NORDVIK

Linnesstranda 39N

3 soverom | 120 kvm | Enebolig

Velkommen til

Linnesstranda 39N

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
37	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne familiebolig fra 2018 m/ carport - Solrike uteområder og takterrasse - Landlige og familievennlige omgivelser

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**170 840,-**
Totalpris	**6 960 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 915,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Linnesstranda 39N!

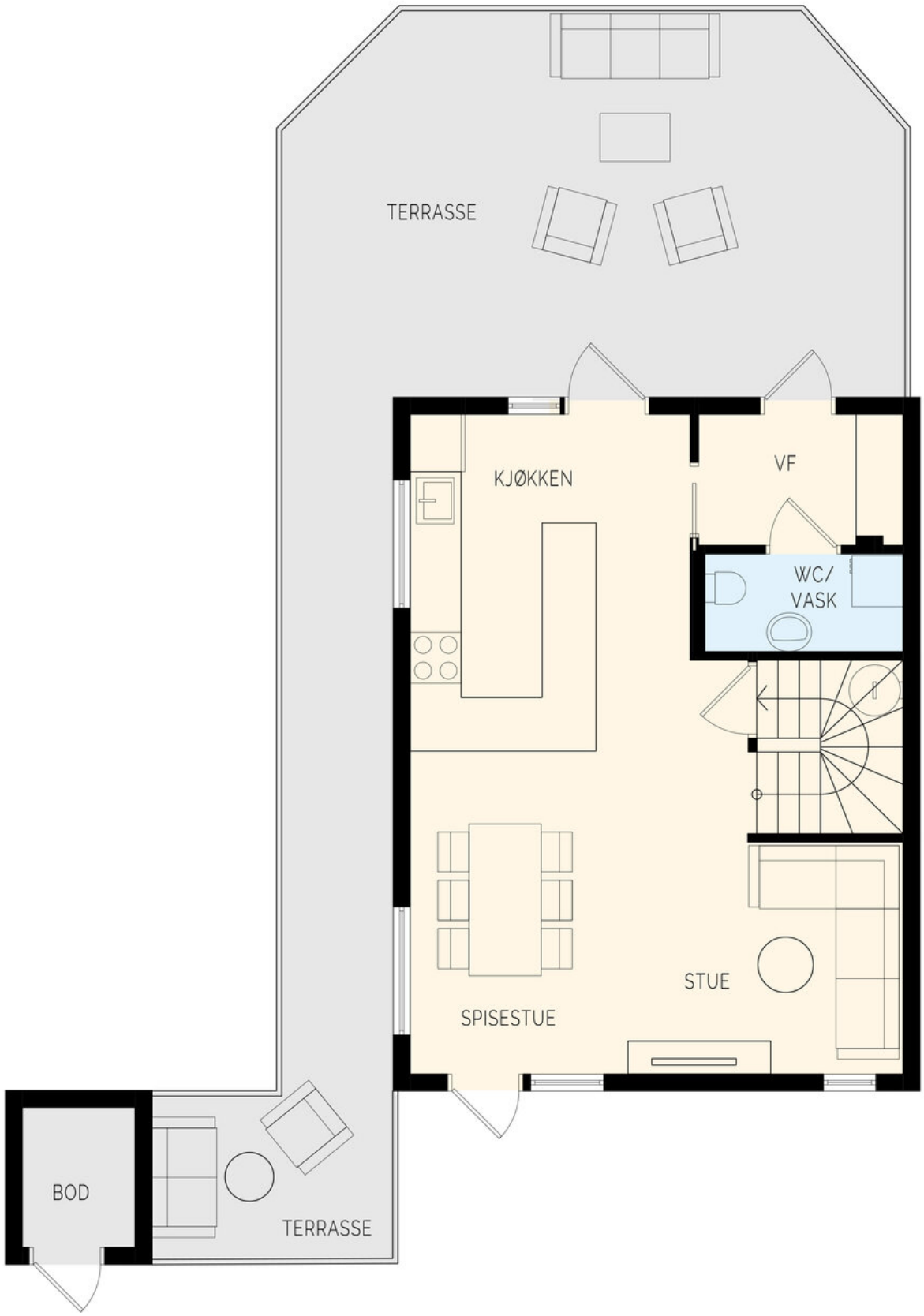
Dette er en moderne og flott enebolig i kjede fra 2018. Boligen er beliggende i et familievennlig og landlig boområde med kort vei til det meste man måtte trenge i hverdagen.

Eiendommens høydepunkter:

- Beliggende i enden på feltet
- 3 gode soverom og 2 stuer
- Fjernvarme i hele 1. etg + bad i 2. etg
- Måltilpasset solskjerming montert i 2024
- Flere nymalte plattinger i 2026
- Nydelige og skjermede uteområder
- Gode solforhold og naturskjønn utsikt
- Parkering i carport m/elbil-lader og i gårdsplass
- Praktisk med gangavstand til skole og barnehage
- Gangavstand til det nye sykehuset og fjordbyen
- Godt drevet sameie med felles lekeplass for barna
- Trygt og godt bomiljø for barnefamilier
- Fantastiske tur- og treningsmuligheter hele året i Kjekstadmarka

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 51 kvm



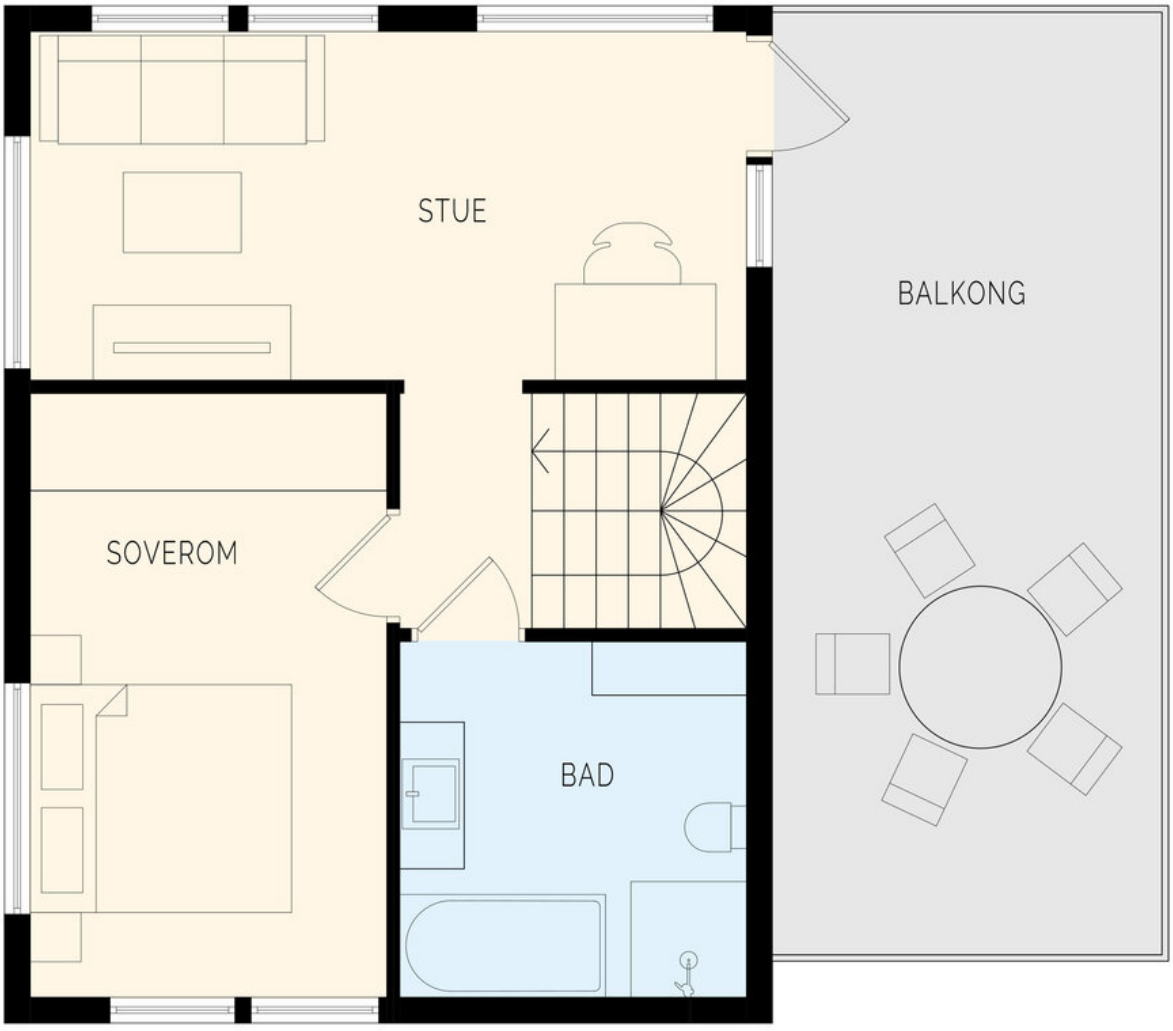
Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

