

KONTRAKTSVEDLEGG

Gjelder ved kjøp av leilighet i prosjektet Strandholmen Holmestrand - Trinn 3

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 3 (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 Sameiet
- Vedtekter for Fellessameie Strandholmen
- Ferdigattest
- 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 3

Adresse: Langgaten 1A, 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 stylet 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtagelse

Boligen overtas etter nærmere avtale.

Ferdigstillelse og info om garanti

Boligen ble ferdigstilt 23.10.2024. Siden salget skjer mer enn seks måneder etter ferdigstillelse stiller ikke selger garanti i henhold til § 12 i bustadoppføringsloven.

Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (det vil si at alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 08.01.2025.

Boligen leveres i byggerengjort stand

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

Ettårsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år fra det tidspunktet boligen var ferdigstilt (23.10.2024).

Parkering

Leilighetene med garasjeplass er H0503 og H0802. Leilighetene uten garasjeplass er H0204, H0303, H0304 og H0403.

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 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.

Kontrollmåling areal

Vedvik Taksering v/ Marius Vedvik har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling av boligen, datert 06.12.2024:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 204	55	5	9	69	
Leilighet 303	60	5	11	76	
Leilighet 304	55	5	9	69	
Leilighet 403	60	5	11	76	
Leilighet 503	82	5	20	107	
Leilighet 802	82	5	11	98	11

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Leilighet 204	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Innlasset balkong
Leilighet 303	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Innlasset balkong
Leilighet 304	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Innlasset balkong
Leilighet 403	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (kjeller)	Innlasset balkong
Leilighet 503	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom / bod, Bad	Bod (kjeller)	Innlasset balkong 1, Innlasset balkong 2
Leilighet 802	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom / bod, Stue/kjøkken	Bod (kjeller)	Innlasset balkong

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:

Arealet er 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.
- Innlasset balkong (BRA-b) er innlassede 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.

Felleskostnader og vedtekter

Månedlige felleskostnader er opplyst av forretningsfører pr. 05.12.2024 å være:

Leilighetsnr.	Seksjonsnr.	Felleskostnader pr 05.12.24
H0204	6	Kr 2 270,-
H0303	9	Kr 2 387,-
H0304	10	Kr 2 270,-
H0403	13	Kr 2 387,-
H0503	17	Kr 3 059,-
H0802	25	Kr 3 072,-

Månedlige felleskostnader inkluderer bl.a. forbruk av vann og avløp (a-konto), strøm i fellesarealer, vedlikehold av fellesanlegg, forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon, forsikring av bygningsmassen, fiberaksesspunkt for tv/bredbånd (abonnementskostnad kommer i tillegg), vaktmestertjenester (som snømåking, strøing, gressklipping og renhold) og andre driftskostnader er inkludert. Driftskostnader for bilparkeringsplass (kr 200,- pr. måned) er inkludert for leilighetene som disponerer bilparkeringsplass. Full oversikt over hva som er inkludert i felleskostnadene fremgår av budsjett for sameiet som følger vedlagt. Det samme gjelder vedtekter for sameiet.

Forretningsfører opplyser at forbruk av vann/avløp avregnes fra kommunen mot sameiet hvert år, og at den enkelte seksjonseier belastes gjennom felleskostnadene et a-kontobeløp pr. måned som justeres i tråd med nevnte. A-konto er en delinnbetaling av en forventet kostnad i en periode som senere avregnes mot faktisk kostnad.

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

Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som følge av styrevedtak etter at dette dokument er utarbeidet. Konferer megler for oppdatert informasjon.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring, polisenr. SP6104075. 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:

- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysningstidspunktet. P.t. er andel tomteverdien anslått til ca. kr. 7 828,- pr. kvm BRA-i. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre ca. kr. 196,- pr. kvm BRA-i.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr. 545,-
- Oppstartskapital til sameiet kr. 5 000,-
- Kjøpere som har parkeringsplass, både for de som har parkering inkludert i prisen og for de som eventuelt kjøper ekstra, innbetaler dokumentavgift tilsvarende 2,5% av markedsverdien av parkeringsplassen på tinglysningstidspunktet. Markedsverdien er anslått til kr. 300 000,- pr. bilparkeringsplass og kr. 80 000,- pr. MC-plass. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre kr. 7 500,- for hver bilparkeringsplass og kr. 2 000,- for hver MC-plass. Dokumentavgiften holdes på meglers klientkonto frem til overskjøting av anleggseiendommen. Dersom anleggseiendommen har vært i bruk i mindre enn tre år ved overskjøtingen vil kjøper kunne få refundert deler av det innbetalte beløpet, ettersom det da skal svares mindre dokumentavgift.

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

Betalingsplan

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

Heftelser/Tinglyste bestemmelse

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

Det er ingen tinglyste heftelser på seksjonen. På grunneiendommen er det tinglyst følgende rettigheter:

24.10.2024 – dokumentnr. 2140575 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 3903 Gnr: 127 Bnr: 132 og 149

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

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

Selger kan tinglyse andre nødvendige erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen 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 ferdigstillelse
- 4) Prospekt for Strandholmen trinn 3, med tilhørende dokumenter herunder:
 - Salgs- og eiendomsinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
- 5) Vedtekter og budsjett for Sameiet
- 6) Vedtekter for Fellessameie Strandholmen
- 7) Ferdigattest
- 8) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 9) Energiattest
- 10) Grunnbokskrift 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, 28.04.2025

**TILVALG FERDIGSTILTE
LEILIGHETER**

Strandholmen trinn 3

LEILIGHET	KJØKKEN/GARDEOBE	FLIS BAD	MALING VEGGFARGE
H-0204	Kjøkkenfront Vidde Korn Benkeplate Delawere Stein Skyvedørsgardeobe steingrå front	Gulvflis type Glade Branco Mate Veggflis standard hvit 25x40	Skandinavisk Lys NCS 1104-Y24R
H-0303	Kjøkkenfront Vidde Korn Benkeplate Delawere stein Skyvedørsgardeobe steingrå front	Gulvflis type Glade Branco Mate Veggflis standard hvit 25x40	Skandinavisk Lys NCS 1104-Y24R
H-0304	Kjøkkenfront Uno Snø Benkeplate Delawere Stein	Gulvflis type Glade Cinza Mate Veggflis standard hvit 25x40	Soothing beige NCS 2305-Y22R
H-0403	Kjøkkenfront Uno Snø Benkeplate Delawere stein	Gulvflis type Glade Branco Mate Veggflis Glade Branco Mate 30X60	Kalk NCS 1603-Y31R
H-0503	Kjøkkenfront Vidde Korn Benkeplate Delawere Stein Skyvedørsgardeobe steingrå front	Gulvflis type Glade Branco Mate Veggflis standard hvit 25x40	Skandinavisk Lys NCS 1104-Y24R
H-0802	Kjøkkenfront Vidde Sky Benkeplate Portland Stein Kjøkkenkran i krom fra Hansgrohe	Gulvflis type Glade Cinza Mate Veggflis type Glade Cinza Mate 30x60	Observe S2010-Y20R

Arealmålingsrapport

 Byggetrinn 3
 Langgaten 1 A, 3080 HOLMESTRAND
 HOLMESTRAND kommune
 gnr. 127, bnr. 145



Befaringsdato: 06.12.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 20315-1773

Referansenummer: WS2098

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik

Vår ref:



VEDVIK TAKSERING

Gyldig rapport
06.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



 VEDVIK TAKSERING

Bygninger på eiendommen

Byggetrinn 3



Anvendelse

Nyoppført boligblokk

Byggeår

2024

Kommentar

Oppdraget består i oppmåling av usolgte leiligheter som skal legges ut for salg under avhendingsloven.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

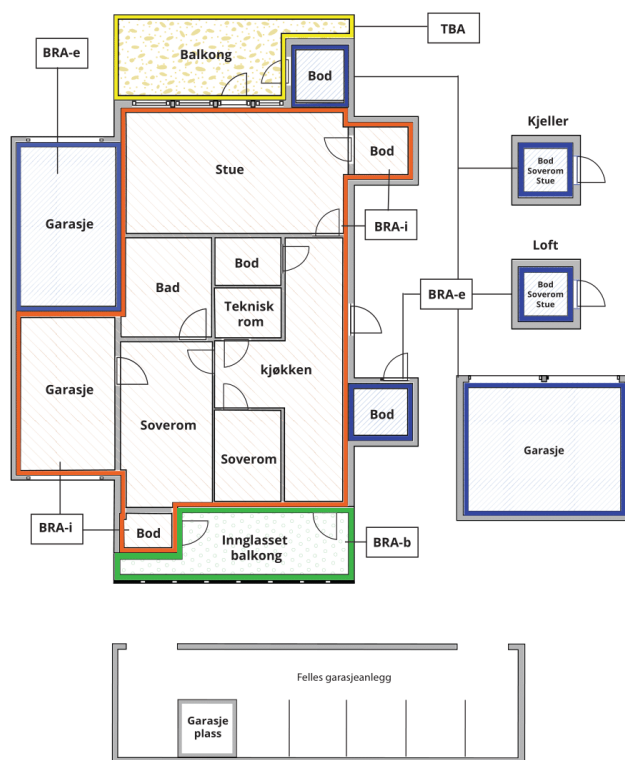
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Byggetrinn 3

