

Engersand Havn 14



Velkommen til

Engersand Havn 14



Salgsoppgaven produsert 28. august 2023

Engersand Havn

Drømmer du om leilighet og hytte i ett? Fantastisk 4 roms leilighet med nydelig utsikt - Kort vei til Drammen - Garasje

Prisantydning	3 350 000,-
Fellesgjeld	3 175 000,-
Omkostninger	1 240,-
Totalpris	6 526 240,-
Fellesutgifter	18 784,-
Felles formue	21 532,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2022
Tomt	1591 kvm, eiet

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Drømmer du om en tilværelse der bolig og hytte går hånd i hånd?

Her bor du i en fantastisk 4-roms leilighet med nydelig fjordutsikt! Her kan du ta morgenbadet, sole deg og den beste pizzaen bestiller du på Ankeret restaurant. I tillegg er det en kort sykkeltur til Drammen, med blant annet det nye sykehuset.

Eiendommens høydepunkter:

- Kjøkken fra Crown Imperial med integrerte hvitevarer
- 2 bad
- Overbygd balkong på ca. 13 kvm
- Garasjeplass med elbil-lader
- Solrik, felles takterrasse
- Idylliske maritime omgivelser ved fjorden
- 1 min gange til både restaurant og båthavn
- Mulig leie av båtplass
- Få minutter kjøring til Lier togstasjon

Felleskostnader kr 18.784,- /mnd. (Kr. 4.138,- er faste felleskostnader. Kr. 14.646,- er renter på lån, disse kan innfris ved IN-ordning)

Arealer og innhold

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	93 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, hall, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



































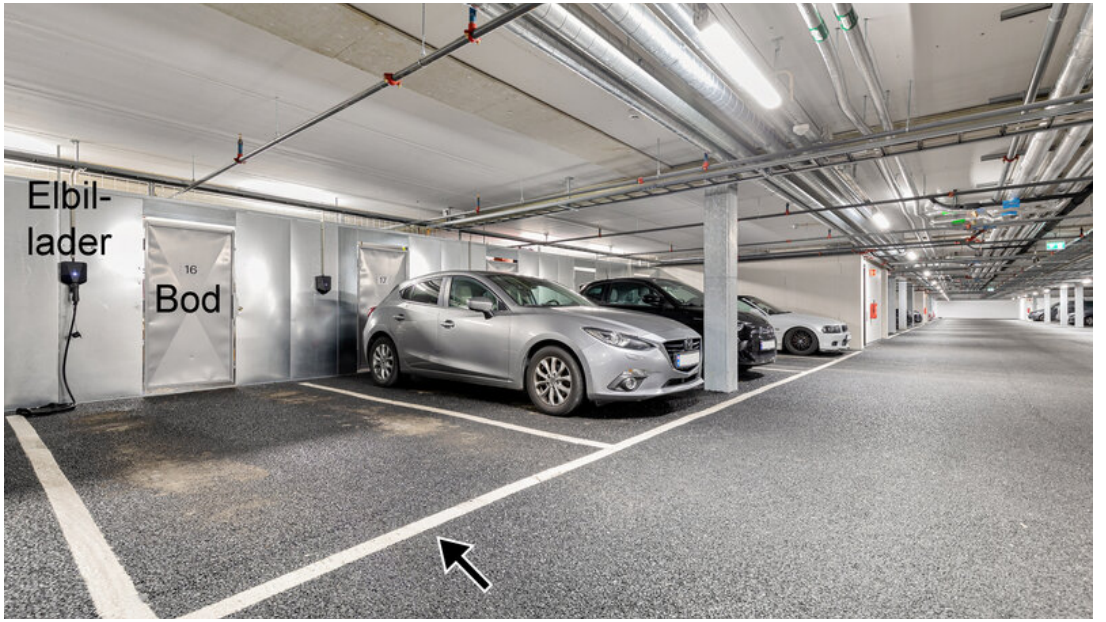











Elbil-
lader
16
Bod













Informasjon

Engersand Havn 14

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
10-0253/23

Adresse
Engersand Havn 14 3427 GULLAUG

Matrikkel
Gnr 115, bnr 194 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Anne Lene Lier Fauske
Magne Fauske

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
3 175 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 525 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
500,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 526 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 535 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 18 784,-

Andre utgifter
Boligen er tilknyttet Altibox / Viken Fiber og har en månedlig kostnad på kr. 749,-.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er fordelt slik:
Renter IN-ordning: kr. 14 646,-
Felleskostnader: kr: 3 287,-
Fiberaksess (TV/internett): kr. 99,-
Akonto oppvarming varmtvann: kr. 352,-
Bod nr. 16: kr. 80,-
Parkeringsplass nr. 16: kr. 320,-

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling) for fellesgjeld.
Felleskostnader pr. mnd. etter innfrielse blir kr 4 138,-.

Objekttype
Andelsleilighet

Navn borettslag og organisasjonsnummer

Strandhagen 3 Borettslag;
Org. nr: 926741322

Andelsnummer

24

Om borettslaget

- Strandhagen 3 Borettslag er beliggende på gnr/bnr 115/194 i Lier kommune.
- Borettslaget eier en felleseiendom som inneholder parkeringsplasser, lekeområder og annet uteoppholdsareal sammen med Strandhagen 4 borettslag.
- Borettslaget har også eierskap og hjemmel til 28 parkeringsplasser og 28 boder beliggende i eget anleggseiendom. Anleggseiendommen er organisert som et eget eierseksjonssameie kalt Sameiet Strandhagen Parkering hvor borettslaget er seksjonseier.
- Borettslaget har også en flott takterrasse til disposisjon for sine andelseiere.

