter overfor borettslaget som innehaver av bruksrett.

11-4 Parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne (bytte ved HC-plass)

(1) En andelseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at en parkeringsplass som etter vedtak i plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass), skal gjøres tilgjengelig for vedkommende mot at vedkommende midlertidig bytter fra seg parkeringsplassen vedkommende disponerer i medhold av oversikten. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

(2) Dersom byttet kan gjennomføres internt mellom de parkeringsplasser borettslagets disponerer i Fellessameiet, administrerer borettslaget byttet mellom sine andelseiere. Dersom byttet må involvere parkeringsplasser borettslaget ikke disponerer i Fellessameiet, skal borettslagets styre fremmet kravet til styret i Fellessameiet, som administrerer byttet. Byttet er midlertidig og endrer hverken ikke borettslagets interne oversikt over bruk av parkeringsplasser og heller ikke Fellessameiet bruksrettsplan.

(3) Dersom andelseier har etablert ladepunkt på parkeringsplassen og byttet innebærer et bytte til en plass uten ladepunkt, skal andelseier få lov å flytte eller etablere ladepunkt på parkeringsplassen andelseier må bytte til. Arbeidene utføres av fagkyndig og bestilles av borettslaget eller Fellessameiet etter nærmere avtale. Kostnaden ved arbeidene dekkes av andelseier som krever å bytte til seg en parkeringsplass.

11-5 Ladepunkt

(1) Andelseier av andel som disponerer parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, kan kreve at styret i borettslaget søker styret i Fellessameiet om opprettelse av ladepunkt på parkeringsplassen i tråd med bestemmelsene om dette i vedtektene til Fellessameiet

(2) Eventuelle kostnader borettslaget blir pålagt for det konkrete ladepunktet eksempelvis etablering og/eller strømforbruk skal dekkes som en felleskostnad av andelseier alene.

11-6 Særskilt felleskostnad

Andeler med bruksrett til parkeringsplass iht. den interne oversikten i borettslaget, betaler i felleskostnader et likt beløp pr. parkeringsplass andelen disponerer. Styret i borettslaget skal etterstrebe at beløpet som innkreves er likt det beløpet borettslaget betaler for en parkeringsplass i Fellessameiet.

11-7 Mislighold

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

12. Særlig om borettslagets rettigheter og plikter knyttet til omkringliggende eiendommer

Borettslaget har rettigheter og plikter overfor naboeiendommene på Strandholmen gjennom tinglyste erklæringer og inngåtte avtaler. Borettslaget og andelseierne må overholde det som fremgår av disse erklæringer og avtaler, jfr. Fellessameiets vedtekter.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Budsjettforslag

Strandholmen 2 Borettslag

	Budsjett	Kommentar
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	1 209 489
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	39 600
3609	Vedlikehold parkering	50 400
3650	Renter	4 335 660
	Sum inntekt	5 635 149
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-25 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-3 525
6200	Energi, strøm	-35 000
6310	Vaktmester	-30 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-143 000
6329	Vann og avløp årsgebyr	-172 340
6329	Vann og avløp forbruk	-98 915
6340	Heisalarm	-3 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-10 000
6361	Renhold	-40 000
6390	Andre driftskostnader	-15 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-30 000
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-5 000
6420	Bevar HMS	-4 500
6500	Verktøy og redskaper	-3 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 500
6601	Vedlikehold	-100 000
6602	VVS anlegg	-8 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-50 400
6611	Heis	-10 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-30 000
6617	Brannvernustyr og -varsling	-8 000
6663	Ventilasjon	-22 000
6700	Revisjonshonorar	-4 728
6710	Forretningsførerhonorar	-50 000
6714	Andre tjenester	-5 775
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-26 136
7450	Usbl kontingent	-6 600
7500	Forsikringer	-70 400
7520	Sikring av felleskostnader	-6 000
7760	Eiendomsskatt	-239 370
7770	Betalingskostnader	-1 200
	Sum kostnad	-1 259 889
	Driftsresultat	4 375 261
FINANSPOSTER		
8151	Renter lån	-4 335 660
	Netto finansposter	-4 335 660
	Årsresultat	39 601
8970	Overført til annen egenkapital	1
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	39 600
	Sum overføringer	39 601
DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	39 601
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-39 600
	Endring disponible midler	1

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Strandholmen brl. 2

Tid: **13. mars 2024 – kl. 12.00**

Sted: **Langgaten 1 B, Holmestrand**

Saksliste

1. Konstituering:

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av en til å føre protokoll
- 1.3. Valg av en til å skrive under protokollen, i tillegg til møteleder
- 1.4. Fortegnelse over antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5. Godkjenning av innkalling
- 1.6. Godkjenning av saksliste

2. Nye vedtekter

Se utkast til nye vedtekter i vedlegg

Med vennlig hilsen

Styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Strandholmen Borettslag 2

Tid: **Mandag 15.april 2024 kl 1730**

Sted: **D47 Møte og Konferansesenter, Langgaten 47, 3080 Holmestrand**

Agenda

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

Dagsorden:

- 1. Konstituering**
 - a) Valg av møteleder
 - b) Valg av sekretær
 - c) Valg av protokollvitne
 - d) Opptak av navnefortegnelse
 - e) Godkjenning av innkalling og dagsorden

- 2. Valg av styre i borettslaget**
 - a. Valg av styreleder for 2 år
 - b. Valg av 2 styremedlemmer
 - i. Disse skal i utgangspunktet velges for 2 år. For at ikke hele styret skal være på valg om 2 år foreslås det at ett (alt 2) av styremedlemmene velges frem til første ordinære årsmøte våren 2025.
 - ii. Valg av inntil 1 varamedlem for 1 år.

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

Med vennlig hilsen

Styret i Strandholmen Borettslag 2

FORELØPIGE VEDTEKTER

FOR

FELLESSAMEIET STRANDHOLMEN (pr 21.04.2023) (org. nr.: XXX)

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

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Fellessameiet Strandholmen.

Fellessameiets formål er:

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

§ 2 Hva Fellessameiet omfatter

Fellessameiet er et tingsrettslig sameie.

Fellessameiet eier en fradelt anleggseiendom gnr./bnr. 127/149 og fellesareal/eiendommen med gnr./bnr 127/132 i Holmestrand kommune. Anleggseiendommen skal utelukkende nyttes til bod, parkeringsformål og tekniske anlegg for beboere i Strandholmen 1 Borettslag, Strandholmen 2 borettslag og Sameiet Strandholmen Trinn III. Videre vil Fellessameiet få en tinglyst rettighet til renovasjonsløsning og oppstillingsplass for brannbil, på nabotomten med gnr./bnr. 127/129. Denne eiendommen vil bli opparbeidet i følge med ferdigstillelse av og overlevering av fellessameiet. Samtidig får Fellessameiet med tanke på ansvaret for videre drift og vedlikehold av eiendommen med gnr./bnr. 129/127.

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

§ 3 Sameieandeler

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

Boligselskap	Type	Sameieandel	Antall boliger	Ant boder	Ant P-plasser
Gnr. 127, bnr. 147 Strandholmen trinn 1 / Langgaten 1 C	Bolig	x/123	23	x/123	x/123
Gnr. 127, bnr. 146 Strandholmen trinn 2 / Langgaten 1 B	Bolig	x/123	22	x/123	x/123
Gnr. 127, bnr. 145	Bolig	x/123	25	x/123	x/123

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

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

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

§ 4 Fysisk bruk

Fysisk bruk av Felleseiendommen

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

Fysisk bruk av Anleggseiendommen

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

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

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

§ 5 Rettslig disposisjonsrett over sameieandel med bod og parkeringsandel

§ 5-1 Salg, pantsettelse mv.