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 204	55	5	9	69	
Leilighet 303	60	5	11	76	
Leilighet 304	55	5	9	69	
Leilighet 403	60	5	11	76	
Leilighet 503	82	5	20	107	
Leilighet 802	82	5	11	98	11
SUM	679	45	117		11
SUM BRA	841				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 204	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Innglasset balkong
Leilighet 303	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Innglasset balkong
Leilighet 304	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1.etg)	Innglasset balkong
Leilighet 403	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (kjeller)	Innglasset balkong
Leilighet 503	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom / bod, Bad	Bod (kjeller)	Innglasset balkong 1, Innglasset balkong 2
Leilighet 802	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom / bod, Stue/kjøkken	Bod (kjeller)	Innglasset balkong

Kommentar

Boder som ligger utenfor boenheten, har rekvirent opplyst at tilhører boenheten, og er dermed oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på hvilke boder som tilhører hvem leilighet, men bodene er merket med leilighetsnummer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Byggetrinn 3	575	104

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
06.12.2024			Marius Vedvik	Takstingeniør
			Bård Johnson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3903 HOLMESTRAND	127	145		402.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langgaten 1 A

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
-------------	------	-----------	--------	-------	---------

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

**KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON
PROSJEKT STRANDHOLMEN - TRINN 3**

Oppdragsnr: 941235006
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:

Gnr. 127, bnr. 145, snr. xx i Holmestrand kommune.

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.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er), antall: 1 (strykes dersom det ikke følger med)
- 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,-

Det tas forbehold om endringer i ovennevnte avgifter/gebyrer.

3. BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

Bestilling:

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

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

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

4. OPPGJØR

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avdeling Eiendomsoppgjør, Pb 1600 Sentrum, 0021 Oslo. 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 eiendomsoppgjør@dnbeiendom.no merket med oppdragsnummer **941235006** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk i tilfelle å sladre 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 89 81430, 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 utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Sameiet har lovbestemt panterett tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Følgende tinglyste rettighet vil følge eiendommen:

24.10.2024 – dokumentnr. 2140575 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

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

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

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, vedtarkjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2.

7. TILBEHØR

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

8. SELGERS MANGELSANSVAR OG KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Selgers mangelsansvar reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Dette innebærer i hovedtrekk at:

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

Forbehold om eiendommens 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:

- Eiendommen 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).
- Eiendommen 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).
- Eiendommen 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).
- Dersom eiendommens tomt 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).
- Eiendommen har en mangel dersom bygninger på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, 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).

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

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

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

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

9. OVERTAGELSE

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

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

Før overtagelse kan finne sted må hele kjøpesummen og omkostninger være innbetalt.

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

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet kjøper kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen 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 fullverdiforsikret i IF skadeforsikring, polise nr. SP6104075.

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. 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.

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

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

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

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.

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og parkeringsplasser.

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

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

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

13. 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 kontaktinformasjon til personvernombudet.

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

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

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

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

14. BILAG

Kjøper har fått seg forelagt følgende dokumenter:

1. Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger datert 28.04.2025
2. Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
3. Kontrollmåling areal datert 06.12.2024
4. Standard kjøpekontrakt etter ferdigstilling
5. Prospekt for Strandholmen trinn 3, med tilhørende dokumenter herunder:
 - Salgs- og eiendomsinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
6. Vedtekter og budsjett for Sameiet
7. Vedtekter Fellessameie Strandholmen
8. Ferdigattest
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: HOLMESTRAND, Dato: xx.xx.xxxx

Sted: HOLMESTRAND, Dato: xx.xx.xxxx

Som selger:

Som kjøper:

.....
BNE Holmestrand Bolig AS

VEDTEKTER

for

Strandholmen Boligsameie 3
(org. nr. 934 247 124)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 15.08.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Strandholmen Boligsameie 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.07.2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

Strandholmen Boligsameie 3 skal også bli eier av ideell andel av felleseiendommer som driftes og forvaltes gjennom Fellessameiet Strandholmen («Fellessameiet») som også sameiet 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 Strandholmen med boder og parkeringsplasser. For en nærmere beskrivelse at dette vises det til Fellessameiets vedtekter. Seksjonseiers bruksrett til bod og parkeringsplass i garasjekjelleren er beskrevet i disse vedtekter punkt 4.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

(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 seksjonseier 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 sameiet sin bruk av felles uteareal. Sameiet er da ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert følgeskader.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering, boder og felles uteområder

4-1 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. Sameiet 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 sameiets rettigheter og plikter i Fellessameiet. Styret i sameiet administrerer og forvalter sameiets

sameieandel i Fellessameiet på vegne av seksjonseierne, men seksjonseierne må også overholde reguleringer i vedtektene til Fellessameiet.

4-2 Seksjonseierens bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Noen seksjoner har bod som tilleggsdel til sin seksjon innenfor sameiets eiendom. Øvrige boder for seksjonene finnes i Fellessameiet. Iht. vedtektene i Fellessameiet har *sameiet* rett til å disponere bestemte boder og parkeringsplasser beskrevet i en bruksrettsplan. Styret i sameiet har en egen intern oversikt over hvordan disse bodene og parkeringsplassene disponeres av bestemte seksjoner i sameiet alene. Den interne oversikten er en avtale mellom sameiet og den enkelte seksjonseier og kan derfor ikke endres uten samtykke fra de seksjonseiere endringen gjelder. Midlertidig bytte av parkeringsplass pga. HC-behov innebærer ingen endring i oversikten og kan gjøres uten samtykke fra berørte.

(2) En *seksjonseier og sameiet* kan også ha fått rett til å disponere parkeringsplass direkte av Fellessameiet, utenom sameiet og det som er beskrevet i første ledd ovenfor. Det vises til reguleringer i Fellessameiet vedtekter for slike parkeringsplasser. De videre reguleringer i punkt 4-3 følgende gjelder ikke slike parkeringsplasser.

4-3 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass

(1) Bruksretten til parkeringsplassen og boden beskrevet i punkt 4-2 (1) er knyttet til seksjonen og følger seksjonen ved salg. Boder som er tilleggsdeler, følger også seksjonen ved salg.

(2) Så lenge seksjonseier er seksjonseier i sameiet, kan tilleggsdel bod eller bruksretten til en bod byttes mellom seksjonseiere, men hver seksjon må alltid ha en bod. Dersom to seksjonseiere ønsker å bytte bod plikter styret i sameiet å oppdatere oversikten beskrevet i punkt 4-2 (1). Gjelder byttet en tilleggsdel bod plikter seksjonseierne å foreta en reseksjonering. Seksjonseierne det gjelder bærer selv kostnadene ved denne.

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

- *Andre seksjonseiere internt i sameiet eller til sameiet.* Dersom salg er avtalt mellom seksjonseiere i sameiet, meldes salget styret i sameiet som oppdaterer intern oversikten beskrevet i punkt 4-2 (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 1 og Strandholmen Borettslag 2 eller et av disse borettslagene.* 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 sameiet for disse vedtekter, styret i borettslaget som får overdratt bruksretten, samt styret i Fellessameiet. Styrene kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Gis samtykket, plikter de aktuelle boligselskapene å oppdatere sin interne oversikt over bruksrett til parkeringsplasser. Fellessameiet plikter å oppdatere sin bruksrettsplan.

(4) 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 seksjonseiers plikter overfor sameiet som innehaver av bruksrett.

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

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass iht. den interne oversikten i sameiet, 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 sameiet disponerer i Fellessameiet, administrerer sameiet byttet mellom sine seksjonseiere. Dersom byttet må involvere parkeringsplasser sameiet ikke disponerer i Fellessameiet, skal sameiets styre fremmet kravet til styret i Fellessameiet, som administrerer byttet. Byttet er midlertidig og endrer hverken sameiets interne oversikt over bruk av parkeringsplasser og heller ikke Fellessameiet bruksrettsplan.

