

# Romskjema

Det er oppgitt ca. himlingshøyder. Avvik kan forekomme som følge av nedforing og innkassinger av tekniske føringer.

	Gulv	Vegg	Tak	Sanitær
GENERELT		Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon.	Rør og kanalføringer vil i all hovedsak bli skult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger.	
ÉNTRÉ	Fliser 30x60 i valgfri farge innen standard sortiment. Gulvlister i lakkert eik.	Gips sparklet og malt i tidsmessig glans (matt overflate).	Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m. Overgang vegg/himling leveres listefritt.	
STUE / KJØKKEN	1-stav parkett i eik av anerkjent merke. Gulvlister i lakkert eik. Valgfritt mellom eik natur- og eik hvitbeiset. Matt lakkert.	Gips sparklet og malt i tidsmessig glans (matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse). Vinduer og balkongdør(er) leveres listefritt.	Sparklet og malt betong med synlig V-fuge. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,7m. Overgang vegg/himling leveres listefritt. Flere toppleiligheter med saltak får åpen himling.	Kjøkken: Ettgreps blandebatteri i krom. Lekkasjestopper under vask og oppvaskmaskin
SOVEROM	1-stav parkett i eik av anerkjent merke. Gulvlister i lakkert eik. Valgfritt mellom eik natur- og eik hvitbeiset. Matt lakkert.	Gips sparklet og malt i tidsmessig glans (matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse). Vinduer leveres listefritt.	Sparklet og malt betong med synlig V-fuge. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,7m. Overgang vegg/himling leveres listefritt. Flere toppleiligheter med saltak får åpen himling.	

	Elektro	Innredning	Annet	Oppvarming
GENERELT	<p>Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400 2019. Alle stikkontakter er jordede. Sikringsskap installeres i leiligheten. Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres i hovedtavle i kjelleretasjen, eventuelt i felles korridor. Alle el-framføringer utføres skjult i vegger, så langt det er mulig. Det vil bli utarbeidet en egen plantegning som viser plassering av el-punktene. Ved inngangsdør monteres ringeklokke. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr. leilighet.</p>		<p>I leilighetene leveres innvendige lette dører i hvit og slett utførelse. Hvite lister rundt dører - sparkles og males.</p>	<p>Leilighet og forbruksvann varmes opp via felles varmesentral. Varmebehov sikres med varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg og vannbåren varme i oppholdsrom, entre og bad.</p>
ÉNTRÉ	<p>Det leveres 2 stk downlights.</p>	<p>Det leveres i hovedsak 2 meter skyvedørgarderobe med ett speil og ett tettfelt i entré, hvor det er oppført på tegningen. Innredning med hattehylle og heng.</p>	<p>Det leveres dørtelefonanlegg via mobiltelefon. Entredør leveres med brann og lydklassifisering iht. krav i TEK 17.</p>	
STUE / KJØKKEN	<p>LED-lysskinne under overskap på kjøkken.</p>	<p>Kjøkkenen Bistro fra Drømmekjøkken. Bistro kulør er standardfront og leveres i 11 kostnadsfrie valg. Finerte fronter leveres i mengde som anvist på kjøkkentegningen, og består av 15 kostnadsfrie fargevalg. Håndtak/grep og benkeplate i laminat leveres fra standard sortiment. Minimum én skuffeseksjon, bestikkinnlegg og avfallsskap med kildesortering under vask. Demping på skuffer og dører.</p>	<p>Integrerte hvitevarer fra Siemens, eller tilsvarende merke av god kvalitet. Dvs. komfyr, ventilator, induksjons koketopp, oppvaskmaskin, kombi kjøll/frys. Kjøkkenet leveres med underlimt sort kompositt vask og glassplate på vegg over koketopp.</p>	<p>Vannbåren gulvarme.</p>
SOVEROM	<p>Stikkontakt for taklampe plasseres på vegg opp under tak med bryter på vegg</p>	<p>Stiplede skap er ikke en del av leveransen. Tilvalg kan evt. avtales med kjøkkenleverandør.</p>		

BAD

## Gulv

Fliser 30x60 og mosaikkflis(10x10cm) i dusjsone. Valgfri farge innen standard sortiment.

## Vegg

Fliser 30x60 i valgfri farge innen standard sortiment.

## Tak

Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m.

## Sanitær

Veggmontert toalett med trykknapp i krom. Ettgreps servantkran i krom. Dusjvegger i glass er av typen som svinger innover i dusjen, blandedbatteri med dusjgarnityr i krom. Disse dusjveggene tettes mot gulv med en gummi-slepepakning, og er ikke 100% tett. Teknisk opplegg for vaskemaskin leveres som standard på ett bad pr. leilighet, der det ikke er tegnet inn i vaskerom/bod.

WC

1-stav parkett i eik av anerkjent merke. Gulvister i lakkert eik. Valgfritt mellom eik natur- og eik hvitbeiset. Matt lakkert. Vannbåren gulvvarme.

Gips sparklet og malt i tidsmessig glans(matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse).

Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m. Overgang vegg/himling leveres listefritt.

Vegghengt toalett med trykknapp i krom. Ettgreps servantkran i krom.

BOD / VASKEROM

Vinylbelegg med hulkil.

Gips sparklet og malt i tidsmessig glans(matt overflate). Valgfri farge (kun én farge pr. leilighet i standard leveranse).

Nedforet himling. Gipset og malt. Farge klassisk hvit. Himlingshøyde ca. 2,4m. Overgang vegg/himling leveres listefritt.

Teknisk opplegg for vaskemaskin leveres som standard, der det ikke er oppført på tegningen.



Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace



Illustrasjon fra leilighet B-3.3, QiSpace

## Elektro

## Innredning

## Annet

## Oppvarming

BAD

Det leveres 2 stk downlights.

Baderomsinnredningen består av heldekkende støpt servant med skuffer, utførelse i foliert eik, og speilskap over servant(hovedbad). På gjestebad leveres liten servant med underskap, utførelse hvit, og speil over vask.

Vannbåren gulvarme.

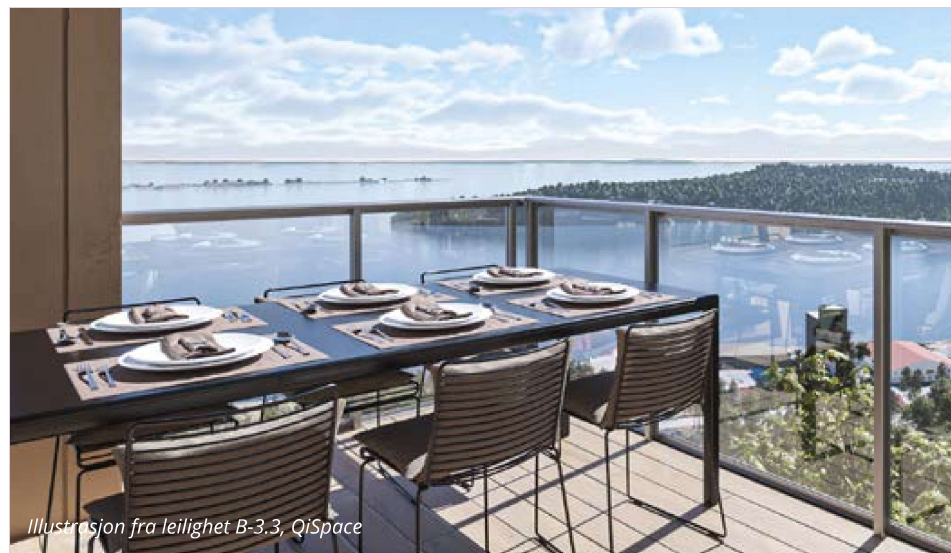
WC

Det leveres taklampe.

Det leveres liten servant med underskap, utførelse hvit, og speil over vask.

BOD / VASKEROM

Det leveres taklampe.



# Leveransebeskrivelse

Format Eiendom AS satser på miljø gjennom bygg med lavt energiforbruk, bruk av sunne materialer, godt innneklima og kildesortering. Vi benytter i størst mulig grad naturmaterialer som tre, stein, tegl og keramiske fliser og søker å unngå allergifremkallende treslag og materialer. Utbygger ønsker også å bidra til en arena hvor godt naboskap skapes gjennom hyggelige fellesarealer inne og ute, gode takhager og tun, felles parselhager for bær- og grønnsaksdyrking og fine lekeplasser.

## BYGGEFORSKRIFT

Prosjektet vil oppføres i henhold til plan- og bygningslov (TEK17, rev 01.07.17). Bygget oppfyller tilgjengelighetskrav for rullestol. Uteområdene vil også utformes universelt, så langt topografien tillater det.

## FELLES UTMOHUSAREALER

Felles utomhusarealer opparbeides iht utomhusplan. Endringer i forbindelse med detaljprosjektering må påregnes. Arealer og eiendom som er felles for alle beboerne på Prosjekteiendommen vil bli organisert og administrert som et Realsameie. Utkast til vedtekter for Realsameie, følger som vedlegg til kjøpskontrakten. Parkanleggene for hele område vil inneholde; plener, trær, hekker, parselhager, frukt/bærhage, utsiktspunkt, gangstier, lekeplasser, etc. I tillegg utstyres parken med belysning. Forstøtningsmurer etableres der forholdene krever det.