Areal

P-rom: 85 kvm, BRA: 93 kvm

Antall soverom

3

Antall bad

2

Byggeår

2022

Etasje

4

Takstmann

Bomax (ikke bruk dette - bruk BM Takst) Bygg og Eiendom v/Olsen

Byggemåte

- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med pussede betongelementer.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller med el-bil lader.
- Bod i kjeller

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det ble foretatt el-kontroll fra Glitre 30.09.2022.
- Det er installert elbil-lader på parkeringsplassen.

Energimerking

D - grønn

Oppvarming

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i følgende rom:
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad 1
- Bad 2
- Stue/kjøkken.

Dersom rom ikke har fastmonterte varmekilder på visning følger heller ikke dette med ved handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av Glitre Nett opplyst å utgjøre ca1 000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Leiligheten er beliggende i 4. etasje og inneholder:
Entré/hall, stue, kjøkken, bod, 2 bad og 3 soverom.

I tillegg medfølger en bod på ca 5 kvm m/ egen dobbel stikkontakt i felles kjeller samt en biloppstillingsplass (nr 16) med elbillader i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré/hall: Lys entré innredet med downlights i himling og dørcalling med videoskjerm. God plass til innredning for oppbevaring av yttertøy. Rommet har parkett på gulv og hvite slette flater på vegger og i himling.

Stue: Stuen er lys og luftig med store vindusflater som gir stuen mye naturlig lys. Det er montert screens som solskjerming på de store vinduene. Rommet er innredet med parkett på gulv og hvite slette flater på vegger og i himling. Stuen er enkel å møblere med sofa og tilhørende møblement samt spisestue. Fra stuen er det utgang til overbygd balkong på 12,7 kvm. Her er det flott fjordutsikt samt gode solforhold med sol fra ca kl. 13.30 til ca. kl. 21.30 midtsommers.

Kjøkken: Delikat kjøkken av typen Crown Imperial med lyse slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har rikelig med skap og skuffeplass samt integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Spotter installert under overskap.

Bad 2: Boligen har 2 flotte flislagte bad med sorte fliser på gulv med varme og hvite fliser på vegg. Downlights i himling på begge badene. Bad 1 er innredet med bred servant i skuffeinnredning, speil med innfelt lys, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører i glass samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bad 2 er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjnisje.

Soverom: Det er 3 soverom i leiligheten som alle holder en god størrelse. Soverommene er innredet med parkett på gulv og hvite slette flater på vegger og i himling. Hovedsoverommet gir god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt klesoppbevaring i skap. Her er det også lagt ekstra tv-uttak så rommet kan også brukes som en ekstra tv-stue om ønskelig. Fra hovedsoverommet er det adkomst til innvendig bod. Soverom 2 og 3 gir også fin plass til seng og klesoppbevaring samt feks en kontorpult og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgraf fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Leiligheten var ny i fjor (2022) og alle forhold har fått TG0. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Beskrivelse av nærområdet

Leilighet beliggende på Engersand Havn i naturskjønt område. Engersand Havn er et populært og attraktivt område med umiddelbar nærhet til fjorden. Området har flotte turmuligheter langs strandpromenaden samt brygge og muligheter for

fiske og båtplass. Kort gåtur til Engersand friluftsområde som tilbyr flere ulike fasiliteter. Blant annet sandstrender, grillplass, volley- og basketballbane. På bryggekanten ligger nabolagsrestauranten Ankeret.

Ca 5-10 minutters kjøring unna ligger Lier stasjon, som har god kommunikasjon mellom Oslo/Drammen/Kongsberg/Sørlandsbanen. Dette er et godt tilbud for de som bor på Engersand, med gode muligheter for pendlerparkering. Lier stasjon har ca 270 p-plasser for pendlere for kr 100,- pr mnd ved aktiv periodebillett. Fra leiligheten er det kort spasertur til nærmeste bussholdeplass oppe på hovedveien.

Kort vei til Drammen sentrum som har et bredt utvalg av spennende butikker, kaféer, restauranter og kino.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til nærmeste bussholdeplass. God forbindelse med buss retning Drammen/Røyken/Asker. Videre er det hyppige togavganger retning Oslo og Kongsberg fra Drammen og Lier togstasjon og retning Oslo fra Spikkestad stasjon.

Tomtestørrelse

1591 kvm

Beskrivelse av tomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

Med leiligheten følger en parkeringsplass (nr 16) i felles garasjekjeller.