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

4-5 Ladepunkt

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

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

4-6 Særskilt felleskostnad

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

4-7 Mislighold

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. I sameiet er 60 % av felleskostnadene fordelt etter sameiebrøk og resterende likt etter antall boligseksjoner såfremt ikke annen fordeling følger av disse vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Felleskostnad for parkeringsplass er regulert i punkt 4 ovenfor.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

7-4 Fravikelse og salg også av bod- og/eller parkeringsrettighet

Ved fravikelse eller salg etter foregående bestemmelser aksepterer seksjonseier også å fravike eventuell bod- og parkeringsrettighet i Fellessameiet. Dersom dette krever formelle prosesser i Fellessameiet plikter Fellessameiet å gjennomføre slik prosess samtidig med salg- eller fravikelsesprosessen i boligselskapet.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt inn i styret i Fellessameiet Strandholmen for å representere sameiet, se under punkt 8-3.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret i sameiet administrerer og forvalter også sameiets eierandel i Fellessameiet Strandholmen på vegne av seksjonseierne. Det vises til egne vedtekter for Fellessameiet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Særlig om sameiets rettigheter og plikter knyttet til omkringliggende eiendommer

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Budsjettforslag

Strandholmen Boligsameie 3

		Budsjett
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	802 434
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	60 000
3609	Vedlikehold parkering	60 000
Sum inntekt		922 434
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-40 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-5 640
6200	Energi, strøm	-45 000
6310	Vaktmester	-50 000
6329	Vann og avløp forbruk	-112 094
6340	Heisalarm	-3 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-12 000
6361	Renhold	-50 000
6390	Andre driftskostnader	-15 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-40 000
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-5 000
6420	Bevar HMS	-6 500
6500	Verktøy og redskaper	-5 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 500
6601	Vedlikehold	-100 000
6602	VVS anlegg	-10 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-60 000
6611	Heis	-15 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000
6617	Brannvernuststyr og -varsling	-12 000
6663	Ventilasjon	-30 000
6700	Revisjonshonorar	-5 125
6710	Forretningsførerhonorar	-75 000
6714	Andre tjenester	-6 875
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-29 700
7500	Forsikringer	-85 000
7770	Betalingskostnader	-1 500
Sum kostnad		-862 434
Driftsresultat		60 000
FINANSPOSTER		
Netto finansposter		0
Årsresultat		60 000
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	60 000
8980	Overført sameiekapital	0
Sum overføringer		60 000
ARBEIDSKAPITAL		
Årsresultat		60 000
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-60 000
Endring arbeidskapital		0

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

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og 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 sameiet andre og/eller større kostnader.

VEDTEKTER
FOR
FELLESSAMEIET STRANDHOLMEN
av 27.11.2024

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Fellessameiet Strandholmen heretter også «Fellessameiet»/«Sameiet».

Fellessameiets formål er å ivareta og koordinere sameiernes felles eier- og brukerinteresser, samt drifte, vedlikeholde og forvalte sameiegjenstanden med utstyr og andre felles innretninger av enhver art.

Sameiere er forpliktet til å rette seg etter Fellessameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

2 SAMEIEGJENSTANDEN: HVA FELLESSAMEIET OMFATTER

Fellessameiet er et tingsrettslig sameie i sameiegjenstanden som omfatter:

- Gnr. 127 bnr. 132 i Holmestrand kommune heretter «Overflateeiendommen», slik vist på **vedlegg 1** til disse vedtekter, og
- Gnr. 127 bnr. 149 Holmestrand kommune heretter «Anleggseiendommen» med parkeringsplasser, boder, fellesarealer og tekniske rom. Anleggseiendommen vises på **vedlegg 2** til disse vedtekter,

Sameiegjenstanden omtales også i det videre som «Felleseiendommen».

3 BESKRIVELSE AV TINGLYST EIERSKAP I FELLESEIENDOMMEN, SAMT SAMEIERNE OG SAMEIEBRØKEN I FELLESSAMEIET

3.1 Tinglyst eierskap til Felleseiendommen

Strandholmen Borettslag 1 (929 860 926), Strandholmen Borettslag 2 (829 860 872) og Strandholmen Boligsameie 3 (934 247 124) heretter også «Boligselskapet»/«Boligselskapene» har selv eller gjennom sine eiendommer tinglyst eierskap i Felleseiendommen med ideell andel 1/3 på hver i begge eiendommer.

Eierseksjonsloven § 19 gir rettslig grunnlag for at Strandholmen Boligsameie 3 kan tinglyses som hjemmelshaver av Felleseiendommen i Grunnboka (realregister).

3.2 Beskrivelse av sameierne i Fellessameiet

Sameierne i Fellessameiet er følgende (heretter «Sameier»/ «Sameierne»):

1. Strandholmen Borettslag 1

2. Strandholmen Borettslag 2
3. De som til enhver tid er seksjonseiere i Strandholmen Boligsameie 3. Disse representeres i Fellessameiet ved styret i Strandholmen Boligsameie 3, som også forvalter deres sameieandel og utøver alle deres rettigheter og plikter i Fellessameiet som beskrives i disse vedtekter.

3.3 Sameiebrøken i Fellessameiet

Sameiebrøken i Fellessameiet er slik:

Sameier	Ideell sameieandel/sameierbrøk
Strandholmen Borettslag 1	1/3
Strandholmen borettslag 2	1/3
De som til enhver tid er seksjonseiere av de 25 boligseksjonene i Strandholmen Boligsameie 3	1/3

De som til enhver tid er seksjonseiere i Strandholmen Boligsameie 3 har til sammen en sameiebrøk i Fellessameiet på 1/3.

4 FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

4.1 Generelle regler om fysisk bruk

Felleseiendommen kan benyttes til det den er ment og vanlig brukt til og det som ellers er i samsvar med tiden og forholdene.

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 Sameier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

Regler for bruk av Anleggseiendommen følger av punkt 14 nedenfor.

Fellessameiet kan ellers utarbeide ordensregler for bruk av Felleseiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøte med alminnelig flertall.

4.2 Utgangspunktet: Like stor rett til bruk av Felleseiendommen

Med mindre annet fremgår spesifikt av disse vedtekter, har Sameierne lik rett til bruk av Felleseiendommen.

4.3 Unntak: Eksklusiv bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder i Anleggseiendommen. Avtalt bruksrettsplan.

I Anleggseiendommen har ikke Sameierne lik rett til utnyttelse. I Fellsameiet er det avtalt en bruksrettsplan («Bruksrettsplan»), som gir Sameierne og eventuelt andre fysiske og juridiske personer eksklusiv bruksrett til bestemte boder og parkeringsplasser. Punkt 14 i nedenfor regulerer dette.

5 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SAMEIEANDELEN

Ingen av Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin ideelle sameieandel i Fellessameiet.

Bruksrettshavers tildeling, salg, bytte og utleie av bruksrett til bod og parkeringsplass i reguleres i punkt 14 nedenfor.

6 VEDLIKEHOLDSANSVAR

Drift og vedlikehold av Felleseiendommen med alle arealer og felles innretninger, tas hånd om og bekostes av Fellessameiet.

Fellessameiet skal sørge for at Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like, slik at skader forbygges og Sameierne slipper ulemper.

Sameierne ikke har noe vedlikeholdsansvar alene over Felleseiendommen.

Heissjakter og trapper i Anleggseiendommen (markert på vedlegg 3), er del av overliggende eiendommer som tilhører Boligselskapene, og vedlikeholdes av den eiendom det tilhører.

7 FELLESKOSTNADER OG EVENTUELLE FELLESINNTEKTER

7.1 Definisjon av felleskostnader

Alle kostnader knyttet til Felleseiendommen er felleskostnader i Fellessameiet. Som felleskostnader anses bl.a.:

- a) Forsikring
- b) Kostnader til drift og vedlikehold av Felleseiendommen
- c) Kostnader ved eventuell forretningsførsel, eventuell revisjon og eventuelle styrehonorar

7.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnadene og eventuelle fellesinntekter

Felleskostnadene fordeles mellom Sameierne etter sameiebrøken, med mindre annet er regulert i disse vedtekter. Eventuelle fellesinntekter som ikke avsettes til fremtidige kostnader i Fellessameiet fordeles på samme måte.

Sameieloven § 9 kommer ikke til anvendelse.

7.3 Innkreving av felleskostnader

Styret i Fellessameiet skal påse at alle felleskostnader blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Fellessameiets forpliktelser.

Sameierne skal hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av à konto beløp for neste periode.

Fellessameiet innkrever felleskostnader fra Boligselskapene. Siden styret i Strandholmen Boligsameie 3 forvalter sine seksjonseieres sameieandeler i Fellessameiet og innehar alle deres rettighet og plikter, innkrever Fellessameiet felleskostnader direkte fra Strandholmen Boligsameie 3 som da også er ansvarlig for felleskostnadene i Fellessameiet på vegne av hver seksjonseier.

7.4 Bruksrettshaver betaler beløp for parkeringsplass

Særskilt kostnad for Bruksrettshaver av parkeringsplass er regulert i punkt 14 nedenfor. Bruksrettshaver som ikke er Sameier, betaler ingen andre kostnader i Fellessameiet enn det. Beløpet som betales er en fellesinntekt som skal gå til dekning av kostnader i Fellessameiet.

8 ANSVAR UTAD OG INNAD

For Fellessameiet ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Fellessameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier slik de bærer felleskostnader i Fellessameiet jf. disse vedtekter punkt 7.2 (pro-rata ansvar).

9 STYRET

9.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Fellessameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Styret skal, så langt det er mulig, bestå av et medlem og et varamedlem fra hver av Boligselskapene. Boligselskapene utpeker 1 styremedlem og 1 varamedlem hver.

Styreleder velges særskilt på sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ellers konstituerer styret seg selv.

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

9.2 Styrets oppgaver

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

9.3 Styremøter

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet trekkes det lodd.