## BEBYGGELSEN

### Fundamentering

Bygget fundamenteres direkte på solide betongfundamenter etter anvisninger fra geoteknisk rådgiver.

### Bygningskonstruksjoner

Etasjeskiller er i betong/stål. Bærende konstruksjoner utføres hovedsakelig i betong og stål.

### Yttervegger

Deler av yttervegger i bod og garasjekjeller støpes i betong. Ytterkledningen for boligene er utfyllende trekonstruksjon og med hovedsakelig forskjellige trekledninger. Andre materialer kan benyttes lokalt.

### Vinduer – balkongdører

Vinduer har stort sett 3-lags energiglass med aluminiums- belagte trevinduer. Balkongdører er sidehengslede dører med 3-lags energiglass.

### Balkonger/terrasser

Alle leiligheter har tilgang til minst en privat uteplass i tillegg til felles takterrasse og felles uteområder. Balkonggulvene får overflate med impregnerte terrassebord på bærende balkongplate av betong/eller tre. Rekkverk rundt balkongene utføres i hovedsak av stål, glass og felter med trepanel.

## INNVENDIG STANDARD

### Gulv

Gulv i stue, kjøkken, soverom leveres med en-stavs eikeparkett. Gulv på bad leveres med fliser 30x60 cm og mosaikkflis (10x10 cm) i dusj-sone i valgfri farge innenfor standardsortiment. Gulv i entré leveres med fliser 30x60cm. I bod og vaskerom med bla. ventilasjonsaggregat leveres vinylbelegg med hulkil.

### Vegger

Innvendige vegger bygges av bindingsverk (stål/tre) med 5 cm isolasjon. Overflaten er sparklet og malt gipsplate. Veggene males med tidsmessig glans (matt overflate) i valgfri farge (kun en farge per leilighet). Vegger på bad flislegges med fliser på 30 x 60cm i valgfri farge innenfor standardsortiment.

### Tak/himlinger

Innvendig tak har sparklet og malt betong med synlig V-fuge. Rør og kanalføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og helt eller delvis bak ekstra nedforede platehimlinger. En del av toppleilighetene har høy himling.

### Entrédør - Innvendige dører

Entrédør leveres med brann og lydklassifisering iht. krav i TEK17. Innvendige lette dører i hvit og slett utførelser.

### Listverk

Gulvlister leveres som lakkerte eikelister. Det leveres hvite enkle lister rundt innvendig dører og entrédører. Vinduer og balkongdør leveres listefritt. Overgang vegger og himling er listefritt. Hvitmalt listverk sparkles og males. (ikke synlige stiftehoder)

## INNREDNING

### Kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjøkkenet Bistro blir levert av Drømmekjøkkenet avd. Byggmakker Sandefjord. Bistro kulør er standard front og leveres kostnadsfritt i 11 farger. Finerte overskap leveres i mengde som anvist på kjøkkentegning, og er valgfritt i 15 farger. Håndtak/grep og laminat benkeplater leveres fra standard sortiment. Demping på skuffer og skapdører.

I tillegg leveres integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, og kjøøl/fryse- kombiskap fra Siemens eller tilsvarende merke av god kvalitet.

Kjøkkenet utstyres med underlimt sort komposit vask og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet leveres med glassplate på vegg over platetopp, en skuffeseksjon, bestikkinnlegg og avfallsskuff med kildesortering under vask.

Tilvalg; Kjøper kan endre kjøkkenlayout og fronter i samarbeid med leverandør.

### Hovedbad

Baderomsinnredningen består av heldekkende støpt servant med skuffer. Speilskap over vask. Det leveres veggmontert toalett. Teknisk opplegg til vaskemaskin som standard på ett bad pr. leilighet, der det ikke er plassert i vaskerom/bod. Nedforet himling.

Dusjvegger på bad er av typen som svinger innover i dusjen, blandedbatteri med dusjgarnityr. Disse dusjveggene tettes mot gulv med en gummi-slepepakning, og er ikke 100% tette slik et tett dusjkabinett vil være. Gjelder også neste punkt – bad 2.

#### **Bad nr 2 / WC**

Veggmontert toalett, frittstående liten servant med underskap, ettgreps blandedbatteri, speil over vask. Dusjhjørne med hengslede glassvegger og blandedbatteri med dusjgarnityr der dette er tegnet inn på plantegning.

#### **Garderobeskap**

Det leveres i hovedsak 2m skyvedørsgarderobe med et speil og et tetfelt i entré hvor det er avsatt på plantegning. Innredning med hattehylle og heng.

Stiplede skap er ikke en del av leveransen. Tilvalg; Andre utførelser fra samme leverandør.

## **TEKNISKE INSTALLASJONER**

#### **Oppvarming**

Leilighet og forbruksvann varmes opp via felles varmesentral. Varmebehov sikres med varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg og vannbåren varme i oppholdsrom, entré og bad.

#### **Ventilasjon**

Boligenes ventilasjonssystem styres av et miljøvennlig ventilasjonsanlegg, type «Flexit» eller tilsvarende. Ventilasjonssystemet er balansert og sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. Anlegget plasseres i bod eller entré og er merket VP på tegning.

Anlegget er meget kompakt og innehar en varmegjenvinningsanlegg med en virkningsgrad opp mot 85%. Separat avtrekkshette for kjøkken er regulerbar og plassert over komfyr.

Ventilasjonen fungerer på den måten at luftstrømmen mellom alle rom i boligen sikres ved å ha terskelfrie dører. Det balanserte ventilasjonssystemet trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

Dette gjøres via to separate kanalsystemer; et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.

Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken, toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.

Fremføring av ventilasjonskanaler i leilighetene vil medføre innkassinger og delvis nedforede himlinger, samt innkassinger over overskap på kjøkken.

#### **Brannsikring / boligsprinkling**

Leilighetene leveres med boligsprinkling, manuelt slokkeutstyr og røykdetektorer iht. gjeldende forskrifter.

#### **El anlegg og porttelefon**

Elektroleveranse utføres etter forskrifter NEK-400 2019. Alle stikkontakter leveres som jordede stikkontakter. Sikringssskap installeres i leiligheten. Det monteres overspenningsvern og jordfeilautomater. Strømmålere plasseres i hovedtavle i kjelleretasjen eventuelt i felles korridor.

Alle el-framføringer utføres skjult i vegger så langt det er mulig. Det vil bli utarbeidet en egen plantegning som viser plassering av el-punktene. Ved inngangsdør monteres ringeknapp. Av belysning leveres 2 stk downlights på bad og 2 stk downlights i entré. (nedforet).

I sportsbod, innebod, WC-rom, leveres taklampe. På kjøkken leveres LED-lysskinne under overskap på kjøkkenbenk. Det leveres dørtelefonanlegg med videofunksjon ved hoved- inngangsdør. Skjerm med fargebilde kan velges som tilvalg. Det blir levert et dobbeltstikk strømuttak utvendig pr. leilighet.

#### **Utendørs belysning**

Det anlegges utelys ifm hovedinngangen, innkjøring til parkeringsanlegget og generell parkbelysning av uteområder.

#### **TV / telefon / fiber**

Det er inngått en 5 års avtale med Telenor på vegne av sameiet for leveranse av bredbånd og TV/strømmeinnhold. Det monteres hussentral i hver leilighet, samt 1 stk. T-We Box II m/opptaker og 1 stk. trådløs ruter pr. leilighet.

#### **Vann og avløp**

Komplett leveranse av vann og avløp tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Hovedstoppekran for bygget plasseres i teknisk rom i underetasjen. Lokal overvannshåndtering via fordrøyningsmagasin på tomte. Vann- og avløpsnett blir private ledninger fra kommunalt pkboblingspunkt.

Samlestokk for vannforsyningen, og skap for "rør-i-rør" monteres i egnet våtromsvegg. Endelig plassering er ikke besluttet. Stoppekran monteres i hver leilighet.

#### **Tegninger av tekniske anlegg**

Fremføringer til tekniske anlegg er ikke inntegnet på tegningene

som følger kjøpekontrakten. Endelig plassering bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold om endringer på plantegninger for fremføring av sjakter for ventilasjonsanlegg, elektriske føringer og innkassing av avløp/ledning etc.

## **FELLESAREALER LEILIGHETER**

#### **Hovedinngangen**

Hovedinngangsdører med glass, lakkert aluminium og elektronisk adgangskontroll. Døren får en hyggelig omramming og markering med heller foran inngangen. Postkasser plasseres på vegg ved hovedinngang bygg A. Det blir hovedinngangsdører fra bakkeplan via bygg A. En til heis og en til trapp. Bygg B og C får separate innganger fra gårdsrom og heis og trapp fra p-kjeller.

#### **Gjesterom og fellesrom**

I første byggetrinn skal det bygges et dobbelt gjesterom med bad, samt et fellesrom på 25 m2 med tilhørende WC. Gjesterommet og fellesrommet kan leies/brukes hver for seg.

#### **Hobbyrom / verksted / felles bod**

Vi har avsatt plass til felles hobbyrom/verksted, samt en felles bod til sameiet.

#### **Miljøstasjon**

Det etableres en felles miljøstasjon/avfallsrom i kjeller. Miljøstasjonen utstyres med luktfjerningsanlegg og avfallsbeholdere.

#### **Heis**

Utstyres med tre romslige møbelheiser (1,1m x 2,1 m) som går fra parkeringsanlegget til øverste plan.