Parkeringsplassen har installert elbil-lader. Eier må etablere egen avtale med Elaway som drifter ladeboksene. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene følger som vedlegg.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 3 175 000,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 06.07.2023
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2037 utgjøre ca kr 5 912,00 per måned for denne boligen
Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 16365774424, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.07.2023: 4.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155
Saldo per 06.07.2023: 59 040 000

Andel av saldo: 3 175 000
Første termin: 30.09.2022Neste avdrag: 30.06.2037 (siste termin 31.03.2062)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

Sikringsfond

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er
gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Andel fellesformue

Kr 21 532,-

Andel felles formue per dato

31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 390 303,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 6 129,-. Borettslagets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Informasjon kommunale avgifter

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Vann og avløp faktureres direkte.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger. Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Borettslagets forsikringsselskap

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP4273828

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Borettslagets eiendom er regulert til bebyggelse - blokkbebyggelse i henhold til Detaljregulering for Engersand Havn syd datert 11.10.2016. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler eller kommunen.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.06.2022. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Ferdigstillelse av blokk F med tilhørende utearealer.
- Nedgravde avfallsbeholdere skal være montert før ferdigattest.
- Ny landskapsplan som viser gjennomførte endringer på utearealer skal foreligge senest før ferdigattest kan gis.
- Endret regnskap for beregning av MUA skal foreligge senest før ferdigattest kan gis.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3049/115/194:
19.04.1960 - Dokumentnr: 401266 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2008 - Dokumentnr: 451799 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Infra AS
Org.nr: 971 050 365
Bestemmelse om telefonledning/telesentral, adkomstrett, veg, skogsrydding rundt og vedlikehold av anlegget.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2014 - Dokumentnr: 807230 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:156
Kan ikke slettes uten samtykke
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2014 - Dokumentnr: 1128037 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Lier Kommune Vann-Renovasj Feiera
Org.nr: 971 198 958
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger.

Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 333834 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:157
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2015 - Dokumentnr: 333877 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:157
Rett til bygg nærmere enn 4 meter fra nabogrense
Kan ikke slettes utem samtykke fra rettighetshaver
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2016 - Dokumentnr: 511431 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:156 Snr:1 - 27
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:156 Snr:29 - 57
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:157 Snr:1 - 8
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2016 - Dokumentnr: 1085610 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:73
Bestemmelse om tilkobling av avløp fra minirenseanlegg
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 237476 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:158
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 238006 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:159
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 238022 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:160
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 238029 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:161
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2017 - Dokumentnr: 238041 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:162
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2019 - Dokumentnr: 691323 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:163
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2019 - Dokumentnr: 691337 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:164
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2019 - Dokumentnr: 691351 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:165
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2019 - Dokumentnr: 691364 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:166
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.2019 - Dokumentnr: 691378 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:167
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2020 - Dokumentnr: 3422729 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lier Kommune
Org.nr: 857 566 122
Bestemmelse om overvannsledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2021 - Dokumentnr: 1457312 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:180 Snr:1 - 46
Overført fra: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 268609 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:157 Snr:1 - 8
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 268640 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:193

09.03.2022 - Dokumentnr: 268839 - Bestemmelse om vann/kloakk, elektriske ledninger/kabler, fiber-/data-/telekabel og jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger over/gjennom hverandres eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 268892 - Erklæring/avtale
bestemmelse om vedlikehold og reparasjon av bygningskonstruksjon mv
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2022 - Dokumentnr: 1352959 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Lier Kommune
Org.nr: 857 566 122
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 42950 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3049 Gnr:115 Bnr:70

09.03.2022 - Dokumentnr: 268715 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:193 Snr:1 - 99
gjelder adkomst- og bruksrett til 28 sykkelparkeringsplasser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2022 - Dokumentnr: 268778 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:196
Adkomst- og bruksrett til felles uteoppholdsareal, parkeringsanlegg, lekeplasser mv

09.03.2022 - Dokumentnr: 268824 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3049 Gnr:115 Bnr:193 Snr:1 - 99
Adkomst- og bruksrett til tekniske rom for varme- og sprinkelanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Det hviler ikke odel på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp frem til borettslagets eiendom i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på en uke til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger og gjerne omgående. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente 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 ovenfor 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 - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
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 feil 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. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post til: s.slotsvig@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 404 83 252.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. 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.

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. For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.
Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsigning og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt. Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Vedtekter/Husordensregler
- Nabolagsprofilen

Meglers vederlag

Vederlag:

Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1,60 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 990,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 22 582,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2025

Ansvarlig megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Vedlegg

Engersand Havn 14

Engersand Havn 14
3427 GULLAUG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2022
Areal (BRA): 88 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
14	5	0	0	2

Supertakst
GNR: 115 BNR: 194 ANR: 24

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Engersand Havn 14
3427 Gullaug

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7767

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hovedbad

Oppsummering av fukt

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.3.2025	**18.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Magne Fauske**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Anne Lene Lier Fauske**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Olsen**	Telefon:	**97083225**
Firma:	**BmTakst AS**	Epost:	**BmTakst@gmail.com**
Adresse:	**Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**		

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
* Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Engersand Havn 14, 3427 Gullaug**						
Kommunenr:	**3049**	Gårdsnr:	**115**	Bruksnr:	**194**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**24**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2022**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Leilighet oppført i 4.etg
- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller med el-bil lader.
- Bod i kjeller.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4.etg	88	85	3	Entre - 4m2 Hall - 9,8m2 Soverom 1 - 8m2 Soverom 2 - 7,9m2 Soverom 3 - 12,6m2 Bad - 2,6m2 Bad 2 - 4,8m2 Stue/kjøkken - 30,1m2	Bod - 2,8m2
Totalt	**88**	**85**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-0



Type	Balkong
Det er oppført en balkong i betong på 12,7m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er oppført en balkong i betong på 12,7m2
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.
Det registreres 101cm høyde på rekkverk. Høyden er tilfredstillende ihht krav ved oppføringsår.

Ingen avvik registreres.