9.4 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

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

10 SAMEIERMØTET

10.1 Sameiermøtets myndighet og mindretallsvern

Den øverste myndighet i Fellessameiet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Fellessameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

10.2 Avholdelse av sameiermøtet og hvem som har rett til å delta

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned, men etter avholdelse av årsmøte og generalforsamling i Boligselskapene.

Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en Sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av Sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiere, representert ved sitt fulle styre i Boligselskapet (dvs. styret i Strandholmen Borettslag 1, Strandholmen borettslag 2 og Strandholmen Boligsameie 3), har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Stemmeretten utøves slik angitt vedtektenes punkt 10.5.1. I tillegg har eventuelle eksterne styremedlemmer i Fellessameiet, forretningsfører for Fellessameiet og revisor for Fellessameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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. Alle Sameiere (representert ved Boligselskapenes fulle styrer) 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 og eventuell revisor 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.

10.3 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst 7 dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.4 Hvilke saker sameiermøtet kan og skal behandle

Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøte

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) behandle eventuell revisjons- og årsberetning
- c) velge styremedlemmer utpekt av Sameierne og særskilt velge styreleder
- d) behandle eventuelt vederlag til styret

Regnskap og eventuell revisjonsberetning og årsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle Sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøte.

10.5 Flertallskrav

10.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer.

Strandholmen Borettslag 1 og Strandholmen borettslag 2 er Sameier med stemmerett og har én stemme hver. Strandholmen Boligsameie 3 ved styret, utøver sine seksjonseieres stemmerett i Fellessameiet, og har også samlet én stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

10.5.2 Utgangspunkt: alminnelig flertall beslutninger/vedtak på sameiermøtet

Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i vedtektene her.

10.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten på Felleseiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) salg, kjøp, bortleie eller leie av Felleseiendommen, eller andre rettslige disposisjoner over Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning.

10.5.4 Beslutninger som krever tilslutning fra den det gjelder eller enighet

Endring av vedtektene kan skje ved samtykke fra alle Sameierne ved sine styre i Boligselskapene. Strandholmen Boligsameie 3 ved styret, gir tilslutning/enighet på vegne av sine seksjonseiere. Dersom ikke alle Sameierne samtykker til vedtektsendringen kan den vedtas med alminnelig flertall, men da må endringen ha godkjenning fra tingretten, jf. sameieloven § 6 andre ledd.

En beslutning som innebærer at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av Felleseiendommen ved like, krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder.

Det kreves enighet fra samtlige Sameiere for beslutning om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Felleseiendommen.

Det legges til grunn at deltakerne på sameiermøtet som er Strandholmen Borettslag 1, Strandholmen borettslag 2 og Strandholmen Boligsameie 3, i nødvendig utstrekning, har forelagt aktuelle saker for sitt Boligselskap og stemmer i samsvar med de beslutninger det aktuelle Boligselskap har fattet.

Vedtak om oppløsning og utløsning er regulert i punkt 15 nedenfor.

10.6 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen i Fellessameiet, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én representant for hver Sameier av de Sameiere som har deltatt på sameiermøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Sameierne.

11 SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift ved styret i felleskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

12 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at Fellessameiet skal ha revisor.

13 FORSIKRING

Fellessameiet eiendeler skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

14 REGULERINGER FOR BOD OG PARKERINGSPLASSER I ANLEGGSEIENDOMMEN

14.1 Bruksrettsplan i Fellessameiet. Forholdet til Boligselskapenes interne oversikt over bruksrett.

Vedlegg 3 til disse vedtekter, heretter «Bruksrettsplan», gjelder i Fellessameiet og viser hvem Fellessameiet gir bruksrett til boder og parkeringsplasser i Anleggseiendommen. Den som gis bruksrett etter Bruksrettsplan omtales i det videre som «Bruksrettshaver».

I all hovedsak viser Bruksrettsplan at det er Boligsselskapene (Strandholmen Borettslag 1, Strandholmen borettslag 2, Strandholmen Boligsameie 3) som er Bruksrettshaver. I tillegg kan enkelte seksjonseiere/andelseiere i Boligselskapene være Bruksrettshaver etter direkte avtale med Fellessameiet.

Bruksretten Boligselskapene får i Bruksrettsplan, tildeler Boligselskapene videre til seksjoner og andeler internt Boligselskapene, slik det er beskrevet i Boligselskapenes vedtekter. Der reguleres andelseiernes og seksjonseiernes rettigheter og plikter knyttet til den interne bruksretten som er gitt i hvert Boligselskap.

Det finnes derfor fire oversikter over bruksrett til parkeringsplasser og boder i Anleggseiendommen:

- 1) Bruksrettsplan i Fellessameiet, **vedlegg 3** til disse vedtekter.
- 2) Den interne oversikten i Strandholmen Boligsameie 3 over seksjoners bruksrett til bod og parkeringsplass.
- 3) Den interne oversikten i Strandholmen Borettslag 1 over andelers bruksrett til bod og parkeringsplass.
- 4) Den interne oversikten i Strandholmen Borettslag 2 over andelers bruksrett til bod og parkeringsplass.

14.2 Hvem kan være bruksrettshaver i Bruksrettsplan og avtalen om bruksrett

Med unntak av utbygger eller utbyggers rettsetterfølger, kan ingen andre enn Boligselskapene eller seksjonseiere og andelseiere i Boligselskapene være Bruksretthaver.

Dersom Bruksrettsplan skal vise andre Bruksrettshavere enn Boligselskapene, må slike Bruksrettshavere skriftlig samtykke i Fellessameiets vedtekter til styret i Fellessameiet, senest samtidig med at vedkommendes bruksrett føres inn i Bruksrettsplan.

Bruksrettsplan sammen med disse vedtekter gir uttrykk for avtalen mellom Fellessameiet og den som gis bruksrett (Bruksrettshaver). Bruksrettsplan kan ikke endres uten samtykke fra den Bruksrettshaver endringen gjelder for.

14.3 Fysisk bruk: Utøvelse av bruksretten til bod og parkeringsplass

Bruksretthaver får rett til å disponere bod og/eller parkeringsplass i et boligprosjekt, og skal utøve sin bruksrett til det et den er ment og vanlig brukt til og det som ellers er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksretthaver plikter å utøve bruksretten slik at det ikke oppstår skade på Felleseiendommen og slik at andre Bruksrettshavere slipper ulemper.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Anleggseiendommen. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet.

Bruksrettshaver plikter ellers å følge disse vedtekter, og de til enhver tid eventuelle fastsatte ordensregler for Felleseiendommen.

14.4 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass. Endring av bruksrettsplan.

14.4.1 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass som også er del av en av Boligselskapenes interne oversikt over bruksrett for andeler/seksjoner

De fleste boder og parkeringsplasser i Anleggseiendommen vil være omfattet av Boligselskapenes interne oversikt, hvor bruksrett til bod og parkeringsplass tildeles videre fra Boligselskapet til andeler/seksjoner i Boligselskapene. Boligselskapenes vedtekter

regulerer fullt ut hvordan andelseiere og seksjonseiere har rett til salg og bytte av slike bruksretter, og hvilke plikter som da gjelder. Det vises til Boligselskapenes vedtekter for dette.

Slikt salg og bytte, kan likevel kreve involvering av Fellessameiet ved at det utløser en endring av Bruksrettsplan. Det gis et eksempel slik: Andelseier som har intern bruksrett til parkeringsplass gjennom Strandholmen Borettslag 1 avtaler å bytte parkeringsplass med seksjonseier som har intern bruksrett til parkeringsplass gjennom Strandholmen Boligsameie. Bruksrettsplan må i så fall oppdateres slik at Strandholmen Borettslag 1 og Strandholmen Boligsameie også bytter bruksrett tilsvarende i Bruksrettsplan.

Forutsatt at det foreligger samtykke fra de aktuelle andelseiere/seksjonseiere i Boligselskapene og fra styrene i Boligselskapene som det må skje endring for i Bruksrettsplan, plikter Fellessameiet å endre Bruksrettsplan. Fellessameiet kan bare nekte å endre Bruksrettsplan dersom det foreligger saklig grunn. Eksempel på saklig grunn vil være at endringen i Bruksrettsplan strider mot krav i byggesaken eller andre offentligrettslige regler.