#### **Innvending trapper og reposer**

Trapper og reposer med malte og flislagte overflater.

#### **Teknisk installasjoner i fellesområdene**

Det installeres felles EL-skap og sprinklersentral. Desentraliserte avtrekksanlegg i parkeringsanlegg og boder.

## **INNENDØRS PARKERING OG BODER**

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 bod i U. et. til hver leilighet. Det er en ekstra p-plass i garasjen som kan selges. Garasjeplass og bod for hver seksjon er fordelt av selger og gitt et nummer, jf. prislisten og tegninger

#### **Parkeringsanlegget - U. etg**

Takhøyden i parkeringsanlegget vil være minimum 2,2 meter, bortsett fra under rør og kanaler langs enkelte vegger. Stålgjattet

eller brettsturt betonggulv. Bredden på p- plass vil variere. Se oversiktstegning. Parkeringsanlegget har adkomst til leilighetene via trapperom /heis. Port utstyres med trådløs åpner. Tak og vegger sprøytemales med 1 strøk maling.

#### Lading av EL-bil

Alle parkeringsplassene i garasjeanlegget i underetasjen leveres klargjort for tilkobling til ladestasjon.

#### Sportsboder

Det medfølger en sportsbod på minst 5 m2 til hver leilighet. Størrelsen varierer noe. Sportsbodene er plassert på parkeringsplanet og i 1.etg. Rør- og kanalføringer kan forekomme i himling og langs vegger.

Bodene leveres med belysning og 1 stk dobbel stikkontakt.

### TILVALGSMULIGHETER

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger iht. kontrakt. Tilvalg gjøres på eget møte med utbygger, eller den han utpeker.

Tilvalgene må skje innenfor de alternativene som utbygger har med i sin tilvalgsliste og fra utbyggers valgte leverandører. Innen angitte tidsfrister kan leilighetskjøper velge individuelle løsninger mot et pristillegg.

Aktuelle tilvalg kan være:

- Type kjøkkenmodeller
- Type badersinnredning
- Type badersflis
- Type parkett
- Type innvendige dører
- Elektroinstallasjoner
- Sanitærutstyr
- Malerarbeider

### VIKTIG INFORMASJON - FORBEHOLD

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et nøyaktig kart, men en illustrasjonsskisse for felles utearealers planlagte opparbeidelse. Leveranse til parkanlegg vil avvike i forhold til vedlagte foreløpig utomhusplaner.

I nye bygg vil det kunne oppstå svinnriss ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom tak og veggflater samt dør- og vindusbelistning ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra normal god håndverksmessig standard.

Med dagens krav til tetthet i boliger, i kombinasjon med miljøvennlige malinger, kan det oppstå «hekse-sot» i nye hus. Det er viktig med god ventilering det første året, og forsiktighet med bruk av levende lys og evt. gass. Hekse-sot er ikke en berettiget reklamasjon.

### HUSEIERBOK

Ved innflytting vil utbygger overlevere kjøper en FDV-dokumentasjon digitalt med relevant dokumentasjon for leiligheten. I tillegg vil borettslaget få en tilsvarende dokumentasjon knyttet til byggets fellesrom, yttervegger, tak og utvendige anlegg etc.



Foto fra Eikelund, Jon Kåre Larsen

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr: 9 Bnr: 23

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

### HEFTELSE

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

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

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

**2022/1117717-1/200**  
05.10.2022 10.40

#### REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:1  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/325909-1/200**  
01.01.2024 00.00

#### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3802 GNR:9 BNR:23

**2026/255413-1/200**  
05.03.2026 21.00

#### SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 1  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 89/1925  
SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 91/1925  
SNR: 3  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 97/1925  
SNR: 4  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 66/1925  
SNR: 5  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 98/1925  
SNR: 6  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 144/1925  
SNR: 7  
FORMÅL: Næring  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 47/1925  
SNR: 8  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 89/1925  
SNR: 9  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr: 9 Bnr: 23

---

SAMEIEBRØK: 91/1925  
SNR: 10  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 97/1925  
SNR: 11  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 66/1925  
SNR: 12  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 66/1925  
SNR: 13  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 98/1925  
SNR: 14  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 89/1925  
SNR: 15  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 89/1925  
SNR: 16  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 91/1925  
SNR: 17  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 97/1925  
SNR: 18  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 66/1925  
SNR: 19  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 66/1925  
SNR: 20  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 98/1925  
SNR: 21  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 92/1925  
SNR: 22  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSEDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 89/1925  
SNR: 23  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 1/1925  
SNR: 24  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 1/1925  
SNR: 25  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 1/1925  
SNR: 26  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 1/1925  
SNR: 27  
FORMÅL: Næring  
SAMEIEBRØK: 1/1925

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr: 9 Bnr: 23

---

SNR:	28
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	1/1925
SNR:	29
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	1/1925
SNR:	30
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	1/1925
SNR:	31
FORMÅL:	Næring
SAMEIEBRØK:	1/1925

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.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2024/1435613-1/200**      **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
14.05.2024 21.00      VEDERLAG: NOK 8 696 457  
EIKELUND AS  
ORG.NR: 920 901 476  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2026/404968-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

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

**1908/900063-1/27**      **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
01.09.1908      RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:1 FNR:1  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1912/900084-1/27**      **BESTEMMELSE OM VANNRETT**  
20.05.1912      OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1922/900060-1/27**      **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
20.06.1922      OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1944/428-1/27**      **SKJØNN**  
15.04.1944      OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1944/839-1/27**      **SKJØNN**  
24.07.1944      OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1944/1121-1/27**      **SKJØNN**  
06.10.1944      OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1947/1470-1/27**      **BESTEMMELSE OM VEG**  
13.08.1947      RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:4  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1948/1577-1/27**      **ERKLÆRING/AVTALE**  
25.08.1948      Grensegangssak  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1949/2062-1/27**      **BEST. OM ADKOMSTRETT**  
10.09.1949      RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:7  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr: 9 Bnr: 23 Snr: 2

---

**1951/902162-1/27** **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
07.08.1951  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1958/687-1/27** **SKJØNN**  
22.03.1958  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1967/145-1/27** **JORDSKIFTE**  
14.01.1967  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1967/1483-1/27** **ERKLÆRING/AVTALE**  
12.07.1967  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter  
m.v.  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1967/1488-1/27** **ERKLÆRING/AVTALE**  
12.07.1967  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter  
m.v.  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1967/1725-2/27** **BESTEMMELSE OM VEG**  
16.08.1967  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:12  
Bestemmelse om kloakkledning  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1973/4630-1/27** **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
19.11.1973  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1981/2459-1/27** **JORDSKIFTE**  
11.06.1981  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1997/6110-1/27** **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**  
22.12.1997  
Rettighetshaver: VESTFOLD KRAFT DA  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2003/5461-1/27** **BESTEMMELSE OM VEG**  
23.10.2003  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:4 BNR:135  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:4 BNR:136  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:4 BNR:137  
gnr. 9 bnr. 16 i Holmestrand (uopprettet)  
Med flere bestemmelser  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2003/5461-2/27** **BESTEMMELSE OM VEG**  
23.10.2003  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:4  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2009/260697-2/200** **BESTEMMELSE OM VEG**  
15.04.2009  
RETTIGHETSHAVER: KNR:0702 GNR:9 BNR:21  
RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:9  
Rett til å vedlikeholde vann og avløpsledning samt  
vedlikehold av tilførsel av strøm og telefon.  
OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr: 9 Bnr: 23 Snr: 2

**2012/491792-1/200**

20.06.2012

**JORDSKIFTE**

Sak: 0700-2011-0033 Eikelund

OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2015/1128069-1/200**

02.12.2015

**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: BANE NOR SF

ORG.NR: 917 082 308

OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2017/972647-2/200**

07.09.2017 21.00

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:1 FNR:1 F

OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/375427-1/200**

29.03.2021 21.00

**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: BANE NOR SF

ORG.NR: 917 082 308

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:9 BNR:3

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:24

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:25

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:2

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:3

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:4

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:5

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:6

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:7

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:8

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:9

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:10

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:11

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:12

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:13

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:14

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:15

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:16

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:17

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:18

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:10 BNR:68 SNR:19

OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2021/844224-1/200**

08.07.2021 21.00

**BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/  
STIKKRENNER**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3903 GNR:8 BNR:16

OVERFØRT FRA: KNR:3903 GNR:9 BNR:23

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2026/404968-1/200**

14.04.2026 21.00

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 9 800 000

PANTHAVER: SAGBERG JOHAN GERHARD

F.NR: 090562

2026/506567-1/200

07.05.2026 21.00

**\*\* TRANSPORT**

FRA: MEGLEROPPGJØRET AS

ORG.NR: 992 767 022

TIL: SAGBERG JOHAN GERHARD

F.NR: 090562

**2026/404968-2/200**

14.04.2026 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

RETTIGHETSHAVER: SAGBERG JOHAN GERHARD

F.NR: 090562

Kommune: 3903 HOLMESTRAND

Gnr: 9 Bnr: 23 Snr: 2

---

2026/506567-1/200  
07.05.2026 21.00

**\*\* TRANSPORT**  
FRA: MEGLEROPPGJØRET AS  
ORG.NR: 992 767 022  
TIL: SAGBERG JOHAN GERHARD  
F.NR: 090562

#### **GRUNNDATA**

**2026/255413-1/200**  
05.03.2026 21.00

**SEKSJONERING**  
OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 91/1925

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.