6.2 Vinduer og dører — TG-0

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Hvite glatte formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Hvite glatte formpressede innerdører.
Vinduer med 3-lags glass fra 2022.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 32år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 27år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-0

Type	Hulldekke
Etasjeskille er et hulldekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3420 med følgende tolleranser:
+/-10mm 10-15mm 16-30mm +30mm
TG0 TG1 TG2 TG3
Ved nivelering av laser registreres det 2mm høydeforskjell på kjøkken. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 2mm høydeforskjell på soverom. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Ved nivelering av laser registreres det 2mm høydeforksjell i stue. Avviket er innenfor tolleransekrav ved måleregler NS3600
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkken er oppført i 2022 og levert av Crown Imperial AS.

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert
- Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 27år.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Bygget er utstedt med midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Det er tilfredstillende rømningsveier fra rom for varig opphold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Leiligheten har brannslukningsutsyr i henhold til forskrift.
Leiligheten har brannvarslere i henhold til forskrift.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i parkeringskjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Avløpsrør har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 47år.

6.7 Vannledninger TG-1



Rørskap er plassert i bod.

Type anlegg	Rør i rør system

Canes rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei



Anlegget har tilfredstillende merking av rørkurser.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i bod.
Det er tilfredstillende merking av rørskap. (kurser)
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap fungerer som tiltenkt.
Ingen avvik registreres på innvendig vannrør.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Pex rør har en forventet levetid på 50år.
Forventet gjenværende levetid: 47år.

6.8 Elektrisk — TG-0



Sikringsskap plassert i bod.
Det foreligger dokumentasjon på anlegget fra Five Elektro AS

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2022. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssakskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Five Elektro (2022)
Ingen avvik registreres.

6.9 Vannbåren varme — TG-1



Rørskap for vannbåren varme-anlegg.

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via rørsystemet i gulvet.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Rørene som benyttet i gulvvarmeanlegg forventes å ha en levetid på 80-100år.
Forventet gjenværende levetid: 78år.

6.10 Ventilasjon — TG-0

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2022

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det 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 og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.

Ventilasjon er tilfredstillende i forhold til krav på oppføringstidspunkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 20år.
Forventet gjenværende levetid: 19år.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å skifte filter hver 6mnd.

6.11 Våtrom: Hovedbad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2022
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Preaksepterte ytelser TEK17
1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det registreres 4mm fra terskel til nedsenk.
Det registreres 8mm nedsenk.
Det registreres 15mm fall i våtsone.

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 120cm baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registrers

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon

Tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2022
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

Kravene i TEK 17 - § 13-15 omhandler våtrom spesielt:

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:
a) Rommet skal ha sluk.
b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
d) Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Hvilke konkrete løsninger som velges for å innfri funksjonskravene i forskriften kan variere. Byggteknisk forskrift kapittel 2 sier at det kan velges løsninger fra veiledningen til forskriften (preaksepterte ytelser), løsninger fra Norsk Standard (NS) eller veldokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm eller SINTEF Byggforsk-serien.
Velges andre løsninger skal disse ha skriftlig dokumentasjon som bekrefter at forskriftens krav er oppfylt.

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».

Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-0

Preaksepterte ytelser TEK17
1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et omrade på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det registreres 4mm fra terskel til nedsenk.
Det registreres 10mm nedsenk.
Det registreres 11mm fall i våtsone.

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Utførelsen av membran er tilfredstillende utført rundt sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Tilfredstillende utført.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 22år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 120x80 Dusjnisje
- 40cm utslagsvask
- Grohe innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registrers

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det foreligger beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Øvrig: Overflater — TG-0

Beskrivelse

Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips/betong.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av øvrig

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater.
Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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.

6.14 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i følgende rom:
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad 1
- Bad 2
- Stue/kjøkken.

6.15 Øvrig: Parkering

Beskrivelse

1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Det er oppført el-bil lader.

6.16 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk utvendig bod i kjeller på 5m2.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fauske, Anne Lene Lier	9578-5997-4-292715	2025-03-11 17:52:46
Fauske, Magne	9578-5997-4-3822790	2025-03-11 17:49:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0253/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engersand Havn 14, 3427 GULLAUG

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Anne Lene Lier Fauske, Magne Fauske

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4273828
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: fukt ved ventilasjonsanlegget inn i leiligheten, reklamasjonen er utført

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospektet

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0253/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fauske, Magne	**2025-03-11**	**Fauske, Anne Lene Lier**	**2025-03-11**

Identifikasjon

bankID Fauske, Magne

Identifikasjon

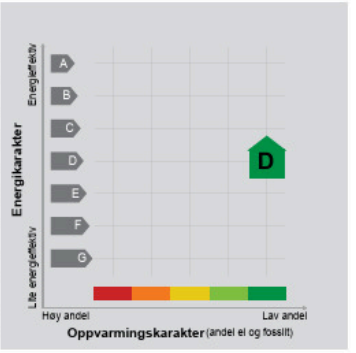
bankID Fauske, Anne Lene Lier

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Engersand Havn 14
Postnummer	3427
Sted	GULLAUG
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300808239
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	9d7996b8-8781-4b7b-9b46-c14d27f1179a
Dato	22.08.2023



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Engersand Havn 14
Postnummer: 3427
Sted: GULLAUG
Kommune: Lier
Bolignummer: H0401
Dato: 22.08.2023 12:38:37
Energimerkenummer: 9d7996b8-8781-4b7b-9b46-c14d27f1179a

Kommunenummer: 3049
Gårdsnummer: 115
Bruksnummer: 194
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300808239

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

For Strandhagen 3 Borettslag
org.nr 926 741 322
vedtatt på generalforsamling den 23.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering
(1) Strandhagen 3 borettslag er et borettslag beliggende på gnr 115 bnr 194 i Lier kommune.