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

§ 5-2 Bruksrettsplan med oversikt over bod og parkeringsplassene

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

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

§ 5-3 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

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

§ 5-4 Utleie

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

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

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

§ 6 Særlige bestemmelser om disposisjonsrett over bod og parkeringsandel

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

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

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

§ 7 Drift og vedlikehold i Anleggseiendommen

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

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

§ 8 Felleskostnader

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

- a. eiendomsforsikring
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv

- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel
- g. eiendomsskatt og kommunale avgifter
- h. garasjeport
- i. portåpner/GSM Key eller tilsvarende
- j. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- k. oppmerking av p-plasser

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

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

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

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

§ 9 Sameiermøte

Fellessameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

Hver bod/parkeringsandel gir 1 stemme på årsmøtet.

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

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

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

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

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

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Mislighold

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

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

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

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

§ 14 HC-plasser

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15 Forsikring

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

§ 16 Kameraovervåkning

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

§ 17 Diverse bestemmelser

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

§ 18 Oppløsning

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

§ 19 Sameieloven

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

§ 20 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Fellessameiet

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

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

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

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

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

Adapt Arkitekter AS
Roar Svendsen
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Saksbehandler:

Tlf. dir.:

Deres ref.: Vår ref.: 24/12621

29.02.2024

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

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	146/24

DELEGERT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket, bygg B (oppr. E) og tilhørende del av p-kjeller og fellesarealer.
Tiltaksklasse 1.

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

Godkjent sak: Sak 453/21 datert 17.09.2021 (vår ref.: 21/42712).

Gjennomføringsplan: Datert 20.02.2024
Type tiltak: Bolig og parkeringskjeller

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

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement datert 29.08.2023.
3. Det er foretatt befaring for sjekk av rekkefølgebestemmelser og alle er sikret gjennomført eller er gjennomført.

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

1. Bygg A og resterende del av utomhus og parkeringskjeller samt ferdigstille strandpromenade.

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 31.12.2024

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

KLAGEADGANG:

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

GEBYR:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2021.

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

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Fagansvarlig byggesak

saksbehandler

Kopi til:

Bne Holmestrand Bolig As

Dokkvegen 8

3920

Porsgrunn

Vedlegg:

28.02.2024

Gjennomføringsplan

612782

Mottakere:

Adapt Arkitekter AS

Porsgrunnsvegen 188

3735

SKIEN

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur





Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

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

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

Plan (vedtaksdato)

Sentrumsformål - Nåværende

Kommuneplan (17.6.2015)

Grønnstruktur - Nåværende

Kommuneplan (17.6.2015)

Småbåthavn - Framtidig

Kommuneplan (17.6.2015)

Ras- og skredfare

Kommuneplan (17.6.2015)

Forbudsgrense sjøen

Kommuneplan (17.6.2015)

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



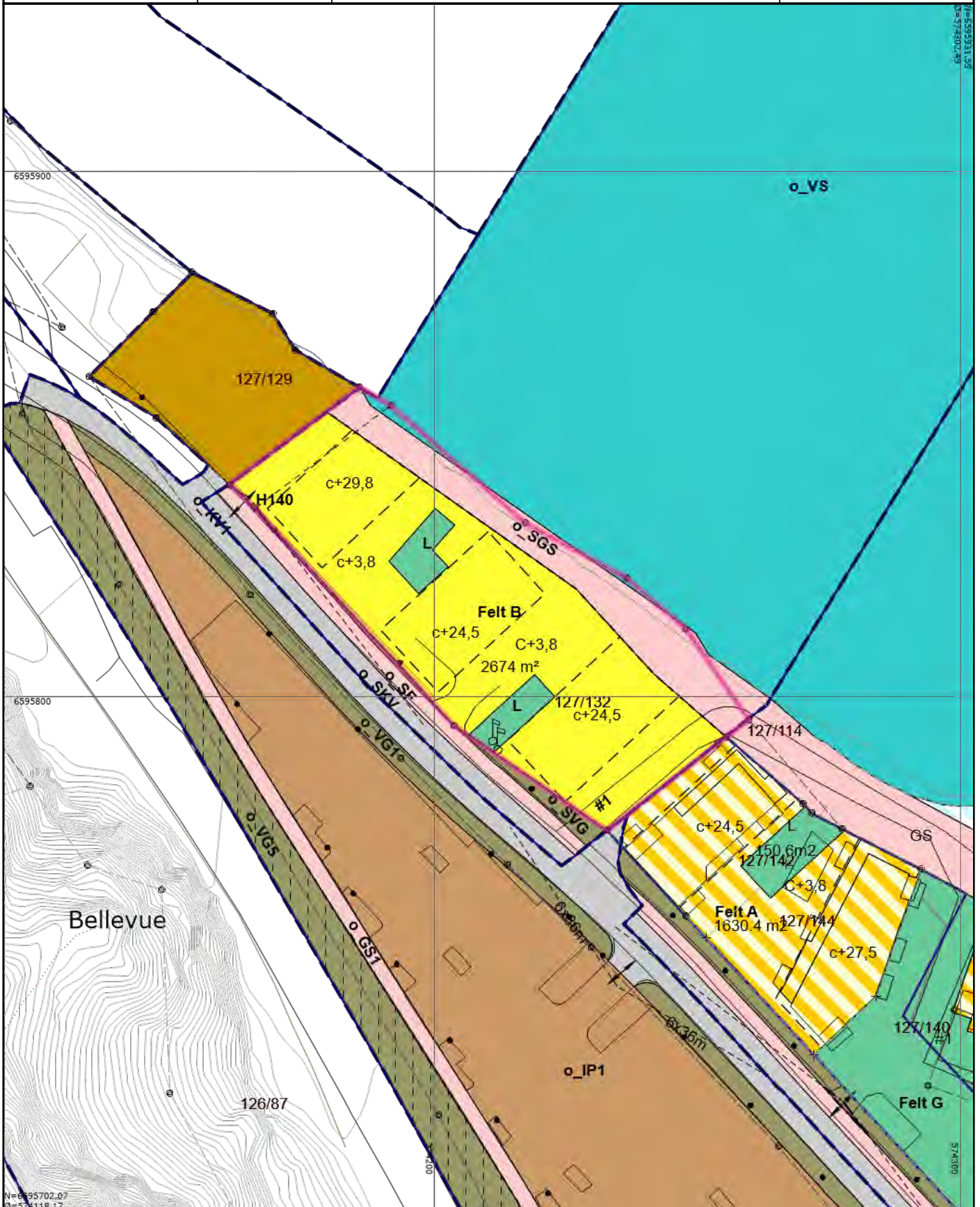
Holmestrand
kommune

Reguleringsplaner

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



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Planbestemmelser til detaljregulering for Strandholmen nord -plan nr 2012022.

Vedtatt: 11.12.2013.

Mindre endring av reguleringsplan: 03.02.2016.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: Strandholmen nord, datert 11.01.2016.

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - Felt B
Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6230 Småbåthavn

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

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

1235 Parkeringsanlegg under grunnen område #1

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

100 Hensyn frisktssone H100_1

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Søknad om rammetillatelse

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

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

§ 5.2 Utomhusplan

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

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

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

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

§ 6 Bebyggelse og anlegg – felt B

§ 6.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting over og under bakken fastsettes til:

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

§ 6.2 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

§ 6.3 Parkering

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

Parkering for bolig:

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

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

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

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

§ 6.4 Utforming

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

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

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

§ 6.5 Boligkvaliteter

Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

§ 6.6 Utearealer

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

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

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

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

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

§ 6.7 Støy

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

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

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

§ 7 Lekeplasser

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Fortau

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

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

§ 8.2 Gang-/sykkelvei

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

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

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

§ 8.3 Annen veigrunn

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

§ 8.4 Atkomst

Atkomst skal opparbeides med frisikt som vist på plankartet.