Holmestrand kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	9	23	0	2	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.03.2026	Nei	Nei			91/1925	

## FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhetsnummer	Arealendring
Seksjonering	11.02.2026	11.02.2026	25/12882		9/23/0/8	0
					9/23/0/20	0
					9/23/0/30	0
					9/23/0/2	0
					9/23/0/28	0
					9/23/0/18	0
					9/23/0/27	0
					9/23/0/21	0
					9/23/0/26	0
					9/23/0/25	0
					9/23/0/15	0
					9/23/0/16	0
					9/23/0/4	0
					9/23/0/14	0
					9/23/0/9	0
9/23/0/6	0					
9/23/0/31	0					
9/23/0/19	0					
9/23/0/5	0					

9/23/0/22	0
9/23/0/1	0
9/23/0/10	0
9/23/0/11	0
9/23/0/7	0
9/23/0/23	0
9/23/0/29	0
9/23/0/13	0
9/23/0/3	0
9/23	0
9/23/0/17	0
9/23/0/12	0
9/23/0/24	0

#### BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301172448	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	604	0	604

#### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Eikelund allé	94			Nord: 6594158.540276 Øst: 574992.20055 System: EPSG:25832		Kirkesokn 4-Botne Grunnkrets 216-Bentsrud Stemmekrets 3-Botne/Gjøklep SKOLEKRETS 1-Ekeberg Postnummerområde 3084-HOLMESTRAND

#### KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
-	

#### KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

#### GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3903 - Holmestrand kommune	9	23	0	0	Grunneiendom		Ja	4311,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.10.2022	Nei	Nei	Ja	31		Nord: 6594133,025 Øst: 575005,745 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	11.02.2026	11.02.2026	25/12882		9/23/0/8	0
					9/23/0/20	0
					9/23/0/30	0
					9/23/0/2	0
					9/23/0/28	0
					9/23/0/18	0
					9/23/0/27	0
					9/23/0/21	0
					9/23/0/26	0
					9/23/0/25	0
					9/23/0/15	0
					9/23/0/16	0
					9/23/0/4	0
					9/23/0/14	0
9/23/0/9	0					
9/23/0/6	0					
9/23/0/31	0					

					9/23/0/19	0
					9/23/0/5	0
					9/23/0/22	0
					9/23/0/1	0
					9/23/0/10	0
					9/23/0/11	0
					9/23/0/7	0
					9/23/0/23	0
					9/23/0/29	0
					9/23/0/13	0
					9/23/0/3	0
					9/23	0
					9/23/0/17	0
					9/23/0/12	0
					9/23/0/24	0
Oppmålingsforretning	22.05.2024	03.06.2024	24/2579		9/31	0
					9/23	0
				Mottaker	9/33	8974,5
				Avgiver	9/1	-8974,4
					9/25	0
					9/26	0
					9/27	0
					9/32	0
					9/24	0
					9/9	0
Oppmålingsforretning	22.05.2024	03.06.2024	24/2579		9/25	0
					9/26	0
					9/28	0
					9/29	0
					9/31	0
					9/23	0
				Avgiver	9/1	-1387,7

				Mottaker		
Oppmålingsforretning	22.05.2024	30.05.2024	24/2579		9/32	1387,6
					9/9	0
					9/28	0
					9/1	0
					9/25	0
					9/24	0
					9/29	0
					9/27	0
					9/26	0
					9/23	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			9/23	0
Oppmålingsforretning	09.09.2022	05.10.2022	22/6868	Avgiver	9/1	-4310,6
				Mottaker	9/23	4310,6

#### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301172448	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	604	0	604

#### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Eikelund allé	94			Nord: 6594158,540276 Øst: 574992,20055 System: EPSG:25832		Kirkesokn 4-Botne Grunnkrets 216-Bentsrud Stemmekrets 3-Botne/Gjøklep SKOLEKRETS 1-Ekeberg Postnummerområde 3084-HOLMESTRAND

#### KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser
-	

#### KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

#### GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4311,4	Nord: 6594133,0251464 Øst: 575005,74499541 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Holmestrand kommune

# Matrikkelkart

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3903 - Holmestrand kommune	9	23	0	2

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





## Areal og koordinater

Areal: 4311,40

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6594133,03 Øst: 575005,75








































### Ytre avgrensning

Løpenr	Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6594137,67	574960,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			4,40	Ikke hjelpelinje		200	
2	6594141,80	574959,00	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			43,90	Ikke hjelpelinje		200	
3	6594179,50	574981,50	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			9,32	Ikke hjelpelinje		200	
4	6594173,67	574988,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			16,74	Ikke hjelpelinje		200	
5	6594163,25	575001,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			54,09	Ikke hjelpelinje		200	
6	6594118,65	575032,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			37,88	Ikke hjelpelinje		200	
7	6594086,50	575052,50	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			37,05	Ikke hjelpelinje		200	
8	6594090,46	575015,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			8,35	Ikke hjelpelinje		200	
9	6594091,35	575007,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			0,66	Ikke hjelpelinje		200	
10	6594091,24	575006,71	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,73	Ikke hjelpelinje		200	
11	6594091,00	575005,00	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,94	Ikke hjelpelinje		200	
12	6594099,44	575002,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			6,73	Ikke hjelpelinje		200	
13	6594097,44	574995,61	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			2,61	Ikke hjelpelinje		200	
14	6594097,36	574993,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	

			2,56	Ikke hjelpelinje		200	
15	6594098,26	574990,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			2,31	Ikke hjelpelinje		200	
16	6594099,79	574988,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,38	Ikke hjelpelinje		200	
17	6594100,96	574988,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,74	Ikke hjelpelinje		200	
18	6594102,60	574987,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			3,51	Ikke hjelpelinje		200	
19	6594105,89	574986,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,50	Ikke hjelpelinje		200	
20	6594105,38	574984,93	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			5,75	Ikke hjelpelinje		200	
21	6594103,42	574979,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			1,52	Ikke hjelpelinje		200	
22	6594102,90	574978,10	Ikke spesifisert	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			2,64	Ikke hjelpelinje		200	
23	6594102,00	574975,62	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			2,00	Ikke hjelpelinje		200	
24	6594101,31	574973,74	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			38,68	Ikke hjelpelinje		200	



# Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedFnr	 Terrengform	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Annet gjerde
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Hekk
 Midtlinje bane i tunnel	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Avfallsbeholder	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Veg	 Elv og bekk
 Toppunkt	 Høydekurve	 Anleggsområde
 Bebygd område	 Skog	 Annet





Holmestrand kommune

# Legalpant

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	9	23	0	2	Eikelund allé 94, 3084 HOLMESTRAND

Ingenting som er opprettet foreløpig.

Det tas forbehold om feil og mangler.



Børve Borchsenius Arkitekter AS  
Ida C. Pande  
Storgata 159, 3915 PORSGRUNN  
3915 PORSGRUNN

Utvalg	Saksnummer
Hovedutvalg for samfunn, teknikk og miljø	210/26

Saksbehandler: *Bo Dong*  
Tlf. dir.: 909 24 720  
Deres ref.: Vår ref.: 26/25386

22.04.2026

### **Gbnr 9/23 - Eikelundveien - Eikelund allé 80-96 - boligbygg 5 etasjer - Midlertidig brukstillatelse**

#### **DELEGERT VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for tiltaket, med følgende vilkår:  
- Før ferdigattest kan gis, må det oversendes innmålte data for faktisk gesimshøyde i SOSI-format.  
Tiltaksklasse 1.

Tiltakshaver: Eikelund As  
Ansvarlig søker: Børve Borchsenius Arkitekter As  
  
Godkjent sak: Sak 055/23 datert 30.01.2023 (vår ref.: 23/1399).  
Gjennomføringsplan: Datert 24.03.2026  
Type tiltak: Bolig

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

#### Det er redegjort for følgende betingelser:

1. Det bekreftes innsendt søknad om ferdigmelding for sanitærabonnement datert 14.04.2026.
2. Det foreligger bekreftelse for utført innstallering av vannmåler.
3. Ansvarlig søker har innsendt koordinater av innmåling, dette inkluderer høyeste møne/gesims, ferdig gulv 1.etg og fasadeliv.