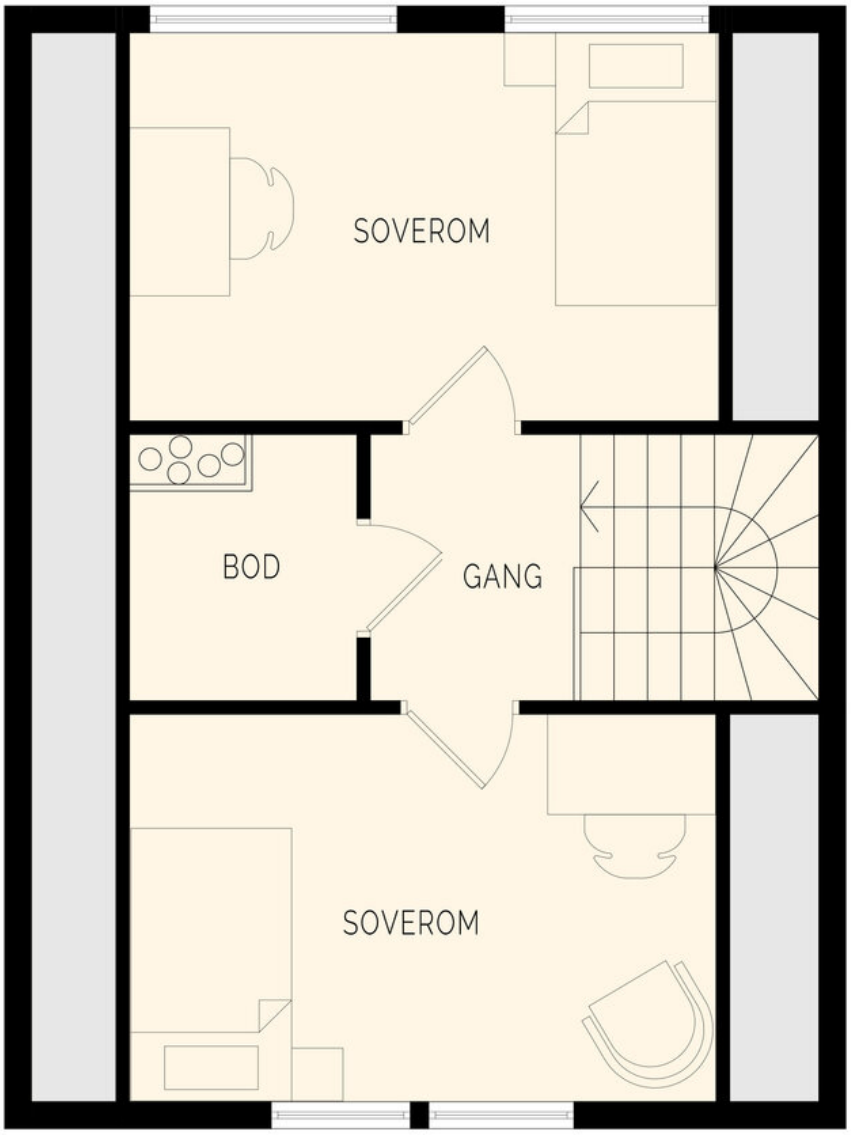
2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme


















GRUNDIG






























PACKLINE




COSCO SHIPPING
ABC

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0193/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Linnesstranda 39N, 3426 GULLAUG
Gnr 112, bnr 28, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Sigve Høydahl
Oda Wennemo

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 960 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 980 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 73 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, vaskerom, stue, kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Bod i carport, frittstående bod i hage
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom, soverom, bod, stue, bad
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 22 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Trapperom, gang, bod, 2 soverom
Total BRA: 32 kvm.

Standard
1. Etasje:

Entré: Lys og fin entré med flislagt gulv og varmekabler. Praktisk skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring.

Toalettrom/Vaskerom: Praktisk med adkomst til gjestetoalett og vaskerom fra gangen. Rommet har flislagt gulv og varmekabler, samt utstyrt med servant, toalett, og opplegg for vaskemaskin.

Stue: Lys og delikat stue med plass for både sofagruppe og spisegruppe. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Spiseplassen er i praktisk tilknytning til kjøkkenet som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Det er slette malte vegger og store vindusflater med grønn og landlig utsikt. Adkomst til terrasse fra kjøkkenet og flott hage fra stuen.

Kjøkken: Moderne kjøkken fra 2018 med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat. Videre har kjøkkenet hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

2. Etasje:

Stue: I andre etasje finner du en praktisk, ekstra stue.

Stuen passer perfekt som en ekstra tv-stue. Det er god plass for sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Fra stuen er det adkomst til en skjermet og lun terrasse med gode møbleringsmuligheter.

Soverom: Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det god plass for garderobeskap til oppbevaring.

Bad: Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, dusjnisje med regndusj, badekar og toalett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

3. Etasje:

Soverom: I boligens øverste etasje finner du to gode soverom. Soverommene gir god plass for seng, kommode og annet møblement, og passer perfekt som barnerom. Også her er det store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys.

Bod: Praktisk bod med plass for diverse oppbevaring.