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

§ 9.1 Småbåthavn

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

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

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

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

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 10.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

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

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktssonen skal det opparbeides frisikt iht. kommunens veinormal.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

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

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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



Holmestrand
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 127	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Holmestrand
kommune

Kommuneplanens areadel nye Holmestrand – harmoniserte utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Hoveddokumentet for Holmestrand kommune - innhold

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

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

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

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

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

Plankrav

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

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

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

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

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

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

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

3. Vannbåren varme/energi

Følgende retningslinje gjelder:

Ved planlegging etter loven skal muligheten for tilknytting til vannbåren varme vurderes. Ved feltutbygging som samlet utgjør 10 boenheter eller mer, samt ved yrkesbygg over 500 m² bør det legges til rette for vannbåren varme.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Høyspent – PBL § 11-9 nr. 6

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

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

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

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

Vann: Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, er ethvert søknadspliktig tiltak forbudt nærmere enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom vann og vei er mindre enn 100 meter.

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

Bekker: For øvrige elver/ bekker med årssikker vannføring fastsettes byggegrensen til 20 meter eller inntil grense hovedvei når avstanden mellom elv/bekk og vei er mindre enn 20 meter.

Innenfor byggegrensen langs vassdrag kan nødvendig infrastruktur, landbrukstiltak eller tiltak som på annen måte står i sammenheng med vassdraget tillates.

6.1 Retningslinje- Kantvegetasjon langs vassdrag

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

§ 7. Rekkefølgekrav – PBL § 11-9 nr. 4

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

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

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

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

8.1 Retningslinje: Vurderingen av hvorvidt området er skredutsatt skal omfatte muligheten for at området kan inngå i skred utløst i naboarealene. All utbygging under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire. Registreringer publisert på skrednett.no, nve.no og andre tilgjengelige forum skal undersøkes. Der skredutsatte områder skal sikres må den geotekniske vurderingen også besvare hvorvidt tiltaket kan gjennomføres på en forsvarlig måte ved hjelp av konkret angitte avbøtende tiltak.

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

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

§ 10 Infrastruktur – PBL § 11-9 nr. 3

§ 10.1 Vann- og avløp

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

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

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

§ 10.2 Vei

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

§ 10.3 Gravetiltak

Alle gravetiltak skal meldes til kommunen før tiltak/graving.

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

§ 11.1 Kommunale veger

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

§ 11.2 Fylkesveier

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

11.3 retningslinje: Mindre bygninger/byggverk med bebygd areal inntil 50 m², med maksimal mønehøyde 4 m og maksimal gesims 3 m, og som ikke brukes til beboelse, kan ved søknad om dispensasjon tillates plassert i en avstand av minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot veg. Plasseres garasjen med porten vinkelrett eller skrått mot veg, er kravet minimum 5 meter fra eiendomsgrense mot veg.

§ 12. Garasjer – PBL § 11-9 nr. 6

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

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

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet er 80 m². Arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke. Arealet kan knyttes til hver enkelt boenhet som privat uteoppholdsareal eller være felles for flere boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. Alle boenheter skal ha tilgang på et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 10m². For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lignende boligtyper bør avstanden mellom bygningens fasade og tomtegrensen på hagesiden være minimum 8 m.

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

Ved boligutbygging avsettes det 2 parkeringsplasser på 18m² pr boenhet over 90 m², og 1,5 parkeringsplass pr boenhet under 90 m² BRA. I de sentrumsnære boligområdene reduseres dette kravet til 1,5 parkeringsplasser for boliger over 90 m² og 1 parkeringsplass for boliger under 90 m² BRA. Kommunen kan i spesielle tilfeller kreve flere eller færre parkeringsplasser enn det som er oppgitt. Arealer til gjestparkering avklares ved regulering eller i byggesak.

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

For nye boligbygg skal det avsettes arealer for minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Større sykkelparkeringer skal være et klart definert areal som er lett tilgjengelig fra byggets inngangsparti.

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

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

§ 16.1 Byggeskikk

Ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende skal annen eksisterende bebyggelse, det stedlige byggemønster, den opprinnelige landskapsilhuetten, terrenget og vegetasjonen bevares. Eiendommen og landskapets eksponeringsgrad skal vektlegges. Betydelige terrenginngrep i form av fyllinger, skjæringer og unødvendige støttemurer tillates ikke i forbindelse med vanlig boligbebyggelse. Høy kvalitet skal etterstrebes.

§ 16.2 Byggeskikk og miljøkvaliteter

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

§ 17. Kulturminner – PBL § 11-9 nr. 7

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.

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

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

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

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

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

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

Det skal redegjøres for risiko vedrørende flom.

Ny bebyggelse må ikke anlegges i flomvei.

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

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

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

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

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

§ 20. Funksjonskrav til lekeplasser

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

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

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde *)	Tilhørende maks antall boenheter større enn 40m ² BBA **)	Minimum størrelse på lekeområde	Økning per boenhet hvis det etableres flere boenheter enn maks antall
Nærlekeplass: Tilrettelagt for aldersgruppen 0-6 år				
	50m	6-20 boenheter	200m ²	10m ²
Retningslinje, nærlekeplass: Lekeplassen skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde 3 lekeapparater/aktiviteter samt sitteplasser.				
Kvartalslekeplass: tilrettelagt for aldersgruppen 6-13 år				
	250m	6-50 boenheter	1500m ²	15m ²
Retningslinje, kvartalslekeplass: Lekeplassen skal gi plass for ball-lek, aking, sykling og lignende.				
Områdeplass/ ballplass: Tilrettelagt for aldersgruppen 13 – 18 år*				
	500-1000m	30 - 300 boenheter	5000m ²	10m ²
Retningslinje, områdeplass/ballplass: Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skuleik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Området skal være offentlig tilgjengelig.				
Merknader/ forklaringer	Områdelekeplassen kan deles ut i 2 mindre enheter – hver del på maks. 2500m ² .			

§ 20.1 Miljø- og kvalitetskrav til lekeplasser – PBL § 11-9 nr. 6:

For egnede arealer gjelder følgende krav:

Arealene skal avsettes på bakkenivå. Det stilles krav til en kvalitet på beliggenhet, topografi, solforhold og utforming som gir størst mulig bruksverdi for alle brukergrupper og formål både sommer og vinter. Arealene skal tilpasses brukerne. Hellende terreng og akebakker skal ikke inngå/regnes med som del av lekearealet, men kan komme i tillegg. Innenfor et utbyggingsområde skal utearealene etableres der solforholdene er best.

Minimumskravet er at det skal være sol på 50% av arealet kl. 15.00 ved jevndøgn. Lekeområdene skal ha trafiksikker adkomst og være skjermet mot forurensning, trafikkfare, støy, ulykker og annen helsefare. Maksimal støybelastning skal ikke overskride 55LdB. Der det ikke finnes naturlig skjerming, skal lekeplassene ha vegetasjonsfelt eller bygde konstruksjoner for å skape lune og behagelige områder. Området bør være skjermet mot sjenerende vind og snødrev. Se Byggforskserien 381.301 – Lekeplasser for nærmere informasjon.

Nærlekeplasser skal som et minimum utstyres med sandkasse, benk og noe fast dekke og ellers være utstyrt slik at de stimulerer til barnas fysiske utfoldelse og fantasi.

På kvartals- og områdelekeplasser skal mest mulig av natur bevares, eksempelvis eksisterende bunnvegetasjon, store steiner, og trær som er egnet til å klatre i.

Kvartalslekeklassene skal utstyres slik at det for eksempel gis muligheter for aktiviteter som ballek, sykling, skating, paradis- og tauhopping og eventuelt aking og skiløping om vinteren.