Følgende arbeider gjenstår før ferdigattest kan gis:

1. UTF – Sanitærinstallasjoner/Varme- og kuldeinstallasjoner: noe sanitærutstyr er ikke montert, gjenstår utekran

2. UTF – Veg- og grunnarbeider: Slitelag på veien, utføres medio april
3. UTF – Ventilasjon og klimainstallasjoner: noe innregulering
4. UTF – Tømrearbeid og montering av trekonstruksjoner
5. UTF – Landskap utforming
6. UTF – Murarbeid/Våtrom
7. UTF - Rekkverk

Frist for innsending av ferdigattest settes til: 24.08.2026

#### **VURDERING:**

##### **Tilsyn:**

Tilsyn var gjennomført den 7. april. Kommune har avdekket følgende problemer:

- Lekeplass – Fallsikkert underlag og skarpe kanter
- Sikring mot skrent – Gjerder og tilgjengelighet

Ansvarlig søker i etterkant tid redegjorde at:

- *Merknaden knytter seg etter vår vurdering til forhold observert under befaringen, hvor lekeplassen ennå ikke var ferdig oppfylt med bundet grus / stabilisert grus.*

*Det presiseres at:*

1. *Lekeplassen er ferdigstilt med fast bundet grus / stabilisert grus som underlag. Dette er valgt av hensyn til fremkommelighet og tilgjengelighet for rullestol, i tråd med prinsipper om universell utforming.*
2. *Overflaten er etablert opp til topp cortenstål, slik at det ikke forekommer skarpe eller eksponerte kanter.*
3. *Lekeapparatet på lekeplassen er ikke et klatreapparat, og legger ikke opp til klatring eller fall fra høyde.*

*Det foreligger således ikke relevante fallforhold, og sikkerheten ved lekeplassen vurderes som tilfredsstillende ivaretatt.*

- *Merknaden knytter seg etter vår vurdering til forhold observert under befaringen, hvor det ble påpekt at det var mulig å gå rundt gjerdet mot skrent/stup. Det er nå etablert midlertidige sikringstiltak der dette er nødvendig for å ivareta sikkerhet og hindre utilsiktet tilgjengelighet mot skrent, se vedlagt foto (vedlegg Q02 og Q03).*

*Endelige sikringstiltak vil bli utført før søknad om ferdigattest, i samsvar med reguleringsbestemmelsene og prosjektets fremdriftsplan.*

*Forholdet vurderes å kunne håndteres innenfor rammen av midlertidig brukstillatelse.*

*Øvrig permanent sikring fremgår av vedlagt fotodokumentasjon (vedlegg Q04 - O07)*

##### **Kommunens vurdering:**

- Lekeplass – Fallsikkert underlag og skarpe kanter:  
Krav kan anses som er tilfredsstillt. Samtidig har vi registrert at det er plassert en del byggematerialer på lekeplassen. Vi ber om at disse byggematerialene lagres på et annet sted, slik at de ikke påvirker bruken av lekeplassen.

Dersom det er nødvendig å plassere materialene i nærheten av lekeplassen, må det settes opp tydelig og synlig faremerking for å gjøre beboerne oppmerksomme på faren.

- Sikring mot skrent – Gjerder og tilgjengelighet:  
Det er etablert midlertidige sikringstiltak mot stupet, og rekkverk er ferdigstilt. Kravet anses som tilfredsstillt. Det stilles imidlertid krav om at det settes opp tydelig faremerking i tilknytning til det midlertidige sikringstiltaket.

#### **Beliggenhetskontroll:**

Det er gjennomført beliggenhetskontroll. Av kontrollrapporten fremgår det at ingen av byggene er godkjent i kontrollen, jf. følgende oversikt:

	Søkt høyde møne(gesims)	Målt høyde Møne(gesims)
Bygg A	119,50 (118,40) moh	118,10 (ikke oppgitt gesims) moh
Bygg B	119,50 (118,40) moh	118,33 (ikke oppgitt gesims) moh
Bygg C	120,00 (118,00) moh	118,32 (ikke oppgitt gesims) moh
Bygg D	119,00 (117,00) moh	118,09 (ikke oppgitt gesims) moh

#### **Kommunens vurdering:**

I henhold til gjeldende reguleringsplan er maksimal tillatt møne- og gesimshøyde fastsatt som følger:

##### *§ 5.4 Boligbebyggelse (B4)*

*Område for boligbebyggelse – blokkbebyggelse*

*Maksimalt bruksareal (BRA): 5 300 m<sup>2</sup>*

*Maksimal mønehøyde: kote +119,5 moh.*

*Maksimal gesimshøyde: kote +117,5 moh.*

Rammetillatelse ble gitt i 2023, på et tidspunkt hvor kommunen ikke stilte krav om at møne- og gesimshøyder skulle angis i meter over havet (moh.). I rammetillatelsen ble det gitt tillatelse til møne- og gesimshøyder på henholdsvis 12 og 10 meter.

Basert på mottatt beliggenhetskontroll vurderer kommunen at de målte mønehøydene ligger innenfor reguleringsbestemmelsenes maksimalgrense på kote +119,5 moh. Videre kan det legges til grunn at gesimshøydene ligger om lag 2 meter lavere enn mønehøydene. På dette grunnlaget anses også gesimshøydene å være innenfor maksimal tillatt gesimshøyde på kote +117,5 moh.

Kommunen har derfor ingen merknader til at midlertidig brukstillatelse kan gis, forutsatt at det i forbindelse med søknad om ferdigattest oversendes innmålte data for faktisk gesimshøyde i SOSI-format.

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

#### **KLAGEADGANG:**

Vedtaket kan påklages innen 3 uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28 og § 29.

#### **GEBYR:**

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ pr 01.01.2026.

Kapittel	Beskrivelse	Areal	Antall	Sum
<b>3.01.1</b>	Administrasjonsgebyr		1	1 100,-
<b>3.14.2</b>	Midlertidig brukstillatelse		1	7 800,-
<b>3.16.3</b>	Mangelbrev		1	2 300,-

<b>3.16.1</b>	For annet arbeid som ikke dekkes av gebyrregulativet beregnes medgått tid pr time. – Tilsynsrapport, korrespondanser, befarings, etc.		2	3 500,-
<b>Sum:</b>				<b>14 700,-</b>

Faktura for saksbehandling vil bli sendt tiltakshaver.

**OBS!** Holmestrand kommune tar 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

Bo Dong  
Saksbehandler

Rune Nilssen  
Fagleder på byggesak

**Vedlegg:**

20.04.2026	Ny fasade - Bygg C1 - sydøst	965267
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C1 - sydvest	965268
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B2 - sydvest	965269
20.04.2026	Landskapsplan	965270
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B2 - nordøst	965271
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B2 - sydøst	965272
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B1 - sydøst	965273
20.04.2026	Nytt snitt - Bygg C	965274
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B2 - nordvest	965275
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C1 - nordøst	965276
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C1 - nordvest	965277
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B1 - sydvest	965278
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B1 - nordøst	965279
20.04.2026	Ny plan - Etasje OK - del 1	965280
20.04.2026	Ny plan - 3. etasje - Bygg C	965281
20.04.2026	Ny fasade - Bygg B1 - nordvest	965282
20.04.2026	Ny plan - 3. etasje - Bygg B	965283
20.04.2026	Ny plan - 2. etasje - Bygg C	965284
20.04.2026	Ny plan - etasje OK - del 2	965285
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C2 - nordvest	965286
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C2 - nordøst	965287
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C2 - sydøst	965288
20.04.2026	Ny plan - 2. etasje - Bygg B	965289
20.04.2026	Plan 3	965290
20.04.2026	Ny plan - 1. etasje - Bygg C	965291
20.04.2026	Nytt snitt - Bygg B	965292
20.04.2026	Ny fasade - Bygg C2 - sydvest	965293
20.04.2026	Ny plan - 1. etasje - Bygg B	965294
20.04.2026	Plan 1 - Bygg B1	965295

**Vedlegg:**

20.04.2026	Plan 1 - Bygg C1	965296
20.04.2026	Plan 1 - Bygg C2	965297
20.04.2026	DO Plan 1 - Bygg C1	965298
20.04.2026	Plan 2 - Bygg B1	965299
20.04.2026	Bunnledning - C1	965300
20.04.2026	Plan 3 - Bygg B2	965301
20.04.2026	DO Plan 2 - Bygg B1	965302
20.04.2026	DO Plan 2 - Bygg C1	965303
20.04.2026	Plan 2 - bygg C1	965304
20.04.2026	Bunnledning - Bygg B2	965305
20.04.2026	Plan 2 - Bygg B2	965306
20.04.2026	DO Plan U - Bygg B2	965307
20.04.2026	Plan 3 - Bygg B1	965308
20.04.2026	Plan 1 - Bygg B2	965309
20.04.2026	DO Plan 1 - Bygg B1	965310
20.04.2026	DO Plan 2 - Bygg B2	965311
20.04.2026	DO Plan 1 - Bygg B2	965312
20.04.2026	Plan 3 - Bygg C2	965313
20.04.2026	DO Plan 2 - Bygg C2	965314
20.04.2026	DO Plan 1 - Bygg C2	965315
20.04.2026	Plan 2 - Bygg C2	965316
20.04.2026	Kjeller - hele bygget - som bygget	965317
20.04.2026	Erklæring om ansvarsrett	965318
20.04.2026	Gjennomføringsplan	965319

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*





Holmestrand kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	9	23	0	2	Eikelund allé 94, 3084 HOLMESTRAND

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	4311.02m <sup>2</sup>
Hensyn grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	4311.41m <sup>2</sup>

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3903 2017039	Eikelund (20.10.2021)	Andre sikringssoner	729.98m <sup>2</sup>
3903 2017039	Eikelund (20.10.2021)	Boligbebyggelse	4182.8m <sup>2</sup>
3903 2017039	Eikelund (20.10.2021)	Lekeplass	127.52m <sup>2</sup>
3903 2017039	Eikelund (20.10.2021)	utforming	482.67m <sup>2</sup>

## BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

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?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



**Holmestrand  
kommune**

Vann- og miljøteknikk

Telefon: 33059500

E-Post:

postmottak@holmestrand.kommune.no

04.05.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

### Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

**Gjelder:** Gbnr. 9/23/0/2 Adresse: Eikelund alle` 94, 3084 Holmestrand

	Tilknyttet (sett kryss)		
	Offentlig	Privat	
<b>Vann</b>	X		
<b>Avløp</b>	X		
<b>Tilknyttet vei/adkomst</b>		X	
<b>Vannmåler:</b>			Ja.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler

---

## UTKAST TIL VEDTEKTER FOR SAMEIET PYNTEN, EIKELUND

13.11.23-korrigert 100326

---

### 1 SAMEIETS NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1 Sameiets navn er Sameiet Pynten ("**Sameiet**"). Sameiets eiendom består av eiendommen gårdsnummer 9, bruksnummer 23 i Holmestrand kommune med påstående bygningsmasse ("**Eiendommen**").
- 1.2 Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.03.2026.