Parkering
Parkering i og foran carport, samt egen biloppstillingsplass på vestsiden av huset. Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Nymalte plattinger
- Nyoppusset og malt rekkverk på veranda og takterrasse

2025:
- Nytt kjøleskap og platetopp

2024:
- 5 stk nye innvendige dører
- Måltilpasset solskjerming fra Norsol i totalt 17 stk vinduer
- Ny varmepumpe

2023:
- Alle rom (unntatt boder) nymalt
- Nye taklamper i alle rom (unntatt vindfang og bad)
- Plejd smartlyssystem i alle rom

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Stolt elektro; montering av Plejd smartsystem/ dimmere i alle rom unntatt boder, skifte av takhengte lamper og skinner 1. og 3. etg.; 2023 - Wilh. Kolstad AS; skiftet downlights wc 1. etg, dimmere begge bad, skiftet taklamper soverom og tv-stue 2. etg.; 2025. - Boligelektrikeren; flytte stikkontakt bak kjøleskap; 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoffmann Elektro AS, installert el-billader med kursopplegg i carport, 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VEAS, service varmtvannsbereder, 2025.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Service ventilasjonsanlegg, utført av Jensen blikk og ventilasjon AS, 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Skjevhet ytterdør, gir minimal glippe nedre hjørne, kan kun låses med nøkkel innenfra, treghet på varme sommerdager.

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.
Ja
Beskriv: Mus i bod i carport, ikke observert etter utbedring (tetting av sprekker) i 2025. Observert noen få sukkermaur på kjøkken 2024.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: - Buskerud varmepumpeservice; skiftet defekt varmepumpe, 2024. - Utbedring balansert ventilasjon med bytte av EC UNI-3 reservemotor 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført i selgers eiertid.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig: Trekonstruksjon
Etasjer i boligen: 3
Loft: Nei
Kjeller: Nei
Utvendige boder: 2 boder, en i carport og en frittstående i hage.
Garasje: Carport
Andre tilbygg: Nei
Balkong - terrasse: Balkong over carport, og terrasse på bakkeplan
El-bil lading: Nei

Byggtekniske forhold:
- Grunnforhold: Ukjent
- Krypkjeller: Nei
- Grunnmur: Nei
- Plate på mark: Betong
- Etasjeskille: Trebjelkelag
- Takkonstruksjon: Saltak
- Kledning /fasade: Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner:
- Sikringsskap : I garderobe i entre
- Varmtvannstank : I teknisk bod
- Fordelerskap - rør : I teknisk bod
- Ventilasjonsanlegg : I bod i 3 etasje
- Varmepumpe : I trappeløp

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom: Vaskerom 1 etg - Overflate vegg/himling: Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av eventuell vannsøl - / lekkasje.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap

Følgende hvitevarer medfølger ikke boligen:
- Vaskemaskin
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil og nattbord soverom 2. etasje
- TV-bord og stringhyller 2. og 3. etasje
- Vegghengte lister stue 1. etasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Sameiets styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad og i entré
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje
- Varmepumpe
- Elektriske ovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 28 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 915,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felles bygningsforsikring
- Renovasjon
- Grunnpakke TV/internett
- Vedlikehold fellesarealer
- Snørydding og strøing
- Forretningsfører
- Styrehonorar

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 8 718,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 3 787,-
Avløp kr. 4 930,-
Renovasjon er inkludert i fellesutgifter.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 501 028,-
Som sekundærbolig: kr 6 004 110,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via Altibox hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gartneriløkka, orgnr. 820883772

Om sameiet
Sameiet Gartneriløkka består av 14 boligseksjoner på eiendommen.

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld per dags dato.

Fellesformue
Kr 25 992,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 114 016,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 900,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Sameiet planlegger i høst å fjerne mose på tak. I årets budsjett er det satt av midler til dette.
Andre ting som vil komme er maling av fasader, men det er ikke behov for dette helt enda.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i sameiet hvor det blir utført rydding og vedlikehold i fellesområdet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men styret skal varsles.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7146031

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 120 kvm (Eiertomt)
Tomten utenfor seksjonen er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering i carport. Nydelige uteplasser foran og bak boligen, med store terrasser og flott hage. Praktisk utvendig bod med plass for diverse lagring. Uteområdene er skjermet og godt tilpasset for familier.

Eiendommen er seksjonert med carport og terrasse som tilleggsareal. Tomten for øvrig er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er en flott kjedet enebolig med attraktiv beliggenhet som grenser til Drammensfjorden ved Gilhusodden friluftsområde.
Området er trygt og barnevennlig med lite biltrafikk. Det er fine sykkelveier mot Drammen sentrum.

Linnestranda er et hyggelig og veletablert boligområde med flott beliggenhet med nærhet til både togstasjon, marka og fjorden. Praktisk med kort gangavstand til kollektiv transport samt ca. 3 minutters kjøretur til togstasjon.

I det daglige ligger boligen fint til kort vei til stor og flott Kiwi på Gullaug samt døgnåpen Yx 7-eleven i gangavstand fra boligen. 5 minutter med bil til CC senter med et rikt utvalg butikker.

Beliggenheten er meget familivennlig med umiddelbar nærhet til barnehage og barneskole (2-5 min gange). I tillegg til marka har man gangavstand til Gilhusodden med flotte bade- og rekreasjonsområder (5 min gange). Her er det også badestrand og gressplen med vollyballnett samt koselige parkbenker. Det er også enkel tilgang til gode tur- og rekreasjonsområder i marka, med nydelig lysløype og turstier.

Kort vei til Drammen sentrum, for ytterligere servicetilbud.

Bebyggelse
Området består av enebolig, flermannsboliger samt annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Kort vei til bussholdeplassen "Gullaug Kirke" i Linnesstranda hvor skolebussen går.
Kort vei til bussholdeplass i Gullaug Krysset eller Husebygata som tar deg til flere destinasjoner, blant annet Drammen, Røyken og Liertoppen.
Videre er det togstasjon med pendlerparkering i området med avganger retning Oslo/Drammen.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området. Linnesstranda barnehage er nærmeste barnehage.

Gullaug barneskole ligger kort gangavstand fra boligen. Høvik ungdomsskole ligger ved Lier stadion og her benyttes skolebussordning.
På Lier stadion finnes også Reistad Arena, Lier svømme- og idrettshall samt 2 videregående skoler, St. Hallvard videregående skole og Lier videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.07.2019.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei til interne private veier for sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Detaljreguleringsplan for gartneriomt Linnesstranda (16.06.2015) er avsatt til konsentrert bebyggelse (BK)

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

3312/112/28/1:
20.12.2007 - Dokumentnr: 1053743 - Fredningsvedtak
Forskrift om Verneplan for Oslofjorden - delplan Buskerud. Fredning av Linnesstranda naturreservat i Lier kommune
Fastsatt ved kongelig resolusjon 14.des. 2007 med hjemmel i lov 19.juni 1970 nr. 63 om naturvern § 8, jf. § 10 og §§ 21, 22 og 23. Fremmet av Miljøverndep.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3312 Gnr:112 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2010 - Dokumentnr: 639281 - Fredningsvedtak
Rettighetshaver: Miljødirektoratet
Org.nr: 999 601 391
Forskrift om endring av forskrift om Verneplan for Oslofjorden - delplan Buskerud.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3312 Gnr:112 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Direktoratet For Naturforvaltning
Org.nr: 971 036 028
Til: Miljødirektoratet
Org.nr: 999 601 391