14.4.2 Salg og bytte av bruksrett til bod og parkeringsplass som ikke er del av en av Boligselskapenes interne oversikt over bruksrett for andeler/seksjoner

For salg og bytte av eventuelle bod og parkeringsplasser som ikke er omfattet av noen av Boligselskapenes interne oversikter, gjelder følgende:

- Bruksrettshaver kan selge og bytte bort sin bruksrett, men kun til noen som kan være Bruksrettshaver, jf. punkt 14.2 ovenfor.
- Fellessameiet plikter å endre Bruksrettsplan i tråd med salget/byttet, så lenge følgende forutsetninger er oppfylt:
 - Ny Bruksrettshaver oppfyller vilkårene for å være Bruksrettshaver, jf. punkt 15.2 ovenfor.
 - Styret i Fellessameiet gis skriftlig dokumentasjon på at både ny og gammel Bruksrettshaver ønsker salget/byttet.
 - Dersom ny Bruksrettshaver ikke er et av Boligselskapene, må ny Bruksrettshaver ha gitt styret i Fellessameiet skriftlig samtykke til Fellessameiets vedtekter, jf. punkt 14.2 ovenfor.
 - Det ikke foreligger andre saklig grunner for å nekte endringen. Eksempel på saklig grunn vil være at endringen i Bruksrettsplan strider mot krav i byggesaken eller andre offentligrettslige regler

14.4.3 Styret i Fellessameiet endrer Bruksrettsplan

Så lenge forutsetningene beskrevet i de enkelte punkt i dette punkt 14 foreligger, gjøres endring av Bruksrettsplan styret i Fellessameiet, uten vedtak i sameiermøtet.

14.5 Utleie av bruksrett til bod og parkeringsplass

Utleie av bod og parkeringsplass kan kun skje til Boligselskap, beboer eller andelseiere/seksjonseiere i Boligselskapene. Utleie innebærer ingen endring i Bruskrettsplan og krever ikke involvering av Fellessameiet. Utleie trengs ikke å meldes til Fellessameiet. Fellessameiet forholder seg kun til bruksrettshaver i Bruksrettsplan, ikke eventuell leietaker.

14.6 Vedlikeholdsplikt over boder og parkeringsplasser

Fellessameiet sørger for og bekoster alt vedlikehold av Felleseiendommen, også boder og parkeringsplasser i Anleggseiendommen.

14.7 Bruksrettshavers plikt til å betale månedlig kostnad for parkeringsplass

Bruksrettshaver til parkeringsplass, plikter å betale et månedlig beløp fastsatt av styret i Fellessameiet.

Beløpene skal fastsettes etter følgende prinsipper:

- Beløpet for 1 stk. parkeringsplass skal være likt.
- Beløpet for 1 stk. mc-plass skal også være likt og være 1/2 av beløpet for en parkeringsplass.

Det betales ikke kostnad for bruksrett til bod.

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

Boligselskapene vil være Bruksrettshaver for de fleste parkeringsplasser og derfor ansvarlig for å betale dette beløpet til Fellessameiet. I Boligselskapenes egne vedtekter reguleres andelseiers og seksjonseiers plikt til å betale felleskostnad etter den interne oversikten over bruksrett til parkeringsplass i Boligselskapet.

Bruksrettshaver som ikke er Boligselskap, betaler kostnaden for parkeringsplass direkte til Fellessameiet.

14.8 Midlertidig bytte parkeringsplass for tilgang til HC-plass

To parkeringsplasser i Bruksrettsplan er HC-plasser. Midlertidig bytte av bruksrett til parkeringsplass for tilgang til HC-plass, er regulert i Boligselskapenes vedtekter.

Så lenge byttet av parkeringsplass kan skje internt i Boligselskapet, dvs. mellom parkeringsplasser som Boligselskapet har bruksrett til i Bruksrettsplan, er det Boligselskapet som pålegger og administrerer byttet slik beskrevet i Boligselskapenes vedtekter.

Dersom byttet må involvere parkeringsplasser Boligselskapet ikke har bruksrett til i Bruksrettsplan, skal styret i Fellessameiet ta stilling til og administrere byttet. De samme vilkårene for når en andelseier eller seksjonseier kan ha krav på HC-plass som kommer frem av Boligselskapenes vedtekter, gjelder da i Fellessameiet.

Midlertidig bytte av bruksrett for parkeringsplass endrer ikke Bruksrettsplanen.

14.9 Ladepunkt på parkeringsplassene

Bruksrettshaver, kan med samtykke fra styret i Fellessameiet, etablere ladepunkt på parkeringsplass Bruksrettshaver har bruksrett til i Bruksrettsplan. Styret i Fellessameiet kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret i Fellessameiet som bestemmer hvilken type ladepunkt Boligselskapet skal tillates å anlegge, og som gir videre anvisninger for arbeidene med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av Bruksrettshaver med mindre annet avtales særskilt. Fellessameiet sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostnadene ved dette dekkes av Bruksrettshaver som har bruksrett til parkeringsplassen det gjelder.

Forbruk av strøm og eventuelt administrasjonsgebyr betales av Bruksrettshaver etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Hvis det er praktisk mulig, kan styret i Fellessameiet beslutte at forbruk av strøm betales direkte av sluttbruker.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo i Felleseiendommen, er dette en felleskostnad i Fellessameiet som fordeles etter sameiebrøken.

14.10 Bortfall av bruksrett til bod og parkeringsplass

Dersom Bruksrettshaver ikke lenger fyller vilkårene for å være Bruksrettshaver, jf. vedtektenes punkt 14.2, kan styret i Fellessameiet pålegge Bruksrettshaver å selge eller gi fra seg sin Bruksrett.

15 OPPLØSNING OG UTLØSNING

Ingen Sameier har rett til å kreve Fellessameiet oppløst eller utløsning av den andre Sameier.

Oppløsning av Fellessameiet kan ikke skje uten skriftlige samtykke fra Sameierne, og forutsetter også gyldige vedtak om dette i boligselskapene Strandholmen Borettslag 1, Strandholmen Borettslag 2 og Strandholmen Boligsameie 3.

16 FORKJØPSRETT OG INNLØSNINGSRETT

Ingen Sameiere har forkjøps- eller innløsningsrett.

17 TVISTER OG ØVRIGE FORHOLD

Eventuelle tvister mellom Fellessameiet og en Sameier eller Bruksrettshaver avgjøres ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar Felleseiendommens verneting som rett verneting.

18 FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING. FORRANG OG TOLKNINGSBESTEMMESLER.

Disse vedtekter gjelder foran LOV-1965-06-18-6 (sameieloven).

Vedtektsbestemmelsene har enkelte formuleringer som svarer til LOV-2021-05-11-37 (eierseksjonsloven) og LOV-2003-06-06-39 (burettslagslova), og formuleringene skal tolkes på samme måte.

19 VEDLEGG

Vedlegg 1: Overflateeiendommen

[setter inn riktig bilde av overflate eiendommen]

Vedlegg 2: Anleggseiendommen



Vedlegg 3: Bruksrettsplan i Fellessameiet. (Eget ark)



Adapt Arkitekter AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	027/25

Saksbehandler: [REDACTED]

Arkiv: GBNR-127/132, FA-L42

Deres ref.: Vår ref.: 25/617

08.01.2025

Gbnr 127/132 - Langgaten 1A, B og C - leilighetsbygg - ferdigattest

DELEGERT VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket. Tiltaksklasse 2.

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

Godkjent sak: Sak 453/21 datert 17.09.2021. (vår ref.: 21/42712).
Sak 099/22 datert 03.03.2022. (vår ref.: 22/10699).
Sak 428/23 datert 05.07.2023. (vår ref.: 23/39240).

Midlertidig brukstillatelse: Datert 10.10.2024

Gjennomføringsplan: Datert 10.12.2024
Type tiltak: Boligblokk

Ferdigattesten gis etter anmodning 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 bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 03.12.2024.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten 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 01.01.2024.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
3.16.	Ferdigattest		1	3 700

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

ANNEN INFORMASJON:

OBS!: Fra **1. mai 2025** tar Holmestrand kommune kun imot digitale byggesøknader gjennom søknadsplattformer som er godkjent av Direktoratet for Byggkvalitet. Du kan finne søknadsløsninger og lese mer om dette her: <https://www.dibk.no/verktoy-og-veivisere/andre-fagomrader/fellestjenester-bygg>

Med hilsen

[Redacted]

fagansvarlig byggesak

[Redacted]

saksbehandler

Vedlegg:

06.01.2025	Gjennomføringsplan	737982
06.01.2025	Boligspesifikasjon i matrikkelen	737983
08.01.2025	Situasjonsplan	739389
08.01.2025	Tegninger	739390
08.01.2025	Tegninger	739391
08.01.2025	Tegninger	739402
08.01.2025	Situasjonsplan - Landsskapsplan	739404
08.01.2025	Tegninger	739407
08.01.2025	Landskapsplan renovasjon på gbnr 132_129	739422

**Bne Holmestrand Bolig
As**

Dokkvegen 8

3920

PORSGRUNN

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)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

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

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Holmestrand
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 127