### 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Sameiet består av 21 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner (1 felles gjesteleilighet og 9 parkeringsplasser) i henhold til gjeldende seksjonering. Den enkelte seksjon består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på Eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser.
- 2.2 For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er basert på seksjonenes areal (BRA-i) eksklusiv boder, balkonger, terrasser, og garasjeplasser. For næringsseksjonene er brøken fastsatt slik at telleren utgjør 1 for hver seksjon (unntatt gjesteleiligheten – seksjon 7 (BRA-i)).
- 2.3 Eiendommen og alle deler av bygningsmassen som etter oppdelingen ikke omfattes av seksjonene, er fellesarealer.
- 2.4 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og vedtektene, har den enkelte seksjonseier full faktisk og rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Seksjonseier skal underrette Sameiets styre skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Utleie av gjesterom og fellesrom behøver ikke varsles.
- 2.5 I tillegg til fellesareal på Eiendommen vil det, etter at grunn til eierseksjonsseksjonseier, borettslag og offentlige arealer er fradelt, etableres fellesareal i form av uteareal og teknisk infrastruktur som skal være felles for byggetrinn innenfor detaljregulering Eikelund. De øvrige byggetrinnene vil bli skilt ut og seksjonert som ett eller flere selvstendige eierseksjonsseksjonseier og/eller borettslag. Samtlige eierseksjoner/borettslag innenfor reguleringsplan for Eikelund har rett og plikt til eierskap til de eksterne fellesarealene som et realsameie. Hver seksjon skal til enhver tid anses å ha lik eierandel i realsameiet. For øvrig disponerer alle eierne av realsameiet nærmere bestemte innendørs fellesområder på Eikelund organisert som næringsseksjoner, herunder fellesrom og gjesterom (snr 7) på Eiendommen.

### 3 BRUKEN AV SEKSJONER OG FELLESAREALER

- 3.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 3.2 Med mindre annet følger av sameieavtale/vedtekter for realseksjonseier, jf. pkt. 2.6, skal det for realsameiet gjelde de samme rettigheter og forpliktelser som fellesareal på sameiets eiendom, jf. blant annet eierseksjonsloven § 25 og det som ellers måtte følge av disse vedtektene.
- 3.3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.
- 3.4 Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 3.5 Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

#### **4 PARKERING OG BODER**

- 4.1 Til hver av Boligseksjonene skal det medfølge henholdsvis minst én parkeringsplass og én bod.  
  
En av parkeringsplassene i garasjelegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer denne plassen (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.
- 4.2 Det er tilrettelagt for oppkobling av ladepunkt for el-bil ved hver enkelt parkeringsplass. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt, bekoster selv oppkobling som må utføres av en fagperson. Seksjonseier melder ifra til styret.  
Strømforbruket knyttet til lading blir belastet seksjonseieren som benytter denne.
- 4.3 Retten til å disponere parkeringsplass i garasje og bod kan ikke overdras til andre. Garasjeplasser og boder kan leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet.
- 4.4 Gjesteparkeringer på areal som er felles for flere eierseksjonssameier og/eller borettslag, disponeres som fastsatt av styret, innenfor rammen av de vedtekter som gjelder for det realsameie eller annen sammenslutning som forvalter dette fellesarealet.
- 4.5 Sameiet har vedlikeholdsplikten for hele garasjelegget med tilknyttet sykkelparkering, uavhengig av hvordan dette er organisert. Kostnadene ved dette fordeles som felleskostnader etter særskilt brøk.

## 5 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONENE OG FELLESAREAL

- 5.1 Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av seksjonen, herunder inventar, utstyr, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer, innvendige dører og karmen, samt innvendig inngangsdør. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, med mindre annet fremgår av vedtektene. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter også tilvist bod utenfor egen seksjon.
- 5.2 Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- 5.3 Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er også ansvarlig for innvendig og utvendig vask av vinduer i seksjonen.
- 5.4 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter dessuten innsiden av balkonger og terrasser, herunder alle sluk, avløp, gulv over fuktspærre på støpt flate, samt vasking av rekkverk. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig solskjerming tilknyttet egen leilighet.
- 5.5 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre seksjoner, eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 5.6 Seksjonseieren må selv sørge for at avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne balkonger og terrasser.
- 5.7 Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- 5.8 Sameiet skal holde bygninger og Eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter ikke arealer eller innretninger som er underlagt én eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.
- 5.9 Sameiet vedlikeholder fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, til og med fuktspærre over støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, trapperom, ganger garasjeanlegg mm. Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er Sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 5.10 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger, skal Sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
- 5.11 Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- 5.12 Sameiet plikter å ha vedlikeholdsavtale for hageanlegg inkludert skjøtsel, vanning og frostsikring mm.

## **6 FELLESKOSTNADER**

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Felleskostnader omfatter for øvrig alle kostnader som er angitt som felleskostnader i disse vedtektene.
- 6.2 Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendom som eies av seksjonene i realsameie, skal anses som felleskostnader i henhold til disse vedtektene. Det samme gjelder kostnader til drift og vedlikehold av areal og/eller tjenester som seksjonseierne har felles rettigheter og forpliktelser til gjennom tinglyst heftelse på annen eiendom eller som er avtalt på annen måte.
- 6.3 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.4 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp til boligsameie fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.5 Felleskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom seksjonene, vektet 40 % etter areal oppgitt i sameiebrøk og 60 % per seksjon.
- 6.6 Kostnader ved drift og vedlikehold av hele garasjeanlegget (boder unntatt) med tilknyttet sykkelparkering skal, med unntak av ladestasjoner til el-bil, utgjøre en felleskostnad som fordeles forholdsmessig ut fra antall p-plasser hver seksjon disponerer.
- 6.7 Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.8 For seksjonseierens ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

## **7 LOVBESTEMT PANTERETT**

- 7.1 De andre seksjonene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **8 ÅRSMØTET**

- 8.1 Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon,

styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

## **9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

- 9.1 Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Innkallingen skal angi de saker som skal behandles. Sakene nevnt i punkt 10.1 (a)-(d) kan likevel behandles, selv om de ikke er angitt spesifikt i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.
- 9.5 Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i seksjonseier- møte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

- 10.1 På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- (a) Konstituering.
  - (b) Styrets årsberetning.
  - (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
  - (d) Valg av styre og styreleder.
  - (e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **11 LEDELSE AV ÅRSMØTET, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL**

- 11.1 Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i årsmøtet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon gis én stemme. Næringsseksjonene har ingen stemmerett.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg regnes den som får flest stemmer som valgt. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som

- etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, fra boligformål til annet formål,
  - f) reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

11.6 Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **12 STYRET**

12.1 Sameiet kan ha et styre bestående av styreleder og 2-4 andre medlemmer. Sameiet kan ha inntil 2 varamedlemmer til styret.

12.2 Styret velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

12.3 Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, med mindre kortere tjenestetid vedtas i forbindelse med valget. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

12.4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i årsmøtet. Herunder skal styret representere seksjonseierne i saker som gjelder fast eiendom eiet i realsameie og/eller annen driftsforening eller lignende knyttet til seksjonseierne felles interesser.

12.5 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

12.6 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12.7 Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

12.8 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

12.9 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

- 12.10 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.
- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av balkonger, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av årsmøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.
- 14.3 Seksjonseier er ansvarlig for at eventuelle endringer av bygningsmassen utføres på en slik måte at Sameiet eller andre ikke seksjonseiere påføres skade.

### **15 SEKSJONSEIERS ANSVAR**

- 15.1 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige regler.
- 15.2 Ved skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før Sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av Sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en seksjon. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen eller overlatt sin seksjon til, jf. også punkt 15.
- 15.3 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan Sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 7 anvendes.

## **16 MISLIGHOLD**

- 16.1 Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **17 FRAVIKELSE**

- 17.1 Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

## **18 MINDRETALLSVERN**

- 18.1 Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **19 FORRETNINGSFØRER**

- 19.1 Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører engasjeres og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførerens instruks og godkjenner forretningsførerens vederlag. Ved opprettelsen av Sameiet er Boligbyggelaget Usbl engasjert som forretningsfører.

## **20 REVISJON OG REGNSKAP**

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Årsmøtet kan vedta at Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, og velger i så fall revisor, som tjenestegjør inntil ny revisor velges. Dersom Sameiet ikke har revisor, skal årsmøtet utpeke en annen person til å revidere regnskapet. Sameiet har regnskapsplikt.

## **21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Der hvor vedtektene forutsetter større tilslutning enn 2/3 av årsmøtet for en bestemt beslutning, kreves tilsvarende tilslutning for endring av vedtektene.