04.11.2010 - Dokumentnr: 862166 - Jordskifte
Sak: 0600-2008-0016 Linnestranda naturreservat
Overført fra: Knr:3312 Gnr:112 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2017 - Dokumentnr: 174945 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:112 Bnr:7
Bestemmelse om adkomsveg, gressplen og kantstein.
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3312 Gnr:112 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2018 - Dokumentnr: 625145 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 117/1638

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 budaksept.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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 eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr selger kr. 6 725,-
Opplysninger forr.fører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 862,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2026

Megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Linnesstranda 39N

Nabolaget Lierstranda/Frydenlund/Huseby - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.)	242 elever, 15 klasser	7 min gange, 0.7 km
Høvik skole (1-10 kl.)	897 elever, 67 klasser	7 min bil, 3.4 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	259 elever, 21 klasser	10 min bil, 6.5 km
Lier videregående skole	550 elever	6 min bil, 3 km
St. Hallvard videregående skol...	750 elever, 26 klasser	8 min bil, 4 km

Offentlig transport

Gullaug kirke	Linje 79	1 min gange, 0.1 km
Lier stasjon	Linje L1, R13	3 min bil, 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp		57 min bil
Oslo Gardermoen		1 t 7 min bil

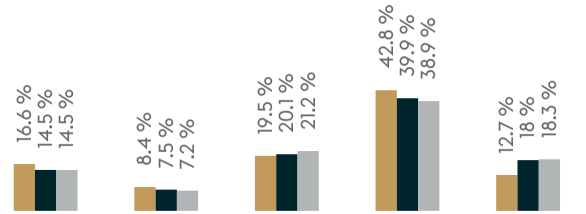
Barnehager

Linnesstranda barnehage (1-5 å...	50 barn	2 min gange, 0.2 km
Linnesbakken sprelloppbarnehag...	107 barn	15 min gange, 1.3 km
Nøste barnehage (1-5 år)	82 barn	7 min bil, 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	12 min gange
Kiwi Vitbank	19 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lierstranda/Frydenlund/Hu...	1 702	751
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

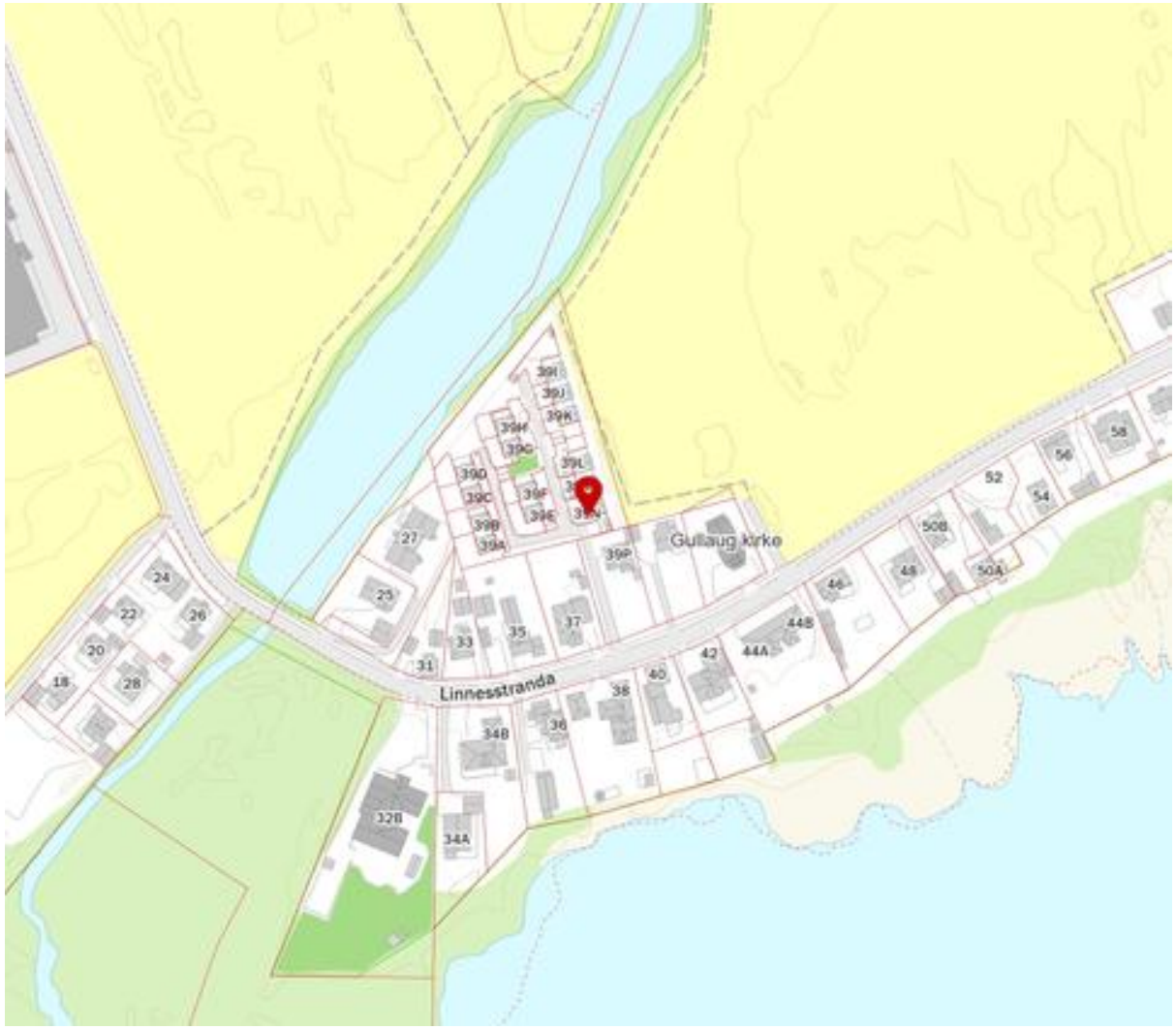
Sport

Gullaug skole	5 min
Gilhusodden sandvolleyballbane	6 min
Family Sports Club Akropolis L...	5 min
EVO CC Drammen	9 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Linnesstranda 39 N
3426 GULLAUG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2018
BRA:	127 m^2
BRA-i:	120 m^2
Rapportdato:	9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	25	1	0	0

Supertakst

GNR: 112 BNR: 28 SNR: 1

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Linnesstranda 39 N
3426 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom 1 etg - Overflate vegg/himling	- Materialet i dør/vindu er uegnet for plassering i våtsone: dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av eventuell vannsøl - / lekkasje

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.6.2026	**9.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Oda Wennemo**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Sigve Fredrik Høydahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2023

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Finn-Erik Sørensen**	Telefon:	**92136658**
Firma:	**Takst og Boligtjenester As**	Epost:	**finn-erik@takstbo.no**
Tittel:	**Takstingeniør**	Adresse:	**Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende forsikring polise nr : 1386609**		

Takst- og boligtjenester AS



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.