(2) I tillegg har borettslaget fått eierskap og hjemmel til 28 parkeringsplasser og 28 boder i form av egne seksjoner/kombinerte seksjoner (bod og parkering) beliggende i anleggseiendom næring, jf. pkt. 11 nedenfor. Anleggseiendommen er organisert som et eget eierseksjonssameie, som borettslaget da blir en seksjonseier i.

(3) En felleseiendom som inneholder parkeringsplasser, lekeområder og annet uteoppholdsareal mv. eies i fellesskap av Strandhagen 3 og Strandhagen 4 borettslag, jf. pkt. 14 nedenfor.

1-2 Formål
Strandhagen 3 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Lier kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter borettslagsloven § 4-2 (1).

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av 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) Borettslagets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendom gnr 115 bnr 193 midt i betongdekket. Deler av betongdekket er følgelig et fellesareal som borettslaget i utgangspunktet skal vedlikeholdet, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen skal det fremgå at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom borettslagets eiendom og anleggseiendommen under, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av membran på oversiden av betongdekket, dekkes likt mellom eiendommene (partene) konstruksjonen grenser mot.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Fordelingen av felleskostnadene fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(3) Felleskostnader borettslaget får i kraft av å være seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering, skal kun fordeles mellom de andeler som har bod- og parkeringsrettighet iht. disse vedtekter punkt 11.1. Fordelingen av denne felleskostnaden skal gjøres etter følgende prinsipp:

- Hver parkeringsrettighet skal bære en like stor andel av disse felleskostnadene.

- Hver bod-rettighet skal bære ¼ av felleskostnaden for en parkeringsplass.

(4) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseiere har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamlingen er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Denne bestemmelsen gjelder også for ekstraordinær generalforsamling.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særlige bestemmelser om bod- og parkeringsrettigheter

11-1 Parkeringsplasser og boder beliggende i Sameiet Strandhagen Parkering
(1) Under borettslagets eiendom ligger en garasjekjeller som utgjør en egen anleggseiendom (volumeiendom) og et eget eierseksjonssameie, kalt Sameiet Strandhagen Parkering. I Sameiet Strandhagen Parkering er boder og parkeringsplasser seksjonert som næringsseksjoner og borettslaget har hjemmel og eierskap til et antall næringsseksjoner (bod- og parkeringsseksjoner) i dette sameiet. Borettslaget er derfor også seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering med de rettigheter og plikter det følger med seg. For en nærmere beskrivelse av det, vises det til vedtektene for Sameiet Strandhagen Parkering. Hvilke bod- og parkeringsseksjoner i Sameiet Strandhagen Parkering som borettslaget har fått hjemmel til, vil følge av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Strandhagen Parkering med vedlegg.

(2) Bodene og parkeringsplassene som borettslaget er hjemmelshaver til er realkoblet med borettslagets eiendom, og kan ikke selges uten oppløsning av realkoblingen. Disse er knyttet til andelene i borettslaget gjennom denne vedtektsbestemmelse, og styret i borettslagene kan ikke disponere fritt over disse.

(3) Stryet i borettslaget har en liste som viser hvilken bod og parkeringsplass den enkelte bolig/andel i borettslaget har rett til å benytte i sameiet. Listen gir uttrykk for bod- og parkeringsrettigheten, og styret har ikke rett til å endre listen, uten forutgående samtykke fra den/de som berøres av endringen. Det kan heller ikke gjøres endringer i disse vedtekter som rokker ved parkeringsrettigheten, uten samtykke fra alle som berøres av endringen.

(4) Dersom det blir endring i bruken av parkeringsplasser som følge av bytteordningen for HC-behov, endres ikke den grunnleggende parkeringsrettigheten som er definert i listen. Det er da kun den faktiske bruken av parkeringsplasser som endres gjennom byttet, så lenge behovet for byttet er tilstede.

(5) Tilknytningen i listen mellom andel og bestemt parkeringsplass/bod gjør at bod- og parkeringsrettigheten følger med ved salg av en andel i de overliggende boligselskapene. Rettigheten kan ikke selges uten sammen med andelen.

(6) Som seksjonseier må borettslagene betale felleskostnader for bod- og parkeringsplasser borettslagene har hjemmel til. I borettslagene bæres denne kostnaden likevel kun av de andeler som iht. denne bestemmelse har en bod- og parkeringsrettighet.

(7) Hvis det blir mulig, kan andelseiere i borettslaget også få kjøpt ekstra parkeringsplasser og/eller boder i Sameiet Strandhagen Parkering, utover de bod- og parkeringsseksjoner som borettslaget har hjemmel til. I så fall er disse andelseiere som kjøper ekstra boder og/eller parkeringsplasser selv også seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering med de rettigheter og plikter det innebærer. De ekstra bod- og/eller parkeringsseksjonene vil det kun være tillatt å omsette til seksjonseiere/andelseiere på Engersand Havn med styrets samtykke.

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne
En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og som borettslaget har hjemmel til, skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Dette er nærmere regulert i vedtektene til Sameiet Strandhagen Parkering.