Bnr: 132

Fnr: 0

Snr: 0

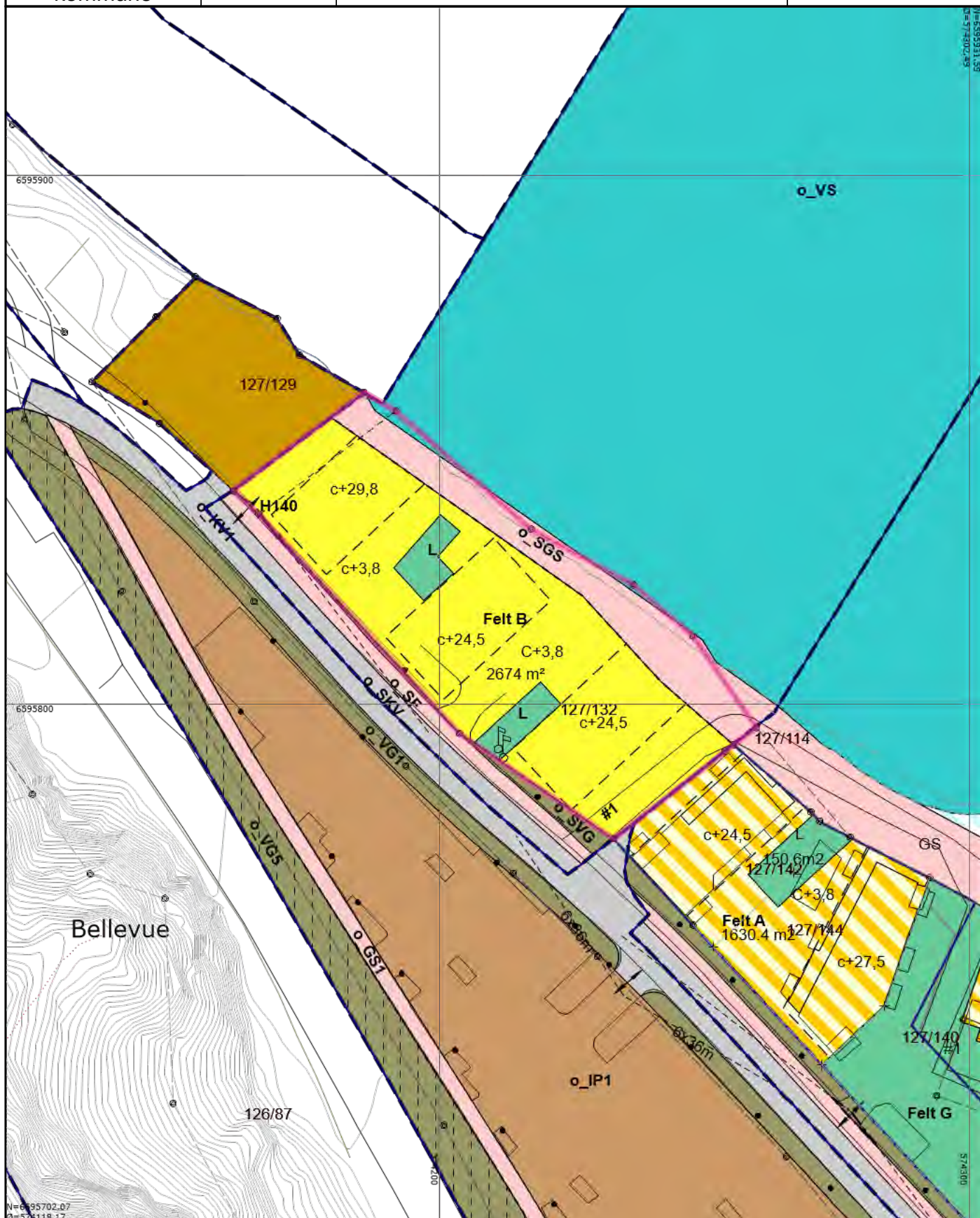
Adresse:

Annen info:

Strandholmen Nord



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
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		Vegdekkekan		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegsperring		Bolig	-	Annen næring
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Andre sikringssoner
	RpGrense		RpFormålgrense		Trase for jernbane
	Annen banegrunn - tekniske anlegg		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Frisiktlinje
	Bestemmelsesområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		Frisikt
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Sentrumsformål		Lekeplass
	Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Pendler-/innfartsparkering		Småbåthavn		Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Høydekurve
	Forsenkningskurve				

Planbestemmelser til detaljregulering for Strandholmen nord -plan nr 2012022.

Vedtatt: 11.12.2013.

Mindre endring av reguleringsplan: 03.02.2016.

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart: Strandholmen nord, datert 11.01.2016.

Planområdets avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1113	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - Felt B
	Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6230	Småbåthavn
------	------------

§ 3 Bestemmelsesområder

Området reguleres til:

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

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

§ 4 Hensynssoner

Området reguleres til:

Sone med angitte særlige hensyn

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

§ 5 Fellesbestemmelser

§ 5.1 Søknad om rammetillatelse

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

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

§ 5.2 Utomhusplan

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

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

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

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

§ 6 Bebyggelse og anlegg – felt B

§ 6.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting over og under bakken fastsettes til:

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

§ 6.2 Plassering og høyder

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

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

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

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

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

§ 6.3 Parkering

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

Parkering for bolig:

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

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

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

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

§ 6.4 Utforming

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

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

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

§ 6.5 Boligkvaliteter

Boenheter med ensidig orientering mot nord tillates ikke.

§ 6.6 Utearealer

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

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

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

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

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

§ 6.7 Støy

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

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

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

§ 7 Lekeplasser

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

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Fortau

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

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

§ 8.2 Gang-/sykkelvei

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

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

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

§ 8.3 Annen veggrunn

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

§ 8.4 Atkomst

Atkomst skal opparbeides med friskt som vist på plankartet.

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

§ 9.1 Småbåthavn

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

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

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

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

§ 10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 10.1 Parkeringsanlegg under grunnen (område #1)

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

§ 11 Hensynssoner

§ 11.1 Hensynssone frisikt

Innenfor frisiktssonen skal det opparbeides frisikt iht. kommunens veinormal.

§ 12 Krav om nærmere undersøkelser

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

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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



Holmestrand
kommune

Kommuneplan

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



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Kommuneplanens areadel nye Holmestrand – harmoniserte utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Hoveddokumentet for Holmestrand kommune - innhold

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

De utfyllende bestemmelsene og retningslinjer består av følgende hoveddeler:

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

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

DEL 1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

De generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet.

Plankrav

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

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

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

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

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

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

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

3. Vannbåren varme/energi

Følgende retningslinje gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Høyspent – PBL § 11-9 nr. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Retningslinje- Kantvegetasjon langs vassdrag

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

§ 7. Rekkefølgekrav – PBL §11-9 nr. 4

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Infrastruktur – PBL § 11-9 nr. 3

§ 10.1 Vann- og avløp

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

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

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

§ 10.2 Vei

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

§ 10.3 Gravetiltak

Alle gravetiltak skal meldes til kommunen før tiltak/graving.

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

§ 11.1 Kommunale veger

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

§ 11.2 Fylkesveier

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

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

§ 12. Garasjer – PBL § 11-9 nr. 6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 16.1 Byggeskikk

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

§ 16.2 Byggeskikk og miljøkvaliteter

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

§ 17. Kulturminner – PBL § 11-9 nr. 7

Forholdet til automatisk fredete kulturminner/fornminner skal avklares.

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

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

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

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

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

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

Det skal redegjøres for risiko vedrørende flom.

Ny bebyggelse må ikke anlegges i flomvei.

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

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

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

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

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

§ 20. Funksjonskrav til lekeplasser

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

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

Lekeplass	Maks avstand fra boenhet til lekeområde *)	Tilhørende maks antall boenheter større enn 40m ² BEA **)	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	50 – 200 boenheter	5000m ²	10m ²
Retningslinje, områdeplass/ballplass: Området skal gi muligheter for fri lek og tilrettelegges for ballspill, skuleik, sykling eller andre arealkrevende aktiviteter på deler av området. Området skal være offentlig tilgjengelig.				
Merknader/ forklaringer	Områdelekeplassen kan deles opp 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.

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

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

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

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

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

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

DEL 2 Bestemmelser og retningslinjer til arealbruksformålene

Byggeområde for bolig

§ 23. Støy – PBL § 11-9 nr. 6

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

Byggeområder for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Innenfor byggegrensen mot sjø i avsatt byggeområde gjelder følgende begrensninger:

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

26. Retningslinjer § 25 og § 32

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

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

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

Områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål

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

28. Fradeling av gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

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

§ 29 Kårbolig – PBL §11-11 nr. 1

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

30. Fradeling kårbolig uten tilknytning til gårdstunet

Følgende retningslinje gjelder:

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

31. Omdisponering av driftsbygninger i gårdstun

Følgende retningslinje gjelder:

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

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

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

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

Kriterieliste til søknad om omdisponering av driftsbygninger:

- Ved søknad skal det følge en prosjektbeskrivelse som begrunner den næringsmessige virkningen av tiltaket og angi konsekvenser av tiltaket (i forhold til en mulig fremtidig landbruksdrift, nytt tiltaks behov for veiomlegging,- utearealet,- tilbygg eller andre synlige anlegg, trafikkgenerering, forurensning osv).
- Ved søknad skal det foreligge dokumentasjon på at tiltaket ikke er i strid med:
 - Kommunens strategi for lokalisering av ulike næringssegmenter
 - Kommuneplanens utbyggingsstrategi
 - Trafikksikker adkomst, kfr. "Rammeplan for avkjørsler" pkt. 1.3
 - Bygningsmessige verneverdier og kulturlandskapsverdier.
- Driftsbygninger er en del av gårdstunets bygningsmiljø. Søknaden må dokumentere at omdisponering bevarer eller utbedrer det historiske kulturmiljøet.