5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse. Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt særlig tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring av undersøkelser. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Linnesstranda 39 N, 3426 Gullaug**						
Kommunenr:	**3312**	Gårdsnr:	**112**	Bruksnr:	**28**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2018** - Gjeldende TEK 17						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 17 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er en enebolig i rekke og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 3
Loft : Nei
Kjeller : Nei
Utvendige boder : 2 boder, en i carport og en frittstående i hage.
Garasje : Carport
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong over carport, og terrasse på bakkeplan.
El-bil lading : Nei

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Nei
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : I garderobe i entre
Varmtvannstank : I teknisk bod
Fordelerskap - rør : I teknisk bod
Ventilasjonsanlegg : I bod i 3 etasje
Varmepumpe : I trappeløp
Gassanlegg / Peis : Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**51**	**44** Romfordeling: Entre, Vaskerom og Stue / Kjøkken	**7** Romfordeling: Bod i carport på ca 5 kvm Frittstående bod i hage på ca 2 kvm	**0**	**51**
2. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Trapperom, soverom, bod, Stue / soverom og Bad.	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**22**
3. etasje	**32**	**32** Romfordeling: Trapperom/gang, bod og 2 x soverom	**0** Romfordeling: Ingen rom	**0**	**0**
Totalt m^2	**127**	**120**	**7**	**0**	**73**

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Konsekvens **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med grunnmur, synlig fundament i.h.t sjekkpunktene 20.2 - 20.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

6.4 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Balkong, Terrasse**

Det er anlagt en balkong over carport, og en frittstående bod i hage

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Boden i hage er oppført som egeninnsats av tidligere eier etter byggeår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**

Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Type overflate	**Tredekke (terrassebord)**
Type sluk/avløp	**Utvendig takrenne**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Nei**
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**
Er konstruksjon over innvendige rom utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Konsekvens **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.5 Vinduer og dører TG-1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2 lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Konsekvens **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen?	**Nei**
Er det observert fukt eller skader på fasade/kledning?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

6.7 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Takform	**Skråtak**
Type konstruksjon	**Innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Se beskrivelse av begrenset mulighet for inspeksjon

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det tegn til utilstrekkelig lufttetting eller isolering rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Konsekvens — TG-1

Det er ikke registret avvik m.h.t observerbar takkonstruksjon / loft i.h.t sjekkpunkter i.h.t NS 3600:2025 punkt 17.1 og 7.1-7.6. Bygningsdelen er eldre enn 5 år (TG 1)

6.8 Taktekking — TG-1

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Lakkerte stålplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Konsekvens — **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.9 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk

Beskrivelse

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Sigdal / 2018
Fronter : Slette fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum med avrenning
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kjøleskap : Integrert

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved vaskekum : 94
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170



Test avtrekk

Konsekvens overflater og innredning	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Avtrekk er testet med papirtest og funnet tilfredsstillende i.h.t gjeldende TEK. (TG 1)
Måling med papirtest angir ikke nøyaktig måleverdier, men gir kun en indikasjon på tilstrekkelig os- og kondens-oppfang under matlaging.

Konsekvens avtrekk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.10 Lovlighet / HMS



Brannslokningsapparat

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

I.h.t til utskrift fra kommunen datert 8.6.2026 foreligger det ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på eienedommen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**



Røykvarslere

6.11 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra innstøpte eller innbygde avløpsrør?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Konsekvens TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.12 Vannledninger TG-1



Fordelerskap

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i teknisk bod	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Konsekvens **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.13 Elektrisk



Sikringsskap

Beskrivelse

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.12026 settes ikke TG på elektrisk anlegg)
NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget.
Ved avdekkede forhold som kan være fare for liv og helse se kommentarer under Lovlighet / HMS.

Sikringsskap er plassert : I garderobe i entre.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektrisk gulvvarme : På bad og i entre
vannbåren gulvvarme i 1 etasje
Varmepumpe : Ja
El-ovner : Ja

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Har eier opplyst om at det elektriske anlegget er etablert etter 1.1.1999, eller at det er utført arbeider på et eldre elektrisk anlegg etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er foretatt mindre arbeider på det elektriske anlegget etter byggeår. Se beskrivelse av Overflater andre rom	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Det foreligger samsvarserklæring datert 29.10.2025	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**
Konsekvens	
Ingen avvik funnet , og derav heller ingen konsekvens	

6.14 Vannbåren varme TG-1

Type anlegg	**Gulvvarme**
Det er vånnbåren varme i 1 etasje	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det skader i gulvet som kan komme av for høy gulvvarme?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Konsekvens	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vannbåren varme i.h.t sjekkpunkt 12.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.15 Varmesentral TG-0



varmepumpe i trappeløp

Type anlegg	**Varmepumpe**
Varmepumpen ble byttet i 2024	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Konsekvens	TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.16 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2018**
Størrelse	**194 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Konsekvens	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.17 Ventilasjon — TG-1



Ventilasjonsanlegg

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2018**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Januar 2025**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Konsekvens — **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.18 Våtrom: Bad i 2 etg — TG-1



Bad

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**



Fall til sluk



Sluk



Fuktmåling

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Fall til sluk er målt til : 37mm	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Konsekvens sanitærutstyr **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er mekanisk avtrekk tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Konsekvens ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / badekar i tilstøtende soverom rom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett sjikt, men kravet til dette for å sette TG 1 er ikke gjeldende før 1.1.2026 når ny NS 3600:2025 obligatorisk trer i kraft.

6.19 Våtrom: Vaskerom 1 etg — TG-2



Vaskerom



Fall til sluk

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av vannsøl

Beskrivelse:
Vaskemaskin er plassert nære dørkarm / terskel.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Konsekvens overflate vegg/himling	**TG-2**

Selv om det er registrert fall til sluk kan betydelig vannlekkasje fra vaskemaskin derfor kunne medføre vannskader på lister, dørterskel og tilstøtende konstruksjoner / rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales å umiddelbart tørke opp vannsøl

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**



Fuktmåling

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Fall til sluk er målt til : 23 mm	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
se beskrivelse av plassering vaskemaskin	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Konsekvens membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet, Servant, Vegghengt klosett**
Vaskesøyle for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Konsekvens sanitærutstyr **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Konsekvens ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / vaskemasking i tilstøtende garderobe i entre
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Konsekvens kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett sjikt, men kravet til dette for å sette TG 1 er ikke gjeldende før 1.1.2026 når ny NS 3600:2025 obligatorisk trer i kraft.

6.20 Overflater m.mer andre rom — TG-1

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,39 m
Takhøyde i 2 etasje : 2,41 m
Takhøyde i 3 etasje : 2,39m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

1 etasje :

ENTRE :
Gulv : Fliser fra Norfloor 2018
Vegger : Gips sparklet og malt 2023
Himling : Gips sparklet og malt 2023.
Annet : Plejd smartbelysning/dimmere og nye lamper/skinner 2024. Montert av Stolt Elektro AS.
Veggmontert innredning fra Elfa i skyvedørsgarderobe 2024-2026. Speildører fra Garderobe-Mannen 2018.

KJØKKEN :
Gulv : Parkett 2018, Eik Pop Live - plank m/fas 181.
Vegger : Gips, nymalt 2023.
Himling : Gips, nymalt 2023. Nye taklamper/skinner og leddstripe kjøkkeninnredning 2023/2024, montert av Stolt Elektro AS.
Annet : Solskjerming (rullgardin x2 + Persienne x1) kjøpt og montert av Norsol 2024. Nytt kjøleskap (Hisense) og induksjonstopp (AEG) desember 2025.
Sigdal kjøkkeninnredning 2018.
Plejd smartbelysning/dimmere 2024.