## **22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

- 22.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017, nr. 65.

# Budsjettforslag

## Sameiet Pynten

		Budsjett
<b>INNTEKT</b>		
3600	Driftskostnad bolig	756 650
3609	Vedlikehold parkering	72 000
<b>Sum inntekt</b>		<b>828 650</b>
<b>KOSTNAD</b>		
5330	Styrehonorar	-30 000
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-4 230
6200	Strøm- og energikostnader	-31 000
6361	Fast renhold	-20 000
6391	Snømåking, strøing, feiing	-60 000
6420	Bevar HMS	-7 500
6540	Inventar	-5 000
6602	VVS og sprinkelanlegg	-58 000
6611	Heis	-34 870
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-58 750
6617	Brannvernustyr og -varsling	-10 000
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold	-100 000
6699	Garasjekostnad	-72 000
6700	Revisjonshonorar	-7 500
6710	Forretningsførerhonorar	-62 100
6714	Andre tjenester	-10 000
6951	TV/Bredbånd	-132 000
6999	Felleskostnader realsameie	-20 000
7500	Forsikringer	-88 200
7770	Betalingskostnader	-1 500
7790	Andre kostnader	-16 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>-828 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>0</b>
<b>FINANSPOSTER</b>		
<b>Netto finansposter</b>		<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>
8980	Overført sameiekapital	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>0</b>
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>
1561	Varme, kostnad til avregning	-100 000
1562	Varmtvann, kostnad til avregning	-70 000
2966	Akonto varme	100 000
2969	Akonto varmtvann	70 000
<b>Endring arbeidskapital</b>		<b>0</b>

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

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

# Felleskostnader Sameiet Pynten

Oppdatert  
13.03.2026

Seksjon nr	Bolig nr	Bolig / næring	Adresser	Etg	Parkering antall	BRA	Vedlikehold parkering	Akonto varme	Akonto varmtvann	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Status
1	B-1.2	Bolig	Eikelund allé 96	1	1	89,0	200	397	278	3 878	
2	B-1.1	Bolig	Eikelund allé 94	1	1	91,0	200	406	284	3 926	
3	B-1.3	Bolig	Eikelund allé 90	1	1	97,0	200	432	303	4 069	
4	B-1.4	Bolig	Eikelund allé 88 - H0101	1	1	66,0	200	294	206	3 323	
5	C-1.3	Bolig	Eikelund allé 84	1	1	98,0	200	437	306	4 094	
6	C-2.1	Bolig	Eikelund allé 82 - H0201	1+2	1	144,0	200	642	449	5 200	
7	Gjesteleilighet	Næring	Eikelund allé 80 - H0101	1	1	47,0	-	-	-	-	
8	B-2.2	Bolig	Eikelund allé 92 - H0201	2	1	89,0	200	397	278	3 878	
9	B-2.1	Bolig	Eikelund allé 92 - H0202	2	1	91,0	200	406	284	3 926	
10	B-2.3	Bolig	Eikelund allé 88 - H0202	2	1	97,0	200	432	303	4 069	
11	B-2.4	Bolig	Eikelund allé 88 - H0201	2	1	66,0	200	294	206	3 323	
12	C-2.4	Bolig	Eikelund allé 86 - H0202	2	1	66,0	200	294	206	3 323	
13	C-2.3	Bolig	Eikelund allé 86 - H0201	2	1	98,0	200	437	306	4 094	
14	C-2.2	Bolig	Eikelund allé 82 - H0202	2	1	89,0	200	397	278	3 878	
15	B-3.2	Bolig	Eikelund allé 92 - H0301	3	1	89,0	200	397	278	3 878	
16	B-3.1	Bolig	Eikelund allé 92 - H0302	3	1	91,0	200	406	284	3 926	
17	B-3.3	Bolig	Eikelund allé 88 - H0302	3	1	97,0	200	432	303	4 069	
18	B-3.4	Bolig	Eikelund allé 88 - H0301	3	1	66,0	200	294	206	3 323	
19	C-3.4	Bolig	Eikelund allé 86 - H0302	3	1	66,0	200	294	206	3 323	
20	C-3.3	Bolig	Eikelund allé 86 - H0301	3	1	98,0	200	437	306	4 094	
21	C-3.1	Bolig	Eikelund allé 82 - H0301	3	1	92,0	200	410	287	3 949	
22	C-3.2	Bolig	Eikelund allé 82 - H0302	3	1	89,0	200	397	278	3 878	
23	Parkering	Næring		U1	1	1,0	200	-	-	200	
24	Parkering	Næring		U2	1	1,0	200	-	-	200	
25	Parkering	Næring		U3	1	1,0	200	-	-	200	
26	Parkering	Næring		U4	1	1,0	200	-	-	200	
27	Parkering	Næring		U5	1	1,0	200	-	-	200	
28	Parkering	Næring		U6	1	1,0	200	-	-	200	
29	Parkering	Næring		U7	1	1,0	200	-	-	200	
30	Parkering	Næring		U8	1	1,0	200	-	-	200	
31	Parkering	Næring		U9	1	1,0	200	-	-	200	
					<b>30</b>	<b>1925,0</b>	<b>6 000</b>	<b>8 332</b>	<b>5 835</b>	<b>83 221</b>	

## Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, TV/internett (grunnpakke), driftskostnader og vedlikehold av garasjeanlegg. I felleskostnader ligger også a konto beløp for fjernvarme. Det foretas

## Parkering

Det følger en parkeringsplass til hver seksjon. Felleskostnad pr plass er satt til kr 200,- pr mnd.

Velkommen til konstituerende årsmøte i  
Sameiet Pynten 9.4.26

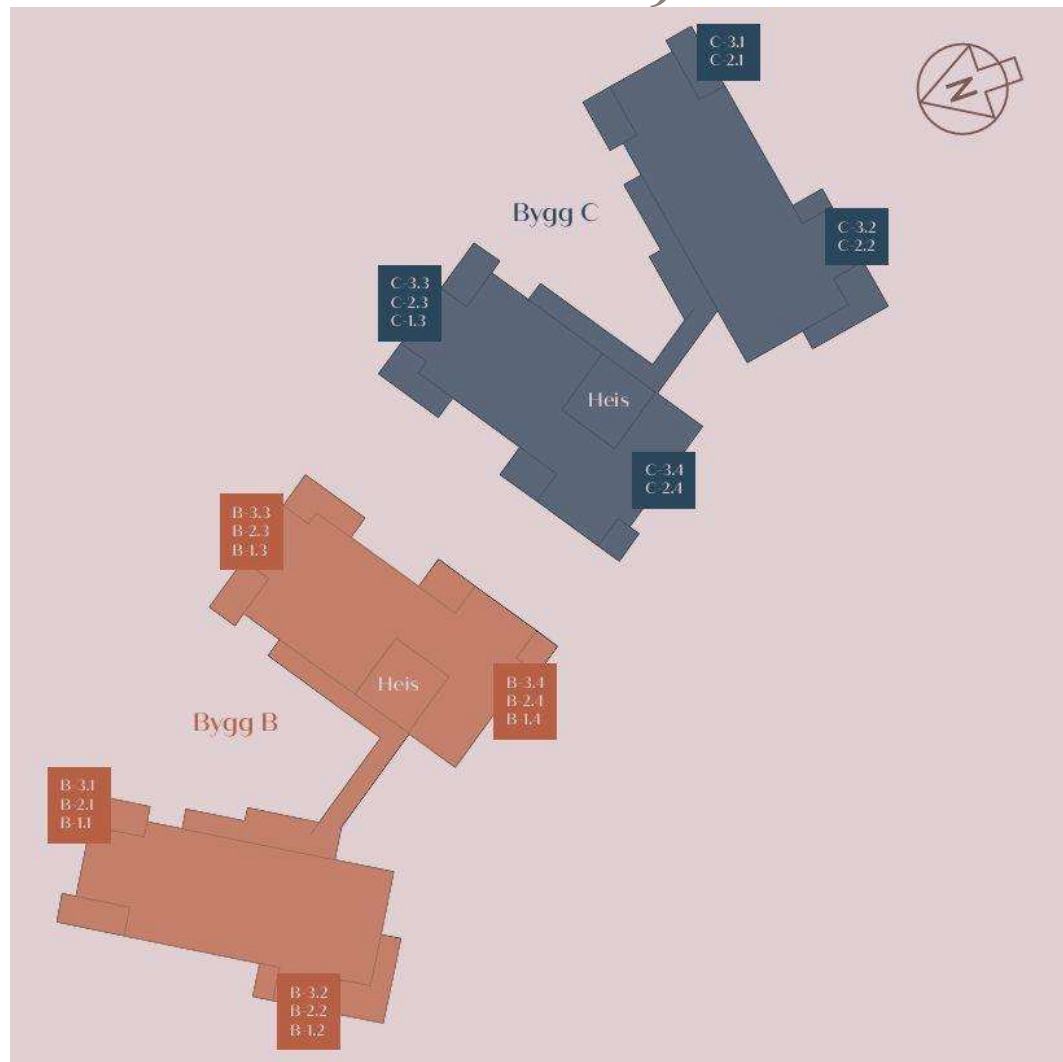




# Agenda

1. Presentasjon
2. Konstituering
  - a) Valg av møteleder
  - b) Valg av sekretær
  - c) Valg av protokollvitne
  - d) Opptak av navnefortegnelse
  - e) Godkjenning av møteinnkalling
3. Fastsette og godkjenne vedtekter
4. Budsjett og fastsettelse av felleskostnader
5. Valg av styre
6. Valg av forretningsfører og revisor
7. Orienteringssaker
  - a) Generelle opplysninger om sameiet
  - b) Praktiske forhold vedrørende overtakelse