Områdelekeklassene skal gi plass for særlig plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst halvparten av arealet bør ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Om nødvendig må verdifulle naturelementer gjerdes inn for å hindre skadelig kjøring, graving og lagring under anleggsperioden.

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

Det er ikke tillatt å oppføre mobilmaster eller basestasjoner slik at grenseverdier gjort gjeldende av Statens strålevern overskrides i områder der mennesker kan forventes å oppholde seg til daglig. Plassering i nærheten av skoler, barnehager eller i områder avsatt eller brukt til lek skal søkes unngått selv om anbefalte grenseverdier ikke overskrides. Kommunen kan kreve at master og sendere plasseres samlet.

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

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

DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

Byggeområde for bolig

§ 23. Støy – PBL § 11-9 nr. 6

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

Byggeområder for fritidsbebyggelse

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

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

Parkering skal skje på egen tomt, godkjent parkeringsplass eller annen parkering godkjent av rette veimyndighet. Adkomstvei skal plasseres slik at det tas hensyn til trafikale forhold.

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

Innenfor byggegrensen mot sjø i avsatt byggeområde gjelder følgende begrensninger:

- Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.
- Samlet bebygd areal på eiendommene skal ikke overstige 90 m².
- Maksimal fasadelengde eksponert mot sjøen er 12 meter.
- Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep, silhuettvirkninger eller andre fjernvirkninger.
- Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning mot sjøen.
- Utbygging av veger, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

26. Retningslinjer § 25 og § 32

Grunnlaget for kommunens forvaltning av 100-metersbeltet er byggeforbudet i PBL § 1-8 samt Vestfold fylkeskommunes regionale plan for kystsonen.

Ved søknad om dispensasjon kan det gjøres unntak fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg på inntil 6 m² til bad, kjøkken eller toalett i forbindelse med tilknytning til offentlig VA-nett. Søknad om dispensasjon forutsetter dokumentasjon på at hensikten bak bestemmelsen ikke tilsidesettes. I vurderingen vil det legges vekt på hvorvidt situasjonen for natur- og friluftslivet forbedres som følge av tiltaket. Gjenoppføring av eksisterende godkjente bygninger etter brann og ulykke skal ikke hindres.

Ved søknad om dispensasjon som medfører naturinngrep i 100-metersbeltet på land eller i sjøen skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen. Det skal tas hensyn til biotoper, erosjon, fisk, friluftsliv og viktige landskapstrekk.

Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål

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

28. Fradeling av gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

Ved søknad om fradeling av gårdstun der restarealene tillegges andre gårdsbruk i nabolaget, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike kurante tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates, dersom deres interesser ikke ansees berørt. Med «kurante» saker menes fradelinger av gårdstun som gir en udiskutabel rasjonaliseringsgevinst, og hvor gårdstun fradeles på en naturlig arrondert tomt rundt bebyggelsen.

§ 29 Kårbolig – PBL §11-11 nr. 1

På landbrukseiendom der landbruksmyndigheten bekrefter at kårbolig er nødvendig, kan bygging av kårbolig bare skje i tilknytning til gårdstun og vil ikke bli tillatt fradelt landbrukseiendommen senere. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

30. Fradeling kårbolig uten tilknytning til gårdstunet

Følgende retningslinje gjelder:

Ved søknad om fradeling av eksisterende kårbolig til selvstendig boligeiendom der denne er uten tilknytning til gårdstunet, kan det gis dispensasjon fra LNF-formålet på betingelse av landbruksmyndighetens godkjenning etter jordloven. I slike tilfeller kan høring av regional eller statlig myndighet unnlates dersom deres interesser ikke anses berørt. Enhver utvidet bruk av avkjørsel til fylkesvegnettet skal behandles etter vegloven.

31. Omdisponering av driftsbygninger i gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

Gjennom dispensasjon kan det gis tillatelse til bruksendring av driftsbygninger ute av drift til virksomhet som ikke inngår i landbruksbegrepet², eller for boenheter for utleie (gjelder ikke låve). Dette for å sikre og vedlikeholde landbruksbygg og utnytte den bygningsressursen disse representerer. Dette forutsetter at bruksendring ikke gir negative virkninger for landbruksdriften og at bygningens historiske eksteriør ikke endres vesentlig. Bruksendring er ledd i bevaring av gårdstunet i jordbrukets kulturlandskap. Vurdering gjøres i henhold til punktene 1 – 3 i kriterielisten under, jf. kfr. utbygging pkt 1.2.

Eventuell dispensasjon gis på vilkår: dersom ervervsaktivitet vokser utover hva som naturlig kan knyttes til gården, skal ytterligere utvidelse henvises til næringsområde. Tiltakshaver gjøres kjent med dette ved tilsagn om bruksendring.

Tilbygg med grunnareal inntil 1/5 av hoveddelens grunnflate, kan omfattes av samme vurdering som overstående.

Større anlegg og anlegg med vesentlige virkninger, vil kreve godkjent reguleringsplan i medhold av plan- og bygningslovens § 11-9 nr.1.

Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

- Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging,- utearealet,- tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).

- Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
 - Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter
 - Kommuneplanens utbyggingsstrategi
 - Trafikksikker adkomst, kfr. ”Rammeplan for avkjørsler” pkt. 1.3
 - Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier.

- Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.

¹ Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter

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

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

Innenfor 100-metersbeltet på land skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom de særlige hensynene ivaretas kan nødvendige bygninger, infrastruktur og mindre anlegg samt opplag med sikte på landbruk, fiske, akvakultur og ferdsel til sjøs tillates. Se forøvrig retningslinje 26.

Innenfor friluftsområdene i sjø er oppankring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner ikke tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som styrker bruken av området så fremt dette ikke kommer i konflikt med friluftinteressene.

33. Eksisterende boligbebyggelse

Følgende retningslinje gjelder:

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

DEL 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

Støy- og faresoner – PBL § 11-8 a)

§ 34. H210 og H220 Støysoner

Hensynssone H210 viser rød sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Hensynssone H220 viser gul sone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T – 1442.

Nasjonale støyretningslinjer T-1442 skal legges til grunn for all plan- og byggesaksbehandling etter loven.

§ 35. H310 Fareområde ras/ skredfare og kvikkleirskred

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

§ 36. H310 Fareområde snøskred

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

§ 37. H320 Fareområde flom

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

§ 38. H390 Fareområde forurenset grunn

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

§ 39. H360 Fareområde skytebane

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for området drift og bruk som skytebane. Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 40. H370 Fareområde høyspenningsanlegg