STUE 1 ETG :
Gulv : Parkett 2018, Eik Pop Live - plank m/fas 181.
Vegger : Gips sparklet og malt 2023
Himling : Gips sparklet og malt 2023
Annet : Solskjerming (rullgardin x3 + Persienne x1) kjøpt og montert av Norsol 2024.
Plejd smartbelysning/dimmere og nye lamper/skinner 2024. Montert av Stolt Elektro AS.

2 etasje :

STUE / GANG :

Gulv : Parkett 2018, Eik Pop Live - plank m/fas 181.
Vegger : Gips sparklet og malt 2023-2024.
Himling Gips sparklet og malt 2023. Ny taklampe + skinne 2023, montert av Stolt Elektro AS.
Annet : Solskjerming (plissegardin x1 + Rullegardin x2) kjøpt og montert av Norsol 2024.
Plejd smartbelysning/dimmere og nye lamper/skinner 2024. Montert av Stolt Elektro AS.
Stryntrappa Fauna i hvitt med tette trinn i hardtre eik 2018

SOVEROM 1 :
Gulv : Parkett 2018, Eik Pop Live - plank m/fas 181.
Vegger : Gips sparklet og malt 2023
Himling : Gips sparklet og malt 2023. Ny taklampe 2025, montert av Stolt Elektro AS.
Annet : Solskjerming (plissegardin x3) kjøpt og montert av Norsol 2024.
Ny garderobe (IKEA PAX, dører i eikefiner) 2024.
Plejd smartbelysning/dimmere og nye lamper/skinner 2024. Montert av Stolt Elektro AS.

SOVEROM 2 :
Gulv : Parkett 2018, Eik Pop Live - plank m/fas 181.
Vegger : Gips sparklet og malt 2023
Himling : Gips sparklet og malt 2023. Ny taklampe 2024.
Annet : Solskjerming (Lamellgardin trekantvindu + plissegardin) kjøpt og montert av Norsol 2024.
Plejd smartbelysning/dimmere og nye lamper/skinner 2024. Montert av Stolt Elektro AS.

3. etasje :

SOVEROM 3 :
Gulv : Parkett 2018, Eik Pop Live - plank m/fas 181.
Vegger : Gips sparklet og malt 2023
Himling : Gips sparklet og malt 2023. Ny taklampe 2024.
Annet : Solskjerming (plissegardin x2) kjøpt og montert av Norsol 2024.
Plejd smartbelysning/dimmere og nye lamper/skinner 2024. Montert av Stolt Elektro AS.

Vindfang 1.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Konsekvens	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Renner og nedløp
- Skorstein over tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigve Fredrik Høydahl	9578-5998-4-1123377	2026-06-04 11:35:42
Oda Wennemo	9578-5993-4-3703797	2026-06-04 17:01:27

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
4. juni 2026

Oppdragsnummer
10-0193/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Linnesstranda 39N, 3426 GULLAUG

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Sigve Høydahl, Oda Wennemo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 64805099
Forsikret i: Storebrand

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Stolt elektro; montering av Plejd smartsystem/ dimmere i alle rom unntatt boder, skifte av takhengte lamper og skinner 1. og 3. etg.; 2023 - Wilh. Kolstad AS; skiftet downlights wc 1. etg, dimmere begge bad, skiftet taklamper soverom og tv-stue 2. etg.; 2025. - Boligelektrikeren; flytte stikkontakt bak kjøleskap; 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hoffmann Elektro AS, installert el-billader med kursopplegg i carport, 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VEAS, service varmtvannsbereder, 2025.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Service ventilasjonsanlegg, utført av Jensen blikk og ventilasjon AS, 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Skjevhet ytterdør, gir minimal glippe nedre hjørne, kan kun låses med nøkkel innenfra, treghet på varme sommerdager.

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.

Ja

Beskriv: Mus i bod i carport, ikke observert etter utbedring (tetting av sprekker) i 2025. Observert noen få sukkermaur på kjøkken 2024.

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

Ja

Beskriv: - Buskerud varmepumpeservice; skiftet defekt varmepumpe, 2024. - Utbedring balansert ventilasjon med bytte av EC UNI-3 reservemotor 2025.

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? Salgsoppgave 8. mai 2023.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0193/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Oda Wennemo	**2026-06-04**	**Sigve Fredrik Høydahl**	**2026-06-04**

Identifikasjon

Oda Wennemo

Identifikasjon

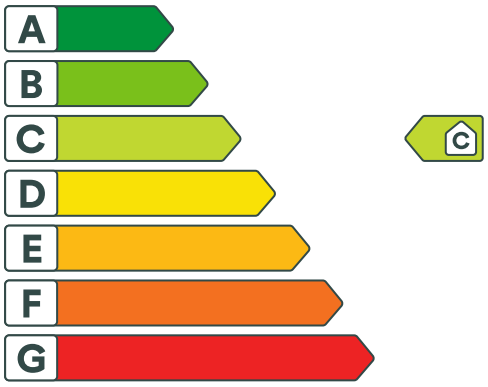
Sigve Fredrik Høydahl

Signicat

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



Adresse	
Linnesstranda 39N, 3426 GULLAUG	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309653**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300589557**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
141,59 kWh/m²	**16 141 kWh**



Linnesstranda 39N, 3426 GULLAUG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Linnesstranda 39N, 3426 GULLAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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 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: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



INNKALLING 2026

Sameiet Gartneriløkka

Mandag 11.05.2026 kl. 18:00
Usbl.no/minside

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Gartneriløkka

Møtet finner sted mandag 11.05.2026 kl. 09.00 - Usbl.no/minside

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
11.05.2026 09:00 - 13.05.2026 09:00

Periode for avstemning
13.05.2026 12:00 - 15.05.2026 12:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 11.05.2026 kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Gartneriløkka det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av medlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20 000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Trine Stellander - Valgt fra 14.06.2024
Styremedlem - Hanna Helene Brændhagen Mikkelsen - Valgt fra 14.06.2024
Styremedlem - Albert Victor Tangen - Valgt fra 19.05.2025

4.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år
Hanna Helene Brændhagen Mikkelsen er på valg, stiller ikke til gjenvalg
Benedikte Øyna Nymoen stiller til valg

Forslag til vedtak: Benedikte Øyna Nymoen velges til styremedlem for 2 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**249 859**	**234 095**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	114 016	15 765
B. Endring arbeidskapital	**114 016**	**15 765**
C. Arbeidskapital	**363 875**	**249 859**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	393 229	277 791
Kortsiktiggjeld	-29 353	-27 931
C Arbeidskapital	**363 875**	**249 859**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Gartneriløkka