11-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En andelseier kan kreve at styret i borettslaget søker samtykke fra styret i Sameiet Strandhagen Parkering om å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret i Sameiet Strandhagen Parkering anviser. Styret i Sameiet Strandhagen Parkering kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Hvis samtykket gis, er det styret i Sameiet Strandhagen Parkering som bestemmer hvilket type ladepunkt det skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til felles infrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den andelseier som krevde at borettslaget søkte om å sette opp ladepunktet. På samme måte er det Sameiet Strandhagen Parkering som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes på samme måte av den andelseier det gjelder. Kostnader som skal dekkes av andelseier faktureres enten borettslaget som igjen fordeler

kostnaden til andelseier, eller direkte til den andelseier det gjelder.

(3) Forbruk av strøm på ladepunktet, betales av andelseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Strandhagen Parkering dersom det ikke er egen måler. Hvis det ikke er mulig at Sameiet Strandhagen Parkering fakturerer andelseier direkte for forbruk av strøm, faktureres dette til borettslaget som igjen fordeler kostnaden til andelseieren det gjelder.

(4) Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i Sameiet Strandhagen Parkering.

12. Forsikring
(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

(2) Borettslaget plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som Strandhagen 4 Borettslag og Sameiet Strandhagen Parkering.

13. Særlig bestemmelser om bygningsmessige arbeider

13.1 Krav til søknad
(1) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer må godkjennes av styret eller generalforsamling. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade.

(2) Dette innebærer at andelseier må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

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

(4) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige andelseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

13.2 Særlig om utearealer på betongfundament
(1) På uteareal som ligger på betongdekket (taket) til garasjeanlegget/parkeringskjelleren, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjeanlegg.

(2) De respektive andelseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive andelseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende andelseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Borettslaget og Sameiet Strandhagen Parkering har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom

den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

(3) Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslaget sin bruk av felles uteareal på betongdekket til garasjeanlegget. Borettslaget er da ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Sameiet Strandhagen Parkering har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning borettslaget velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

14. Tekniske anlegg for drift til oppvarming og varmt vann, felleseiendommen og felles avfallshåndteringsanlegg

14-1 Tekniske anlegg oppvarming og varmtvann
(1) Det er installert sjøvannsledning som forsyner borettslagets varmepumper supplert med elkjeler som også skal forsyne borettslaget med varmt vann til forbruk og til oppvarming av fellesarealer og boligene.

(2) En forholdsmessig andel av følgende kostnader utlignes på andelseierne som felleskostnader i henhold til disse vedtekter:

- drift og vedlikehold det tekniske anlegget
- oppvarming av fellesarealene i borettslaget

(3) Kostnader til oppvarming av tappevann fordeles etter forbruk. Kostnader til oppvarming i boligene og varmetap/svinn fordeles etter BRA. Kostnader til fordeling av kostnader fordeles likt.

14-2 Felleseiendommen
(1) Det er opprettet en felleseiendom som eies i fellesskap av Strandhagen 3 og Strandhagen 4 borettslag. Eiendommen inneholder parkeringsplasser, lekeområder og annet uteoppholdsareal mv. rundt borettslagene til bruk for disse to borettslagene.

(2) Felleseiendommen er opprettet som et realsameie for gnr 115 bnr 194 (Strandhagen 3 sin eiendom) og gnr 115 bnr 196 (Strandhagen 4 sin eiendom) slik at felleseiendommen varig er knyttet til disse borettslagenes eiendommer, med en eierbrøk tilsvarende antall boliger i hvert borettslag.

(3) Drifts-, vedlikeholds- og utskiftingskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom Strandhagen 3 borettslag med 28/57 og Strandhagen 4 borettslag med 29/57. Etter nærmere avtale kan Fellessameiet Engersand Havn Syd drifte- og vedlikeholde veiarealet på denne eiendommen.

14-3 Felles avfallshåndteringsanlegg
(1) Det er etablert et felles avfallshåndteringsanlegg på borettslagenes eiendom.

(2) Drifts-, vedlikeholds- og utskiftingskostnader skal fordeles forholdsmessig mellom brukere av avfallshåndteringsanlegget: Strandhagen 3 borettslag med 28/57 og Strandhagen 4 borettslag med 29/57.

15. Forholdet til fellessameiet Engersand Havn Sør
Borettslaget er en del av et større sammenhengende boligområde, Engersand Havn Sør. Engersand Havn Sør består foruten Strandhagen 3 borettslag av Sameiet Ankeret 1, Sameiet

Ankeret 2/Ankeret 2 borettslag, Sameiet Strandhuset 1, Sameiet Strandhusene 2, Strandhagen 1 borettslag, Strandhagen 2 borettslag, Sameiet Strandhusene Syd, Sameiet Strandhøyden 1, Strandhøyden 2 borettslag, Strandhøyden 3 borettslag, Sameiet Strandhusene Syd 2, Strandhagen 4 borettslag og av de /borettslagene som skal etableres på dette utbyggingsområdet. Pr vedtektsdato er antallet sameier/borettslag ikke bestemt. Boligområdet er delt slik at uteareale mellom og rundt eierseksjonssameiene/borettslagene utgjør en egen eiendom (”Felleseiendommen”). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene/borettslagene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Engersand Havn Syd (”Fellessameiet”). Styret i Strandhagen 3 borettslag representerer Strandhagen 3 borettslag i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og generalforsamling osv.). Strandhagen 3 borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Strandhagen 3 borettslag skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Engersand Havn Syd. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Strandhagen 3 borettslag i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Engersand Havn Syd.