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

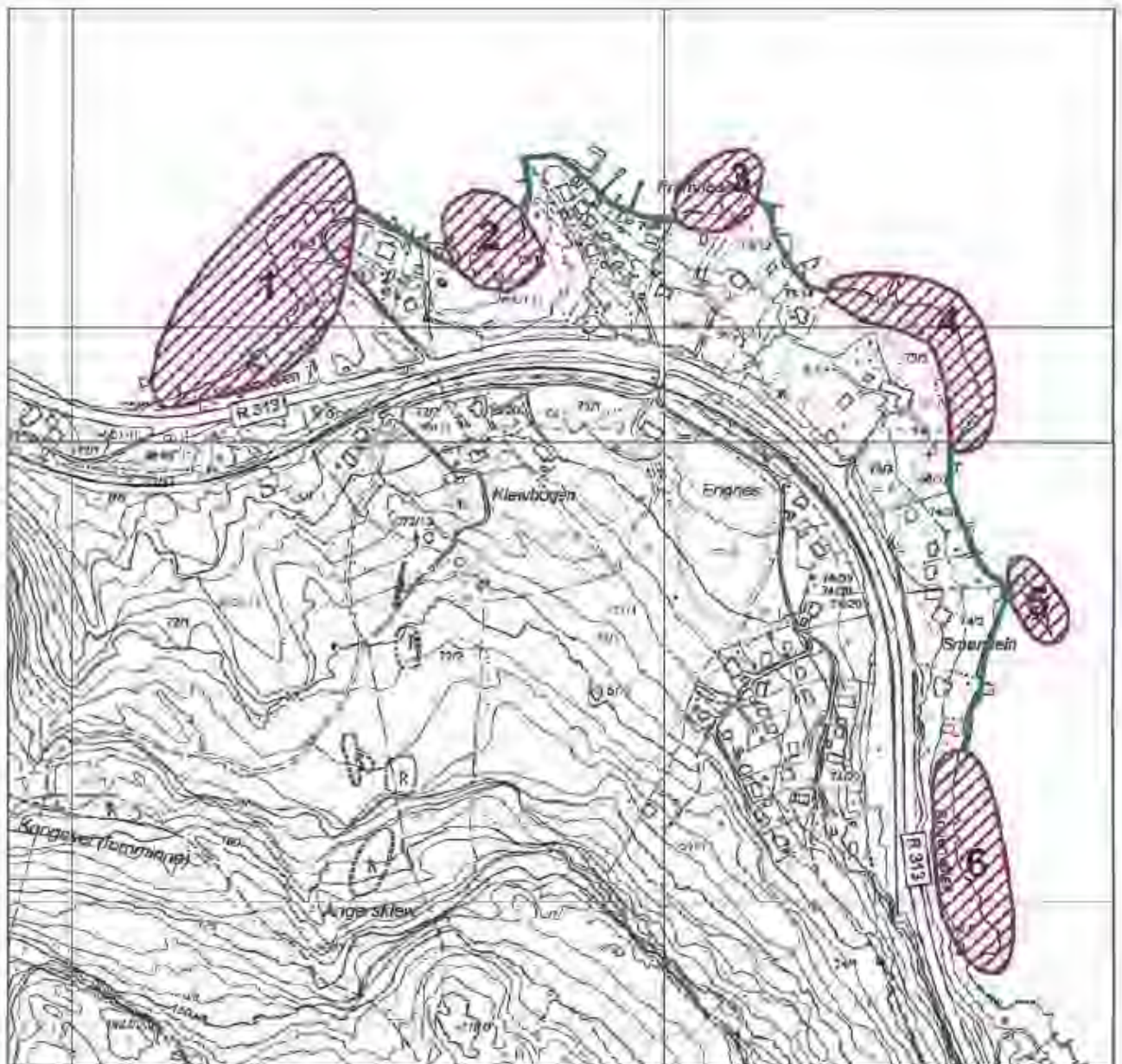
Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø – PBL § 11-8 c)

41. H530 Særlige hensyn friluftsliv

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H530, særlige hensyn friluftsliv:

Ved lokalisering og utforming av tiltak etter PBL bør hensynet til området verdi for rekreasjon og friluftsliv tillegges særlig stor vekt. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 35 db bør ikke tillates. De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjer for håndtering av støy i arealplansaker T – 1442 legges til grunn ved vurdering av tiltak etter loven. Bygge- og anleggstiltak bør søkes tilpasset landskapet og omgivelsene slik at landskapets bruks- og opplevelseskvaliteter for friluftsliv og rekreasjon i minst mulig grad blir skadelidende. Bygge- og anleggsarbeidet bør gjennomføres med sikte på å minimere konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon i anleggsperioden.

Smørsteinsområdet attraksjon er knyttet til sjøen og strandområdene. Fastboende og ferierende på begge sider av riksveien, veifarende og allmennheten generelt har interesse av tilgang til strandsonen. Det forutsettes derfor at reguleringsplanlegging på Smørstein derfor også omfatter tilgjengelighet til strandsonen, Kartutsnittet under viser utmarksarealer i strandsonen og ønsket ferdselsforbindelse.



— Ønsket ferdselsforbindelse  Utmarksareal i strandsonen

42. H540_1 Særlige hensyn grønnstruktur

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

43. H540_2 Særlige hensyn grønnstruktur

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

44. H550 Særlige hensyn landskap

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H550, særlige hensyn landskap: Ved planlegging etter loven bør tiltak lokaliseres og utformes slik at det underordne seg

kulturlandskapet på en særlig hensynsfull måte. Ved vurdering av tiltaket bør virkningene på både de nærmeste omgivelsene og det overordnede landskapet klargjøres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasset stedet og landskapets karakter. Virksomhet som medfører støy i nærområdene over 40 db bør ikke tillates uten at særlige tungtveiende grunner foreligger.

45. H560 Bevaring naturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H560, bevaring naturmiljø:

Tiltak etter loven bør utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. Virkningene av tiltaket bør kartlegges med bakgrunn i eksisterende kunnskap, herunder Artsdatabankens registreringer. Dersom tiltaket berører arealer som kan ha særlig verdi for det biologiske mangfoldet, leveområder for arter som inngår i artsdatabankens rødliste eller naturtyper som inngår i Direktoratet for naturforvaltnings til en hver tid gjeldende liste over utvalgte naturtyper, bør virkningene av tiltaket for naturmiljøet utredes spesielt.

46. H570 Bevaring kulturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H570, bevaring kulturmiljø:

Hensikten med hensynssonen er å bevare viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og bygningssaker.

Tiltak etter PBL bør lokaliseres og utformes slik at konflikter med det kulturmiljøet eller kulturminnet som sonen er ment å ivareta minimaliseres. Lokalisering, formgivning, fargebruk og volumoppbygging bør tilpasses for å sikre at kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter i minst mulig grad blir skadelidende. Dersom tiltaket omfatter støy, lukt eller andre former for miljøpåvirkning, bør virkningene av dette for opplevelsen av kulturminnet/kulturmiljøets kvaliteter utredes og søkes minimert.

Å bygge nær bygninger og anlegg fredet etter kulturminneloven tillates ikke. Fredete bygninger og anlegg skal ha en viss åpenhet rundt seg, og nye tiltak må tilpasses områdenes særpreg. Antikvarisk eller arkitektonisk verneverdige bygninger i seg selv, eller som del av helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap tillates ikke revet. Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Planlegging av nybygg på gårdstun skal meldes regional kulturminnemyndighet.

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

Soner båndlagt etter annet lovverk

47. H720 arealer båndlagt etter annet lovverk

Tiltak i hensynssonen H720 reguleres etter Lov om forvaltning av naturens mangfold, jf Plan- og bygningsloven § 11-8 bokstav d. Det er knyttet vedtekter til sonene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 127, Bruksnummer 146 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

06.05.2024 kl. 12.17

Oppdatert per

06.05.2024 kl. 12.09

Adresse(r):

Gateadresse: Langgaten 1 B

Gatenr: 1360

Kommune: HOLMESTRAND

Postkrets: 3080 HOLMESTRAND

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1196025-1/200 08.03.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Annet

STRANDHOLMEN BORETTSLAG 2

ORG.NR: 829 860 872

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2022/475024-1/200 03.05.2022 **PANTEDOKUMENT**
15:22

Beløp: NOK 300 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132

ELEKTRONISK INNSENDT

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

Beløp: NOK 330 000 000

Panthaver: DNB EIENDOM AS

ORG.NR: 910 968 955

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132

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

Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132

2024/1212414-1/200 13.03.2024 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
21:00

Beløp: NOK 52 080 000
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf. BRL §
2-11, 1. ledd
LØPENR: 15678364

2024/1212414-2/200 13.03.2024 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00

Veket for
Beløp: NOK 78 120 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2024/1386811-1/200 30.04.2024 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 78 120 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2022/1253843-1/200 04.11.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3903 GNR: 127
BNR: 132