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	489 720	430 080	489 720	489 720
Sum leieinntekt		**489 720**	**430 080**	**489 720**	**489 720**
Sum inntekt		**489 720**	**430 080**	**489 720**	**489 720**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	2 820	2 820
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		4 965	4 598	5 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	66 541	71 652	64 700	70 000
Kommunale avgifter/renovasjon		69 020	65 100	68 000	70 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	432	248	0	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	409	20 917	0	1 000
Reparasjon og vedlikehold	6	24 214	25 568	90 700	114 000
Forretningsførerhonorar		45 570	43 860	46 000	48 000
Kontorkostnad		0	140	0	0
TV/bredbånd		86 072	83 832	86 000	86 000
Forsikringer		58 685	78 437	94 200	57 000
Andre kostnader	7	5 317	4 645	4 000	7 000
Sum kostnad		**384 045**	**421 818**	**481 420**	**485 820**
Driftsresultat		**105 675**	**8 262**	**8 300**	**3 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 340	7 994	0	0
Rentekostnad		0	492	0	0
Netto finansposter		**-8 340**	**-7 502**	**0**	**0**
Årsresultat		**114 016**	**15 765**	**8 300**	**3 900**
Overført sameiekapital		114 016	15 765	0	0
SUM OVERFØRINGER		**114 016**	**15 765**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Gartneriløkka

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 560
Forskuddsbetalte kostnader		60 607	27 736
Innestående konsernkonto og bank		332 621	247 495
Sum omløpsmidler		**393 229**	**277 791**
SUM EIENDELER		**393 229**	**277 791**

Balanse 2025 Sameiet Gartneriløkka

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		363 875	249 859
Sum opptjent egenkapital		**363 875**	**249 859**
Sum egenkapital	**8**	**363 875**	**249 859**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	2 560
Leverandørgjeld		28 817	24 874
Annen kortsiktig gjeld		536	497
Sum kortsiktig gjeld		**29 353**	**27 931**
Sum gjeld		**29 353**	**27 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**393 229**	**277 791**

Sted:_____ Dato:_____

Trine Stellander Styreleder	Albert Victor Tangen Styremedlem	Hanna Helene Brændhagen Mikkelsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
eringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet betår av 14 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 112 og bruksnummer 28 i Lier kommune. Eiertomt på 3.328,9 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg Forsikring, polisenr. 7146031.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	489 720	430 080
Sum	**489 720**	**430 080**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	20 000
Sum	**22 820**	**22 820**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	13 725	23 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	48 638	45 175
6392 Containerleie/tømming	3 560	3 177
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	619	300
Sum	**66 541**	**71 652**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Domene	432	248
Sum	**432**	**248**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	17 951
6552 Driftsmateriell	409	2 966
Sum	**409**	**20 917**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	12 146	13 055
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	12 068	10 568
6641 Malerarbeider	0	1 945
Sum	**24 214**	**25 568**

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 139	2 631
7770 Betalingskostnader	1 100	935
7773 Omkostninger innkreving	1 078	1 080
Sum	**5 317**	**4 645**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	249 859	114 016	363 875
Sum opptjent egenkapital	**249 859**	**114 016**	**363 875**
Sum egenkapital	**249 859**	**114 016**	**363 875**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Gartneriløkka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Gartneriløkka

Styreleder	Trine Stellander (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Hanna Helene Brændhagen Mikkelsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Albert Victor Tangen (sign.)	02.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 11.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

V E D T E K T E R

for

Sameiet Gartneriløkka

Utkast til vedtekter er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og vedtas på konstituerende årsmøte 03.05.2018, sist endret på årsmøte 10.06.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Gartneriløkka. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 09.04.2018

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 112, bnr. 28 i Lier kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset del som inneholder bolig og balkong. Tilleggsdelene består av carport, bod, privat uteareal i tilknytning til hoveddel og parkeringsplass utenfor dette.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
Alle installasjoner på og endring av fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, el-bil,

varmepumpe, markise, endring av fasadekledning, endring av farge o.l. Dette skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Det er tillatt med dyrehold i sameiet, men styret skal varsles slik at eventuelle ulemper ved dyreholdet kan påtales når det måtte være påkrevet.

4. Parkering
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv-, og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

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

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

(10) Sameiet bestå av 14 eneboliger i rekke. Seksjonseierne gir hverandre tilgang til vedlikehold av boliger som henger sammen.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Felleskostnader knyttet til fellesareal og bygninger fordeles på seksjonseierne.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/strøing/feiing
- strøm på fellesareal
- vedlikehold fellesareal
- byggforsikring
- forretningsførsel
- felles renovasjonspunkt

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) 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. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet utad og tegner dets navn.

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) 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.

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

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

9-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

g) endring av vedtektene.

9-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlige endringer 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 seksjonseiere.

9-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Lier kommune
Planseksjonen

MESTERHUS OSLO AS
Att.: Jan Akselberg
Postboks 208 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/2832-26851/2018	Andre Braa Hotvedt	28.06.2018

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (HUS A1 OG A3)

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 528/2018 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Linnesstranda 39 L og 39 N, 3426 GULLAUG	Gnr/Bnr:	112/28
Tiltakshaver:	Linnesstranda 39 AS c/o Pilares Eiendom AS	Adresse:	Postboks 269, Bragernes, 3001 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Mesterhus Oslo AS	Adresse:	Postboks 208 Manglerud, 0612 OSLO
Tillatelse gitt:	30.06.2017	Vedtaksnr:	361/2017
Tiltakets art:	Kjedehus	Bygningsnr.:	300589569 og 300589557

Kommunen har mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker har opplyst at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Innsendelse av sluttrapport som viser faktisk disponering av bygningsavfall

Fristen for sluttføring av gjenstående arbeid settes til **01.09.2018**.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

I samsvar med gjeldende gebyrregulativ påløper det gebyr på kr 3 690 for behandling av søknaden om midlertidig brukstillatelse (jf. 3.2.3 i regulativet). Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/2832.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Andre Braa Hotvedt
Juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi:

VIVA IKS	Postboks 513	3412	LIERSTRANDA
LINNESSTRANDA 39 AS	c/o Pilares Eiendom AS Postboks 269	3001	DRAMMEN

Lier kommune
Planseksjonen

MESTERHUS OSLO AS

Postboks 208 Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2016/2832-30453/2019	Andre Braa Hotvedt	23.07.2019

FERDIGATTEST (HUS A1, A2 OG A3)
Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 511/2019 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Linnesstranda 39L, 39M og 39N, 3426 GULLAUG	Gnr/Bnr:	112/28
Tiltakshaver:	Linnesstranda 39 AS c/o Pilares Eiendom AS	Adresse:	Postboks 269, Bragernes, 3001 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Mesterhus Oslo AS	Adresse:	Postboks 208 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakets art:	Kjedehus	Bygningsnr:	300589569, 300589568 og 300589557
Tillatelse gitt:	30.06.2017	Vedtaksnr:	361/2017

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra Mesterhus Oslo AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest for tiltaket.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/2832.