16. Utbyggingsplaner Engersand
(1) Strandhagen 3 borettslag inngår som en del av utbyggingen på gnr 115, bnr. 70 og bnr 128 i Lier kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

(2) Inntil boligområdet Engersand Havn Sør er ferdig utbygget, vil vedtektene for Fellessameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Strandhagen 3 borettslag vil være bundet av dette i forhold til Fellessameiet. Strandhagen 3 borettslag er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

(3) Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

17-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

***

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET STRANDHAGEN PARKERING
Org.nr. 929 425 324
I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.
Sist endret på årsmøte 29.04.22

1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING

1.1 Generelt

Sameiets navn er Sameiet Strandhagen Parkering (heretter «Sameiet».) Sameiet er en parkeringskjeller som består av består av 99 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 115 bnr. 193 i Lier kommune, i henhold til tinglyst seksjonering. Næringsseksjonene utgjør 30 frittliggende boder, 37 frittliggende parkeringsplasser og 32 kombinerte parkeringsplasser og boder.

Sameiets eiendom ligger under tre overflateeiendommer og er etablert som en anleggseiendom (volumeiendom). Overflateiendommene tilhører hvv. Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag og disse to i felleskap.

Heis og trappegang som går ned i sameiets eiendom tilhører de overliggende eiendommene for Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag. Inndelingen i hoveddeler og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av den tinglyste seksjoneringen med vedlegg.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1.2 Hjemmelsforhold og rettighet til bod og parkering

1.2.1 Boder og parkeringsplasser som Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag har hjemmel til – andelenes rettigheter

Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag har hjemmel og eiendomsrett til et antall boder og parkeringsplasser i sameiet som tilsvarer at hver bolig i hvert av borettslagene disponerer en bod og en parkeringsplass. Borettslagene er derfor også seksjonseier i dette sameiet, med de rettigheter og plikter det medfører.

Bodene og parkeringsplassene som borettslagene er hjemmelshaver til er realkoblet med borettslagets eiendom, og kan ikke selges uten oppløsning av realkoblingen. Disse er knyttet til andelene i borettslaget, og styret i borettslagene kan ikke disponere fritt over disse.

Stryet i begge borettslag har en liste som viser hvilken bod og parkeringsplass den enkelte bolig/andel i borettslaget har rett til å benytte i sameiet. Listen gir uttrykk for bod- og

parkeringsrettigheten, og styret har ikke rett til å endre listen, uten forutgående samtykke fra den/de som berøres av endringen. Det kan heller ikke gjøres endringer i disse vedtekter som rokker ved parkeringsrettigheten, uten samtykke fra alle som berøres av endringen.

Dersom det blir endring i bruken av parkeringsplasser som følge av bytteordningen for HC-behov jf. disse vedtekter pkt. 2.3, endres ikke den grunnleggende parkeringsrettigheten som er definert i listen. Det er da kun den faktiske bruken av parkeringsplasser som endres gjennom byttet, så lenge behovet for byttet er tilstede.

Tilknytningen i listen mellom andel og bestemt parkeringsplass/bod gjør at bod- og parkeringsrettigheten følger med ved salg av en andel i de overliggende boligselskapene. Rettigheten kan ikke selges uten sammen med andelen.

Som seksjonseier må borettslagene betale felleskostnader for bod- og parkeringsplasser borettslagene har hjemmel til. I borettslagene bæres denne kostnaden likevel kun av de andeler som iht. denne bestemmelse har en bod- og parkeringsrettighet.

1.2.2 Bod- og parkeringsplasser som andre har hjemmel til

De bod- og parkeringsplasser som ikke Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag har hjemmel til, eies av andre for eksempel andelseiere i Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag som har kjøpt en ekstra parkeringsplass og/eller bod.

De som har hjemmel til slike «ekstra» bod- og parkeringsplasser, er seksjonseier i dette sameiet med de rettigheter og plikter det medfører, bla. plikt til å betale fellesutgifter. Det er ikke krav til at slike «ekstra» bod- og parkeringsseksjoner selges sammen med andelen. Disse kan omsettes fritt, men kun til andelseiere/seksjonseiere på utbyggingsfeltet på Engersand Havn med styrets samtykke.

2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT

2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Parkeringsseksjoene kan bare benyttes til oppstilling/parkering av kjøretøy. Parkeringsplassene skal ha lik utforming, det er for eksempel ikke lov til å sette opp skiller el. mellom parkeringsplasser.

2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge o leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det er begrensing knyttet til salg. jf. punkt 1.2.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2.3 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier eller andelseier med parkeringsrettighet iht. vedtektene pkt. 1.2.1 med nedsatt funksjonsevne kan kreve at en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret i sameiet som pålegger en seksjonseier eller en andelseier med parkeringsrettighet uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier/andelseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier og andelseier (med parkeringsrettighet) med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

2.4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En seksjonseier kan med samtykke fra styret i sameiet anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Alle parkeringsplasser er anlagt med opplegg for ladning. Dersom ladepunktet som ønskes etablert er tilpasset dette anlegget skal styret gi sitt samtykke til etablering av ladepunkt.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet 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 den seksjonseier det gjelder og sameiet fakturerer dette videre til vedkommende seksjonseier. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm betales av seksjonseier eller andelseier som bruker parkeringsplassen etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles iht. bestemmelsen i disse vedtekter punkt 4.