¹ Gårdstun defineres som arealet med gårdens driftssenter

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

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

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

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

33. Eksisterende boligbebyggelse

Følgende retningslinje gjelder:

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

DEL 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

Støy- og faresoner – PBL § 11-8 a)

§ 34. H210 og H220 Støysoner

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

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

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

§ 35. H310 Fareområde ras/ skredfare og kvikkleirskred

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

§ 36. H310 Fareområde snøskred

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

§ 37. H320 Fareområde flom

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

§ 38. H390 Fareområde forurensset grunn

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

§ 39. H360 Fareområde skytebane

Innenfor området for faresone er det tillatt å oppføre bygninger eller innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane.

Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i vedtatt kontrakt.

§ 40. H370 Fareområde høyspenningsanlegg

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

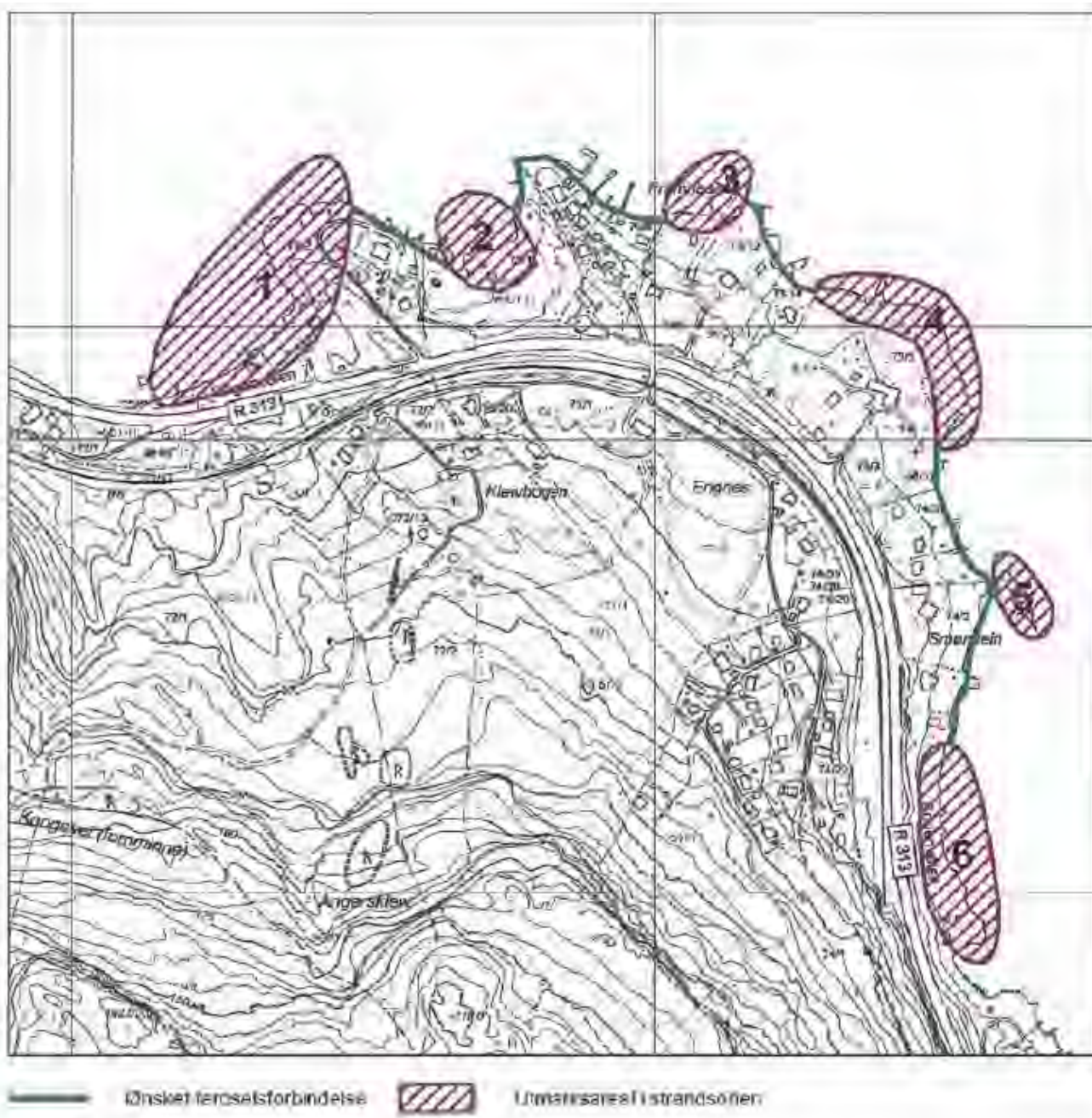
Friluftsliv, landskap, natur- og kulturmiljø – PBL § 11-8 c)

41. H530 Særlige hensyn friluftsliv

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H530, særlige hensyn friluftsliv:

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

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



42. H540_1 Særlige hensyn grønnstruktur

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

43. H540_2 Særlige hensyn grønnstruktur

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

44. H550 Særlige hensyn landskap

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

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

45. H560 Bevaring naturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H560, bevaring naturmiljø:

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

46. H570 Bevaring kulturmiljø

Følgende retningslinjer gjelder for hensynssone H570, bevaring kulturmiljø:

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

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

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

Planlegging av nybygg på gårdstun skal meldes regional kulturminnemyndighet.

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

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

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

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: Leverer 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 TEPPER 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel 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 kontraktsignering 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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 127, Bruksnummer 145 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

09.12.2024 kl. 10.54

09.12.2024 kl. 10.52

Adresse(r):

Gateadresse: Langgaten 1 A

Gatenr: 1360

Kommune: HOLMESTRAND

Postkrets: 3080 HOLMESTRAND

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert.

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Heftelser i eiendomsrett:

GRUNNDATA

2022/1253841-1/200 04.11.2022 REGISTRERING AV GRUNN
21:00Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3903 GNR: 127
BNR: 1322024/375465-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
00:00Tidligere:
KNR: 3802 GNR: 127 BNR: 1452024/1637413-1/200 01.07.2024 SEKSJONERING
21:00Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 829/20557
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 853/20557
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 827/20557
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 761/20557
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 600/20557
SNR: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 547/20557
SNR: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 826/20557
SNR: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 761/20557
SNR: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 600/20557
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 547/20557
SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 829/20557
SNR: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 761/20557
SNR: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 600/20557
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 547/20557
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 909/20557
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1124/20557
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/20557
SNR: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 909/20557
SNR: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1124/20557
SNR: 20

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/20557
SNR: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 909/20557
SNR: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1124/20557
SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 815/20557
SNR: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1304/20557
SNR: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 821/20557

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2024/2140575-1/200 24.10.2024 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132

2024/2140575-2/200 24.10.2024 **BRUKSRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 132

2024/2140575-3/200 24.10.2024 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 149

2024/2140575-4/200 24.10.2024 **BRUKSRETT**
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 149

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

Matrikkelenheten er seksjonert.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 127, Bruksnummer 145, Seksjonsnummer 1 i 3903 HOLMESTRAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

09.12.2024 kl. 10.54

Oppdatert per

09.12.2024 kl. 10.52

Adresse(r):

Gateadresse: Langgaten 1 A

Gatenr: 1360

Kommune: HOLMESTRAND

Postkrets: 3080 HOLMESTRAND

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2142346-1/200 24.10.2024 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fusjon/Fisjon

BNE HOLMESTRAND BOLIG AS

ORG.NR: 821 654 432

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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: 145

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: 145

2022/1024816-2/200 14.09.2022 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: DNB EIENDOM AS
ORG.NR: 910 968 955
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3903 GNR: 127 BNR: 145

GRUNNDATA

2024/1637413-1/200 01.07.2024 **SEKSJONERING**
21:00
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 829/20557

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

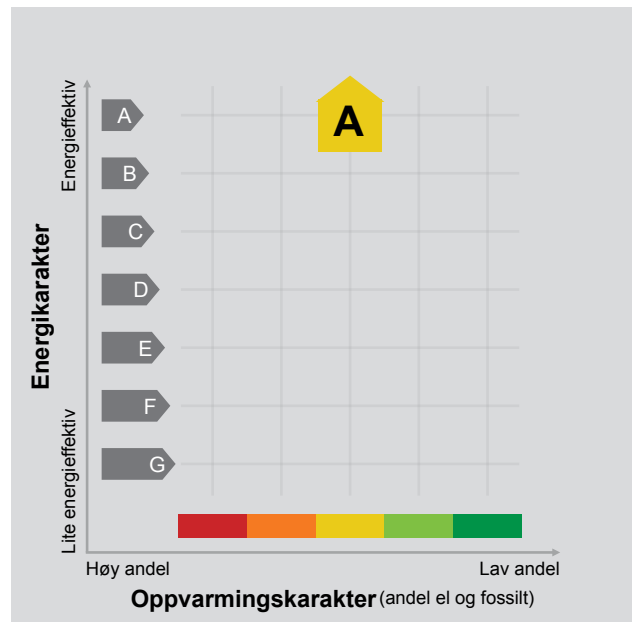
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1A
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935483
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2024-34591
Dato	04.10.2024
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: 58