# Presentasjon



# Konstituering



- a) Valg av møteleder **Atle Nerlie, USBL**
- b) Valg av sekretær **Atle Nerlie, USBL**
- c) Valg av protokollvitne **Stig Linneberg**
- d) Opptak av navnefortegnelse **18 av 21 leiligheter var representert**
- e) Godkjenning av møteinnkalling **Godkjent**

# Vedtekter



Se vedlagt

# Normalbudsjett



Forslag til driftsbudsjett for Pynтен, Eikelund		
	Opprinnelig 15.11.23	Rev. 16.3.26
<b>DRIFTSUTGIFTER</b>	<b>21 leiligheter</b>	<b>21 leiligheter</b>
Personalkostnader (arb.giveravg.)	kr 4 200	4 230
Styrehonorar	kr 30 000	30 000
Forretningsførerhonorar	kr 55 000	62 100
Konsulent- og forvaltningstjenester	kr 10 000	10 000
Revisjonshonorar	kr 6 000	7 500
Renhold	kr 20 000	20 000
Drift og vedlikehold utvendig veier og plasser	kr 40 000	118 750
Drift og vedlikehold heiser	kr 30 000	34 870
Drift og vedlikehold brannsikring	kr 30 000	10 000
Drift og vedlikehold sprinkleranlegg	kr	25 000
Drift og vedlikehold energisentral	kr 90 000	33 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg	kr 10 000	72 000
Forsikringer	kr 60 000	88 200
Kostnader realsameie	kr 20 000	20 000
Energi fellesarealer	kr 31 000	31 000
Andre driftskostnader	kr 60 000	30 000
Overskudd/vedlikeholdsfond	kr 30 000	100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>kr 526 200</b>	<b>696 650</b>
I tillegg kommer følgende poster på faktura fra USBL:		
TV/Bredbånd		132 000
Akonto gulvvarme		100 000
Akonto varmtvann		70 000



# Valg av styre

Leder: Jan Sollid: 2 år

Styremedlem: Aelita Navikaite: 1 år

Styremedlem: Geir Hargott: 2 år

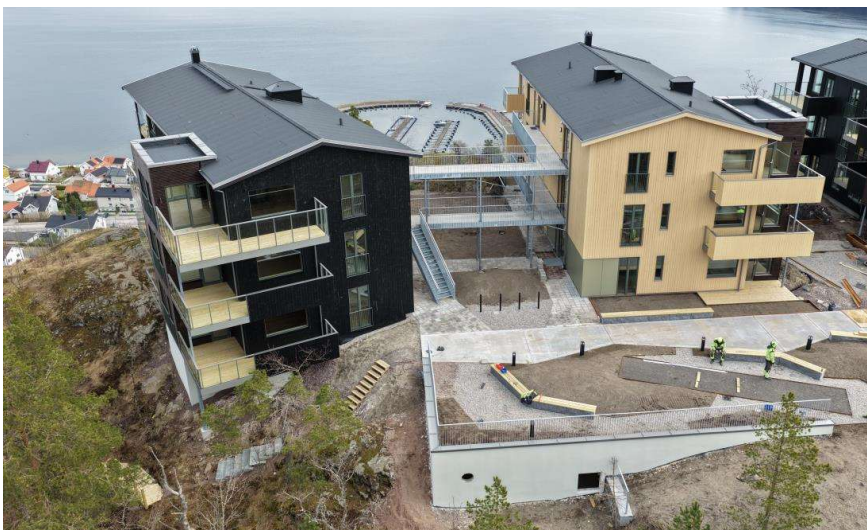
Styremedlem: Jon Kåre Larsen: 1 år

Styremedlem: Arild Klevsjø: 2 år

Varamedlem: Karin Haslestad: 1 år

Varamedlem: Stig Linneberg: 2 år

# Bygg B – bilder 9.4.26



# Bygg C – bilder 9.4.26



# Seksjonering

Grunneiendom g.nr/b.nr 9/23; 31 seksjoner:

21 boligseksjoner ( 21 leiligheter)

10 næringsseksjoner (9 ekstra p-plasser +  
gjesterom/fellesrom)




# Seksjonering og tinglysing

- Leilighet med tilhørende p-plass og bod blir tinglyst på kjøper
- P-plass og bod som tilhører leiligheten er «tilleggsareal til bygning» (TB)
- De som har kjøpt ekstra p-plass får tinglyst en næringsseksjon i tillegg til boligseksjonen



# Sameiet Pynten er registrert

SAMEIET PYNTEN	
Organisasjonsnummer:	937 495 811 
Forretningsadresse:	c/o Boligbyggelaget Usbl Tassebekkeveien 354 3160 STOKKE
Kommune, land:	3907 SANDEFJORD, Norge
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Næringskode:	97.001 Aktiviteter i borettslag og boligsameier
Internettadresse:	<a href="http://www.usbl.no">www.usbl.no</a>
^ Flere virksomhetsopplysninger	
Registrert i Enhetsregisteret:	9. april 2026
Stiftelsesdato:	5. mars 2026
Vedtektsdato:	13. mars 2026
Vedtektsfestet formål:	Eierseksjonssameie
Aktivitet:	Eierseksjonssameie
Målform:	Bokmål
Antall ansatte:	Ingen registrerte ansatte
Kunngjøringer:	<a href="#">Se registrerte kunngjøringer knyttet til virksomheten</a>
Utskrifter og attester:	<a href="#">Elektronisk bestillingsløsning</a>
^ Roller	
Styrets leder:	Andreas Hojem Olsen (f. 1977)
Styremedlemmer:	Gunn Hilde Kjølstad Hagen (f. 1962) Anders De Lange (f. 1982)
Signatur:	Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsforetak KPMG AS Organisasjonsnummer: <a href="#">935 174 627</a> Forretningsadresse:

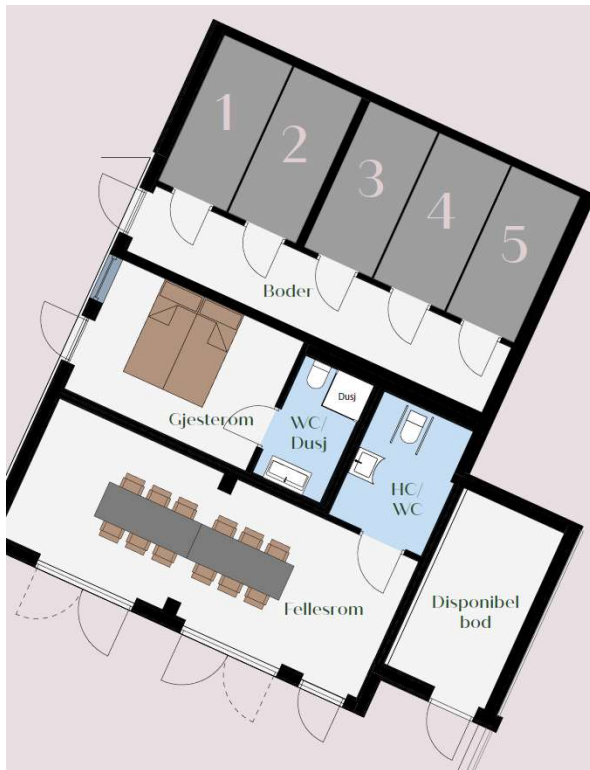
# Praktisk informasjon

- Forsikring bygg; Prisestimat fra Gjensidige
- Forsikring innbo; Ordnes av hver enkelt beboer
- Div. serviceavtaler: Utbygger har innhentet tilbud
- TV/Data (Frihet M): kr 489 pr mnd
- Brannalarm: Avtale inngått Nortek og evt. brannvesen.
- Strøm: Fjordkraft (kan velge egen leverandør etter innflytting)
- Billading: Faktura for eget forbruk.
- Nøkkelsystem; 3 systemnøkler pr leilighet.  
Ringeklokke dør: Åpnes via mobil.
- Garasjeport: leveres en port-åpner per p-plass.
- Skilting: Alle hovedinnganger merkes med husnummer. Bygg B: 88, 90, 92, 94 og bygg C: 80, 82, 84, 86
- Post: Postbokser utvendig ved hovedinnganger.
- Huseier/FDV: Via Apex
- Forhåndsbeferinger: Alle har fått tidspunkt
- Overtakelser: Alle har fått tidspunkt
- Overtakelse/ ferdigbefaring fellesområder: Gjennomføres helst før første innfytting 21.04.
- Flytting; Kan flytte inn samme dag som overtakelse

# Energisentral



# Gjesterom/fellesrom



# El-sykler fra Kajak og Fritid

- To el-sykler i gave fra utbygger til fri bruk (inkl. 3 års serviceavtale)
- Tilbud til beboerne:
  - 3 års serviceavtale inkludert ved kjøp av el-sykkel (verdi kr 4.000)
  - Avtalen er gyldig i ett år fra innflyttingsdato
  - «Beboerbevis» gis ifm innflytting



MOMAS BALANCE+ 2026