2024/374644-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 146

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2024/1227118-1/200 18.03.2024 **BRUKSRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 149
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1227118-2/200 18.03.2024 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132
Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 149
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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



Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 941225011
Vår referanse: 3441087/23661714
Bestilling: C3 2024-04-08 (2) 135

Dato
08.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 1227118	Embete: 200	Registrert: 18.3.2024	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BRUKSRETT
----------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3903 HOLMESTRAND	Gnr. 127	Bnr. 132	Fnr. 0	Snr. 0
---------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): BNE Holmestrand Bolig as		Plar  Doknr: 1227118 Tinglyst: 18.03.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Dokkvegen 8		
Postnummer: 3920	Poststed: Porsgrunn	
Fødselsnr./Org.nr. 821 654 432	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn BNE Holmestrand Bolig as	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 821 654 432

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3802	Holmestrand	127	132		
3802	Holmestrand	127	149		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3802	Holmestrand	127	146		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 11.03

 Statens kar

Side 1 av 2

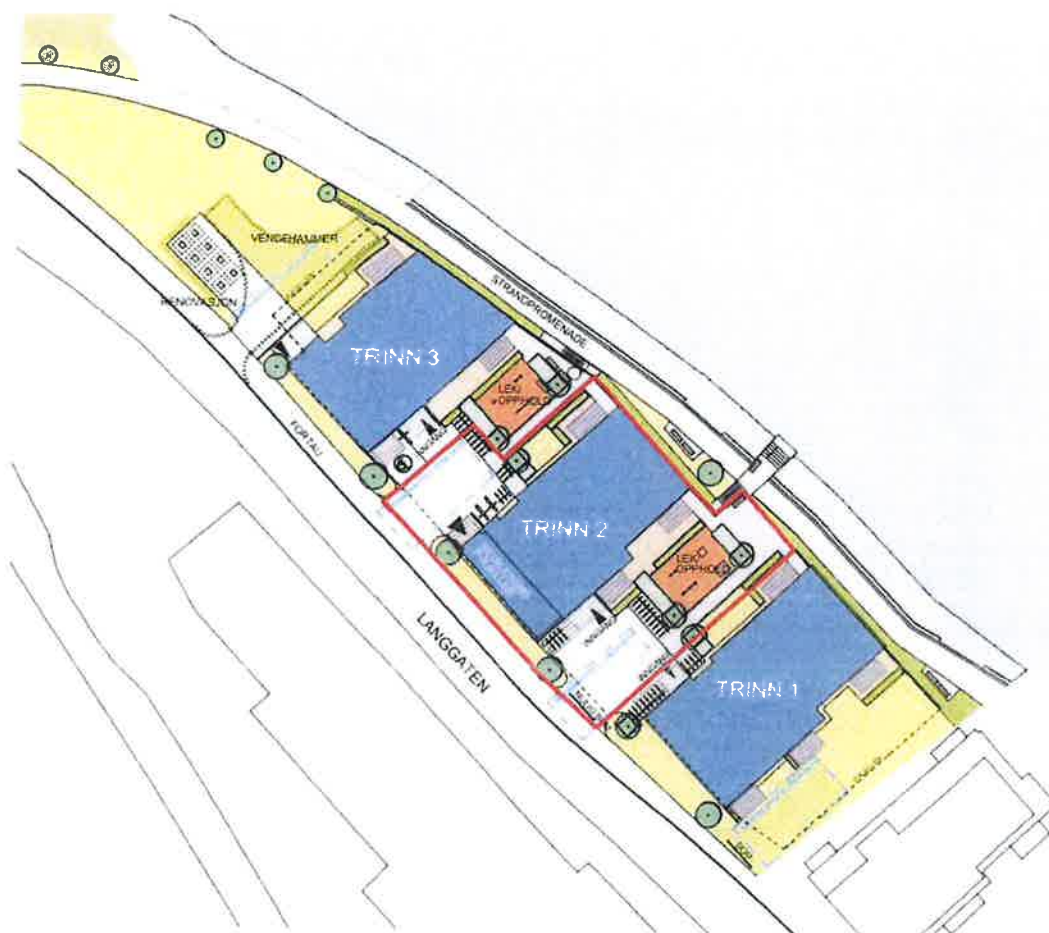


4. Beskrivelse av rettigheten ^a
<p>I påvente av overskjøting av felleseiendom 127/132 og anleggseiendom 127/149 tinglyses bruksrett til deler av fellesarealet og nødvendig adkomstrett til garasjeanlegget, samt midlertidig bruksrett for parkeringsplassene og boder, herunder:</p> <p>1. Eiendommen 127/146 gis nødvendig adkomst- og bruksrett på deler av eiendommen 127/132 som ligger rundt eiendommen, avgrenset i vedlegg 1.</p> <p>2. Eiendommen 127/146 gis nødvendig adkomst- og bruksrettighet til nedkjøringsrampen til garasjeanlegget, parkeringsplasser og bodanlegg på eiendommen 127/149. Se vedlegg 2.</p> <p>Drift- og vedlikeholdskostnader som knytter seg til denne bruksretten skal dekkes av rettighetshaver.</p> <p>Disse rettighetene vil gjelde inntil bruksrett blir erstattet med eierskap og hjemmel til idell(e) andel(er), dog tidsbegrenset til maksimalt i 6 år fra tinglysningsdato.</p> <p>Samtidig med et slikt bytte av bruksrett mot eierskap, forplikter rettighetshaver til å slette denne erklæring.</p>
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ^b
6. Underskrifter
Sted og dato OSLO 11.03

Noter:

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

Vedlegg 1



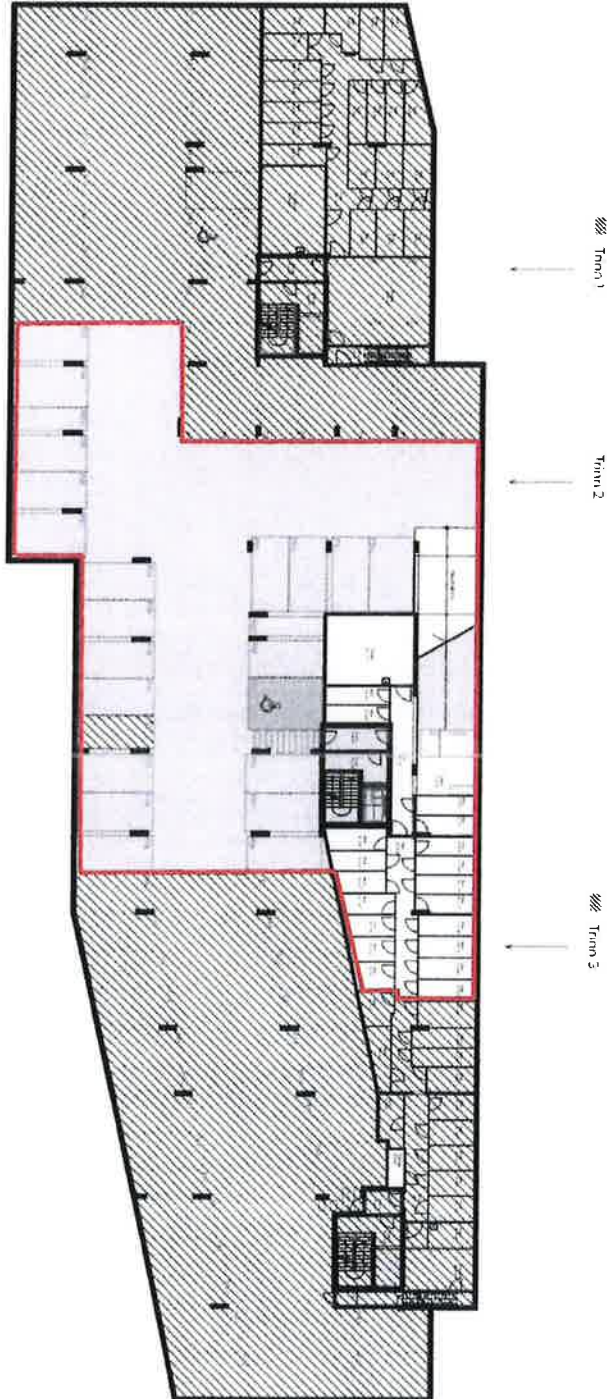
Dato
11.03.2

Vedlegg 2



Etasjeplan

Garasjeplasser med parkering, boder og teknisk rom



VEDLEGG TIL KONTRAKT OM KJØP AV NY BOLIG OG FRITIDSBOLIG

Forekomst av skjeggkre

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

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

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

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

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

Oslo, november 2018

Adm. direktør
Boligprodusentenes Forening

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

Viktig om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

Advokathjelp ved boligkjøpet

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

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

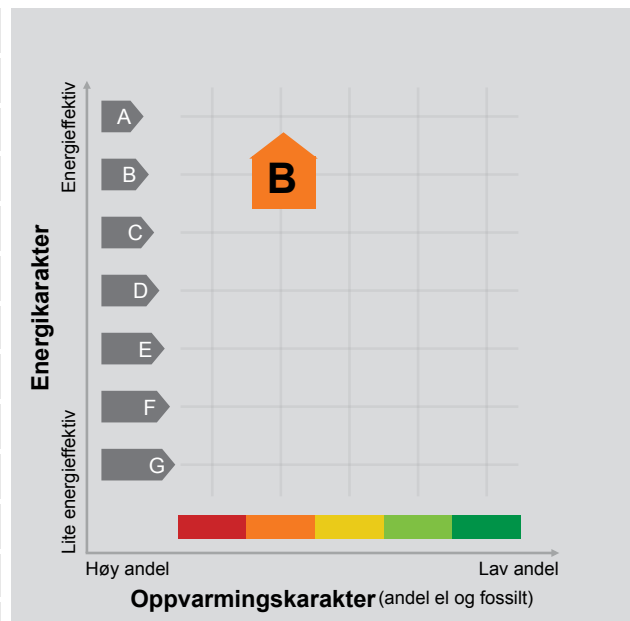
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 700/5 200/6 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dfcbfdec-60f3-4811-8ec2-52deceeb0d8d
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0101
Dato: 23.02.2024 10:56:15
Energimerkenummer: dfcbfdec-60f3-4811-8ec2-52deceeb0d8d

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	42 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	91 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	91 m ²
Totalt BRA	91 m ²
Oppvarmet luftvolum	228 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,91 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,86
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	34,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,0 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	106,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 424 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,88 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 141 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,88 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 424 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

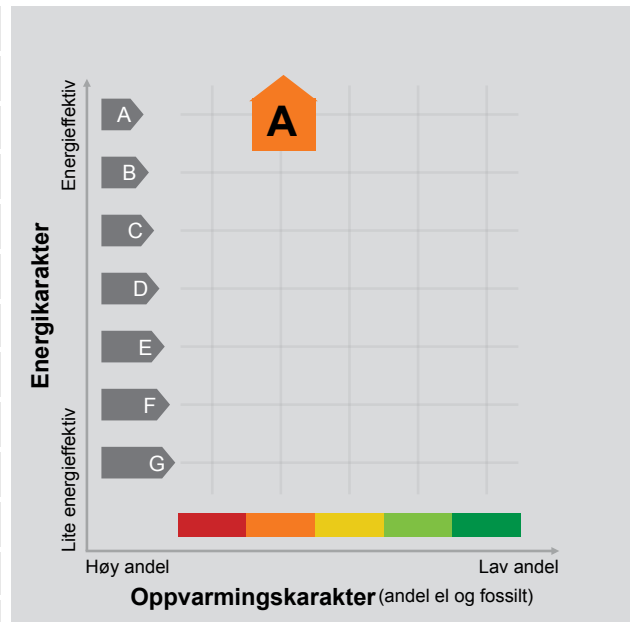
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 424 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 424 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	68,9 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	8e7b21c8-a178-4fc3-87ac-5c07bc70314e
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0102
Dato: 23.02.2024 10:56:01
Energimerkenummer: 8e7b21c8-a178-4fc3-87ac-5c07bc70314e

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	91 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m ²
Oppvarmet BRA	91 m ²
Totalt BRA	91 m ²
Oppvarmet luftvolum	229 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 583 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	83,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 353 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	83,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 583 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

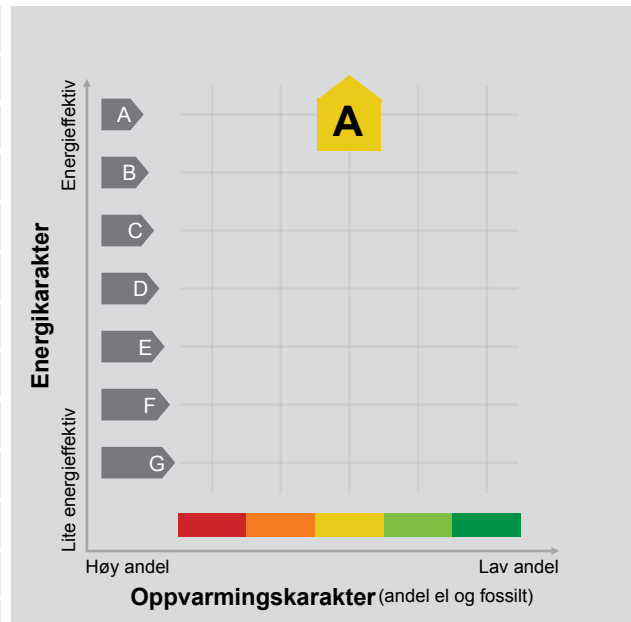
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7 583 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 583 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	65,9 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	53029446-27c4-4bbd-8925-42823f069a9a
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0202
Dato: 23.02.2024 10:56:15
Energimerkenummer: 53029446-27c4-4bbd-8925-42823f069a9a

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	101 m ²
Totalt BRA	101 m ²
Oppvarmet luftvolum	254 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,3 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	86,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 967 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,91 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 389 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,91 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 967 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

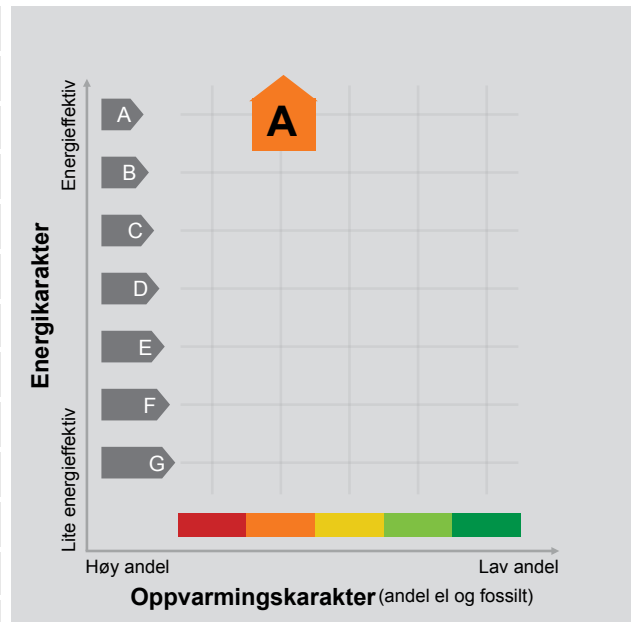
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 967 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 967 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,5 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	dbf5f8b5-4cf3-4a76-9706-fcebbc60b366f
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0404
Dato: 23.02.2024 10:55:48
Energimerkenummer: dbf5f8b5-4cf3-4a76-9706-fcebc60b366f