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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95.**

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgaten 1A	300935483	H0204	6	0	

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	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	6 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,56
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,44
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2024

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	6.019
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	24,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,6 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	96,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 246 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	73,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 177 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 246 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

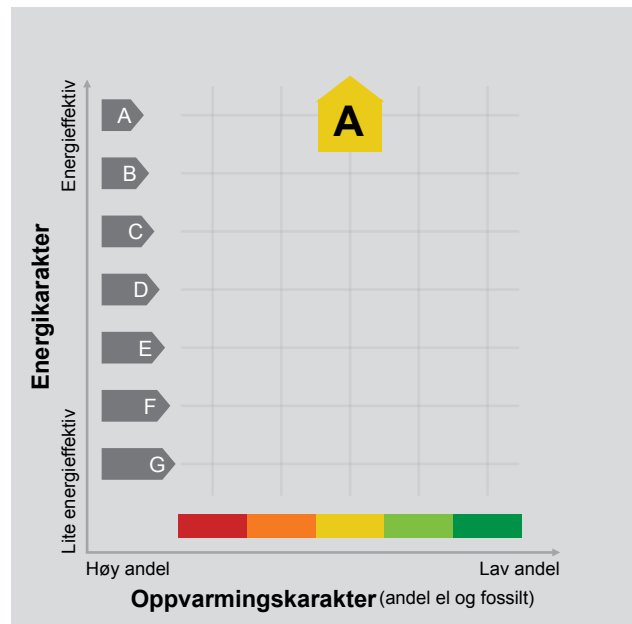
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 246 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 246 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,0 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1A
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935483
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2024-35040
Dato	07.10.2024
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: 63

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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgaten 1A	300935483	H0303	9	0	

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	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,54
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,46
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2024

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	6.019
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	16,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,1 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
TotaltNettoEnergibehov	86,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 125 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

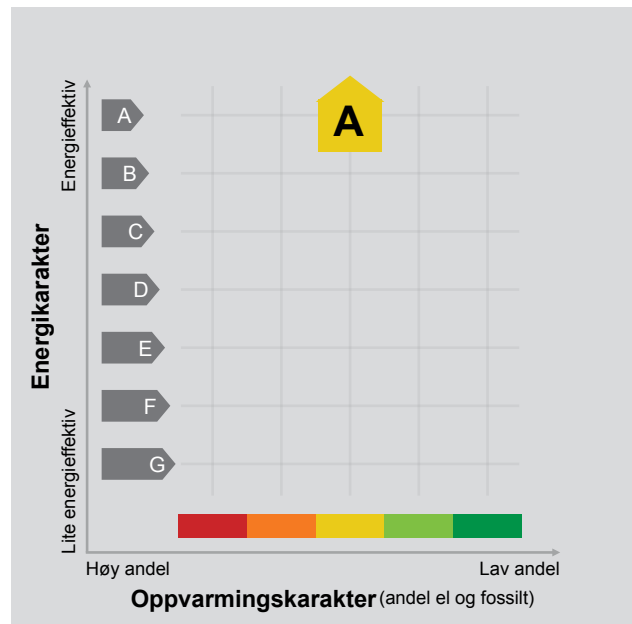
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 125 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 125 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	52,7 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1A
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935483
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-35043
Dato	07.10.2024
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: 58

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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgaten 1A	300935483	H0304	10	0	

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	34 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	146 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,55
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,45
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2024

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	6.019
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	23,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,6 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	95,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 188 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	72,58 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 119 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,58 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 188 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

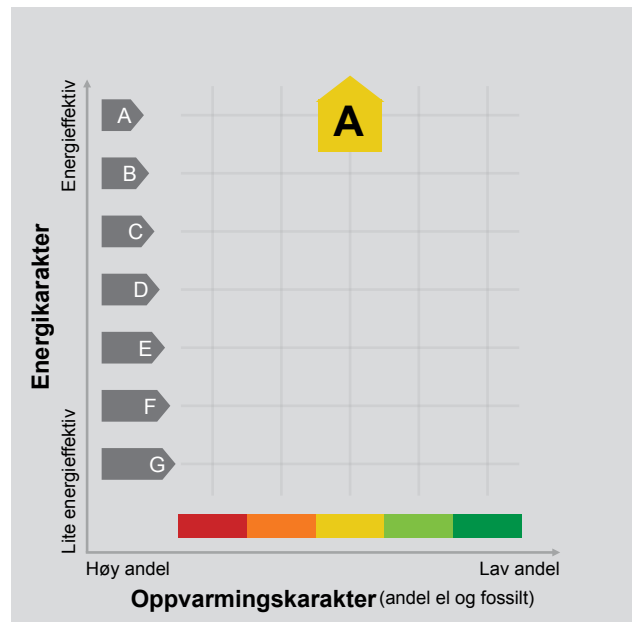
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 188 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 188 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,6 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1A
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935483
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-35047
Dato	07.10.2024
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 innetemperaturen

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: 63

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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgaten 1A	300935483	H0403	13	0	

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	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	161 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	88,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,54
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,46
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2024

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	6.019
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	16,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,1 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
TotaltNettoEnergibehov	86,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 125 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	65,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	1 899 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,16 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 125 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

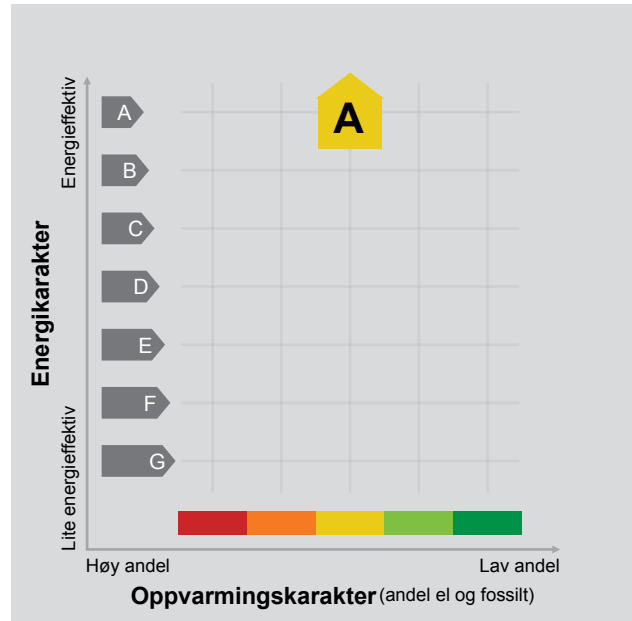
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 125 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 125 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	52,7 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1A
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935483
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2024-35055
Dato	07.10.2024
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: 84

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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95.**

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgaten 1A	300935483	H0503	17	0	

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	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	213 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	87,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2024

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	6.019
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	25,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,2 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	93,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 064 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	72,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 178 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 064 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

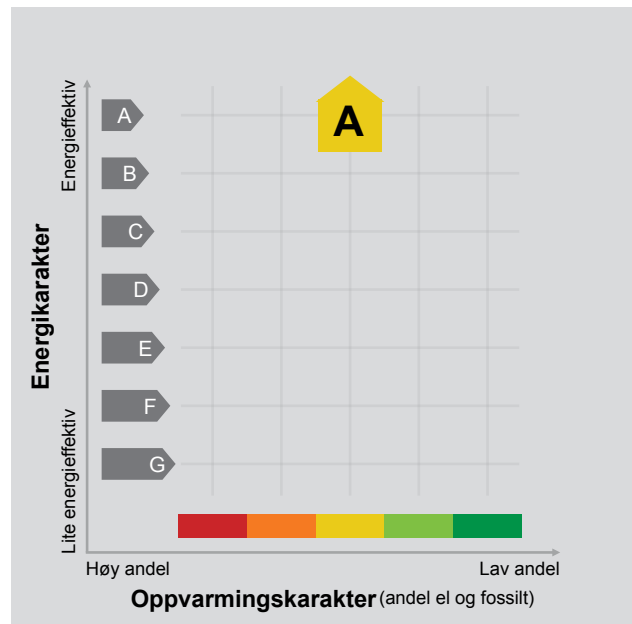
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 064 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 064 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56,8 %
--------------------------------------	--------

ENERGIATTEST

Adresse	Langgaten 1A
Postnummer	3080
Sted	HOLMESTRAND
Kommunenavn	Holmestrand
Gårdsnummer	127
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300935483
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2024-35063
Dato	07.10.2024
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: 85

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. **24 24 08 95** 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. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgaten 1A	300935483	H0802	25	0	

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	59 m²
Areal tak	85 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	247 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,11 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	87,9 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	79 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	101 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,40
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.10.2024

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	6.019
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	32,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,2 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	102,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 785 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 871 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 785 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	6 785 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 785 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	59,5 %
--------------------------------------	--------