3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING

3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier har kun vedlikeholdsansvar for innvendig overflate vedlikehold av egen næringsseksjon som er bod. Resterende vedlikehold i sameiet hører under sameiets ansvar.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde alt som ikke hører under seksjonseiersansvar, iht. disse vedtekter. Som beskrevet i vedtektene punkt 3.1 er seksjonseiers ansvar begrenset, og sameiets ansvar tilsvarende utvidet. Sameiet skal sørge for et forsvarlig vedlikehold av alt som hører under sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom/over bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom/over bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets eiendom grenser mot overliggende eiendommer (gnr. 115 bnr. 194 – Strandhagen 3 borettslag), (gnr. 115 bnr. 195 – Strandhagen 4 borettslag) og (gnr. 115 bnr. 196 – felleseiendommen mellom de to borettslagene) midt i betongdekket. Deler av betongdekket mellom overliggende eiendommer og sameiets eiendom, er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholdet, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom sameiets eiendom og overliggende eiendommer, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av eventuell membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de likt mellom partene.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelensene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Alle kostnader forbundet med sameiets vedlikeholdsplikt er en felleskostnad i sameiet. Kostnader forbundet med ladepunkt er regulert særskilt i disse vedtekter punkt 2.4.

4.2 Fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fordeles felleskostnadene i sameiet mellom seksjonseierne slik:

- Hver parkeringsplass i sameiet skal bære en like stor andel av felleskostnadene.
- Bodene skal bære ¼ av felleskostnaden for en parkeringsplass.

Basert på ovennevnte, fastsetter styret årlig det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass og 1. stk. bod. Seksjonseierne betaler for det antall boder og parkeringsplasser seksjonseieren disponerer/har hjemmel til.

Den samme fordelingen gjelder for eventuelle fellesinntekter.

4.3 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

7 ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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.

7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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 deltakarene. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

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.

7.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.5 Flertallskrav

7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

Flertall regnes etter sameiebrøk, med unntak av næringsseksjonene som er boder. Disse har ikke stemmerett.

Selv om flertall regnes etter brøk, så avgir en seksjon kun en stemme. Næringsseksjonene som er parkeringsplasser med flere hjemmelshavere må følgelig bli enige før stemme avgis.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27

7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne

7.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

7.6 Inhabilitet på årsmøtet

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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

7.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens 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 til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8 STYRE

8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Det skal tilstrebes at dette styret består av minst en fra styret i Strandhagen 3 Borettslag og minst en fra Strandhagen 4 Borettslag.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.2 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 vedtak i årsmøtet.

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

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.

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.

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.

8.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

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

9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

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.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10 REGNSKAP OG REVISJON

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Sameiet plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som Strandhagen 3 Borettslag og Strandhagen 4 Borettslag.

13 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIER – KRAV OM SØKNAD

Et hvert tiltak i parkeringskjelleren må seksjonseier søke styret eller årsmøtet i sameiet om.

15 AVTALE OM DRIFT- OG VEDLIKEHOLD AV NEDKJØRINGSRAMPE

Naboeiendommen (gnr. 115 bnr. 157 med Sameiet Ankeret 2) benytter nedkjøringsrampen til sameiets garasjeanlegg som adkomst til sitt garasjeanlegg, og rettigheten er sikret ved tinglyst erklæring. Sameiet Strandhagen Parkering drifter- og vedlikeholder nedkjøringsrampen, men rettighetshaveren er med å dekke kostnadene til dette iht. inngått avtale.

16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

***

Engersand Havn 14

Nabolaget Engersand - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.) 225 elever, 14 klasser	**5 min** 3 km
Høvik skole (1-10 kl.) 989 elever, 82 klasser	**9 min** 6.3 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7... 24 elever, 2 klasser	**10 min** 6.4 km
Lier videregående skole 550 elever	**8 min** 6 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	**10 min** 6.6 km

Offentlig transport

Røykenveien 49 Linje 79, 251, 261	**4 min** 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	**6 min** 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 3 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 14 min**

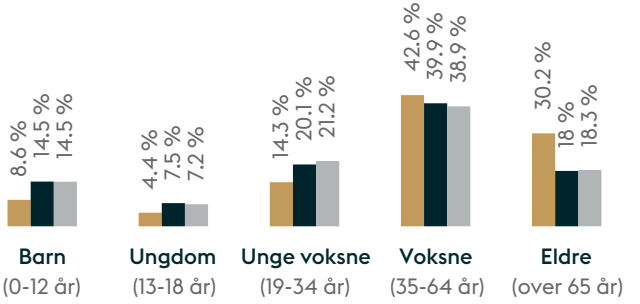
Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehag... 105 barn	**5 min** 3.2 km
Carpe Diem Idrett og naturbarn... 67 barn	**6 min** 2.9 km
Linnesstranda barnehage (1-5 å... 50 barn	**7 min** 3.5 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	**3 min**
Rema 1000 Spikkestad	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engersand	1 224	616
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Engersand	18 min
Gullaugbanen gressbane	19 min
Atletklubben Fryktløs	7 min
Family Sports Club Akropolis L...	8 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

930 38 405

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 e-post 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.

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.

Oppdragsnummer: 10-0253/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Engersand Havn 14 3427 GULLAUG

Betegnelse: Gnr 115, bnr 194 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no