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	53 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	186 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	88,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,10 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	27,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	100,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 271 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 537 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 271 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

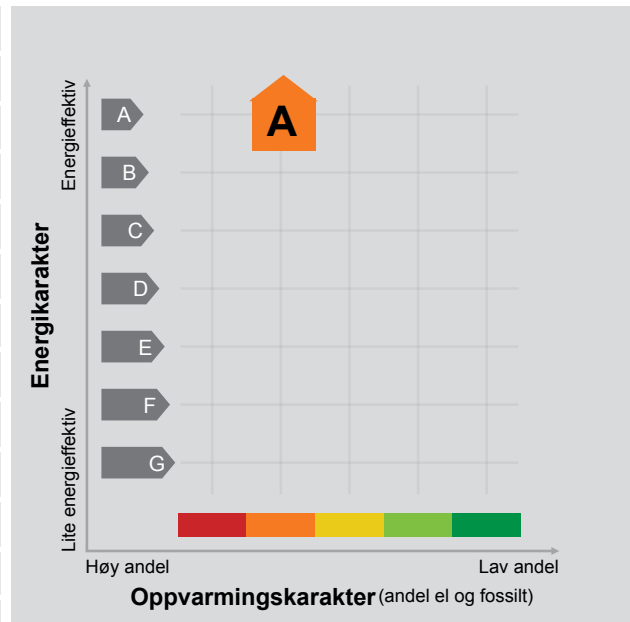
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 271 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 271 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	65,2 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	3f059789-7756-4127-9aa9-1c172d23841c
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0501
Dato: 23.02.2024 10:55:43
Energimerkenummer: 3f059789-7756-4127-9aa9-1c172d23841c

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m ²
Areal tak	53 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	92 m ²
Totalt BRA	92 m ²
Oppvarmet luftvolum	231 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,83
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	31,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,9 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	103,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 139 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,66 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 819 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,66 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 139 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

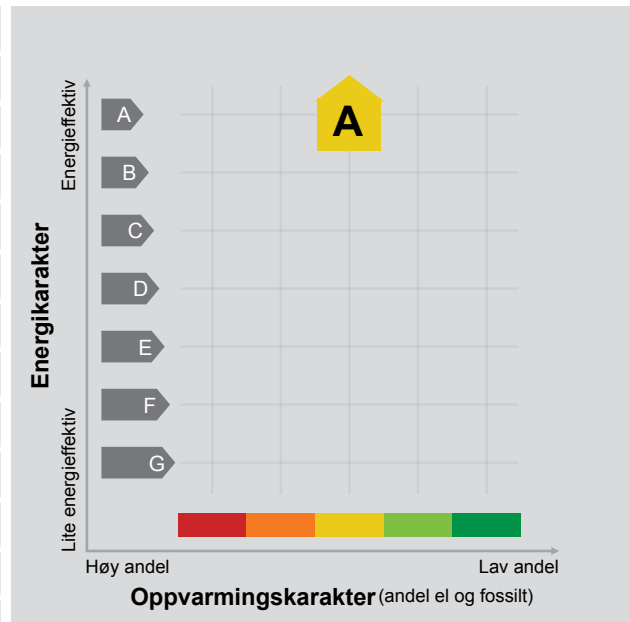
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 139 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 139 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,4 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	eba559b4-2c6e-4b85-b9e5-0c590083197e
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0503
Dato: 23.02.2024 10:55:37
Energimerkenummer: eba559b4-2c6e-4b85-b9e5-0c590083197e

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	186 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,62 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	15,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,9 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	83,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 932 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	66,52 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	66,52 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 932 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

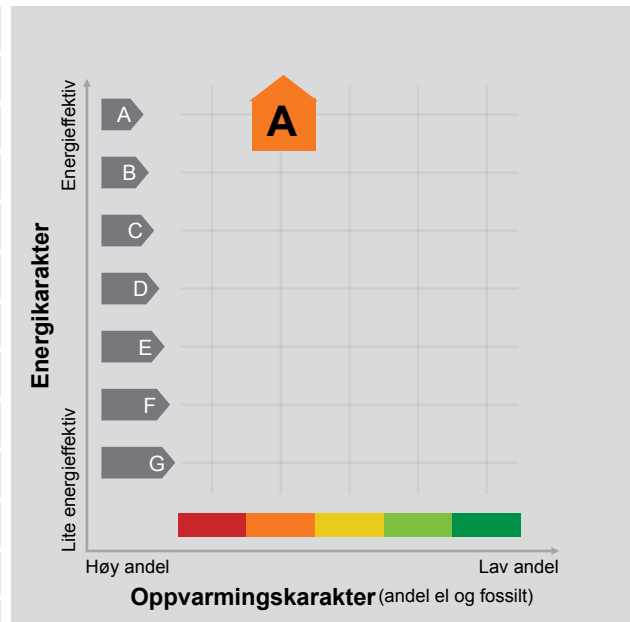
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 932 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 932 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	57,4 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	4ea7bd97-dc19-44f0-b0fc-535d03d285f5
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0504
Dato: 23.02.2024 10:55:37
Energimerkenummer: 4ea7bd97-dc19-44f0-b0fc-535d03d285f5

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	55 m ²
Areal tak	17 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	74 m ²
Totalt BRA	74 m ²
Oppvarmet luftvolum	186 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	88,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,10 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,65
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	31,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,7 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	104,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 613 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,24 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,24 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 613 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

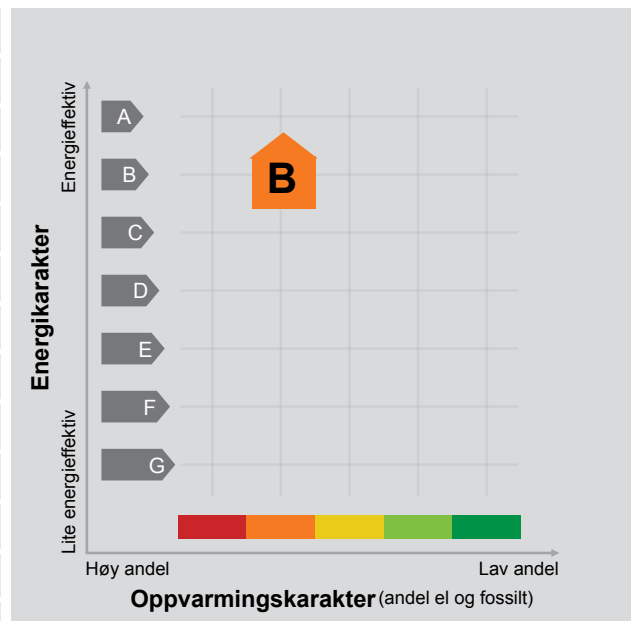
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 613 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 613 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	67,0 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1B
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935778
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	a0e58160-ee32-4992-9e13-1f657e435451
Dato	23.02.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ SALIH BERKAY COSKUNTUNA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langgaten 1B
Postnummer: 3080
Sted: HOLMESTRAND
Kommune: Holmestrand
Bolignummer: H0603
Dato: 23.02.2024 10:55:37
Energimerkenummer: a0e58160-ee32-4992-9e13-1f657e435451

Kommunennummer: 3903
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300935778

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m ²
Areal tak	69 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m ²
Oppvarmet BRA	70 m ²
Totalt BRA	70 m ²
Oppvarmet luftvolum	176 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	87,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.01.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,71 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,89
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,11
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.2.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	39,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,2 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	110,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 865 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	97,79 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 371 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	97,79 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 865 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 865 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 865 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	71,1 %
--------------------------------------	--------