Med hilsen

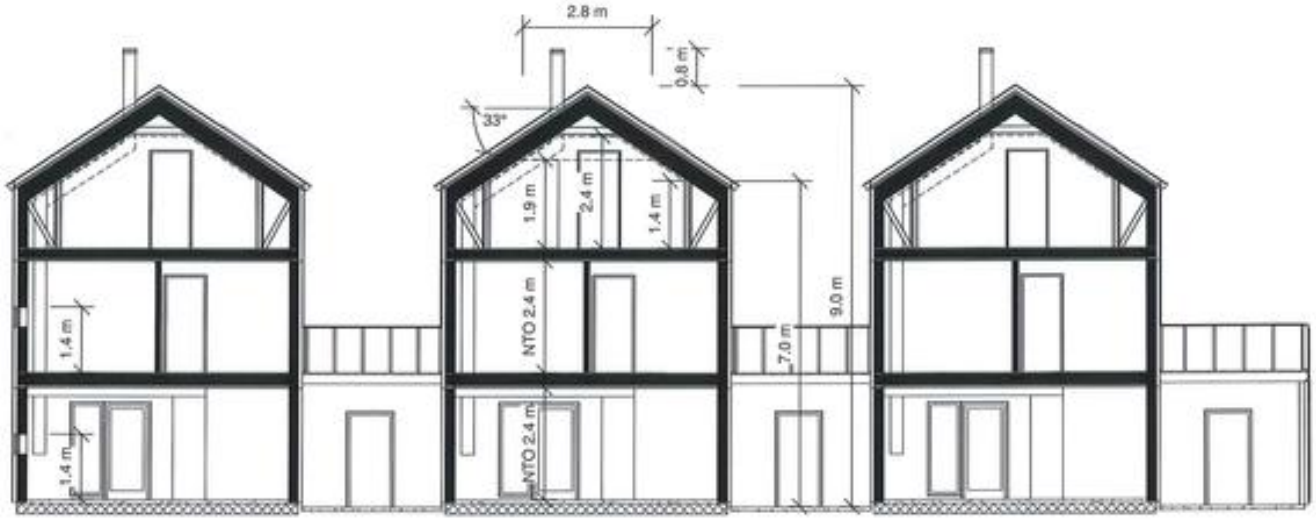
Andre Braa Hotvedt
Virksomhetsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi:

LINNESSTRANDA 39 AS	c/o Pilares Eiendom AS Postboks 269	3001	DRAMMEN
MESTERHUS BUSKERUD AS	Nybruveien 13	3055	KROKSTADELVA

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



SNITT A-A

BRA PR. BOLIG	
Beskrivelse:	Areal:
1. ETG.	43.6 m²
3. ETG.	30.6 m²
2. ETG.	43.6 m²
SPORTSBOD	5.0 m²
	122.8 m²

P-rom	PR. BOLIG	113.7 m²

Åpent Areal	
Beskrivelse	Areal
CARPORT	17.5 m²
CARPORT	16.9 m²
CARPORT	16.9 m²
	51.2 m²

BYA
226 m²

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

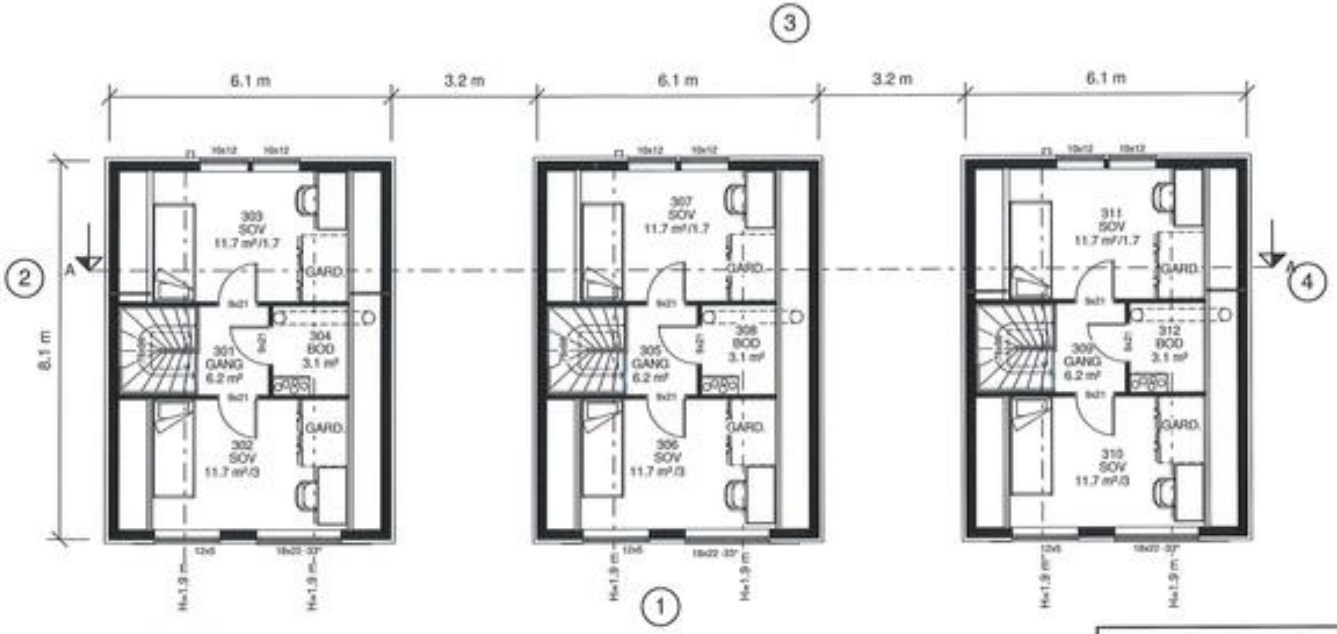
MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
G.nr/B.nr:	112/28
KOMMUNE:	Lier

Unikus
Postboks 4104,
Tuminelvveien 10
6099 Bodø, tlf. 75 55 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD:			TILTAKSART:	MÅL:
Snitt			Kjedehus	1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3				
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	PROSJEKT NR:	TEGN NR:
TO/RT	27.05.16	RT	160259	09.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forstagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



3. ETASJE

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
GNR/BNR:	112/28
KOMMUNE:	Lier

Unikus
Postboks 4104,
Tanninsdreven 5E
8069 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan 3. ETASJE			TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3				
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 27.05.16	TEGN: RT	PROSJEKT NR: 160259	TEGN.NR: 09.04

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



2. ETASJE

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
Gnr/Bnr:	112/28
KOMMUNE:	Lier

Unikus
Postboks 4104,
Tennholmveien 102
8039 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan 2. ETASJE			TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3				
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 27.05.16	TEGN: RT	PROSJEKT NR: 160259	TEGN NR: 09.03

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



1. ETASJE

⊗ R=Radonpunkt

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
GNR/BNR:	112/28
KOMMUNE:	Lier

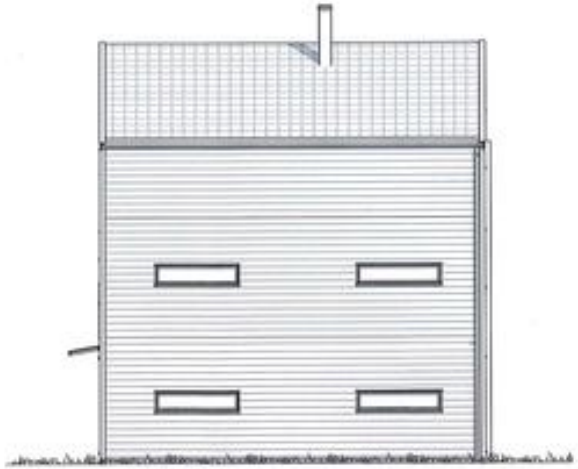
Unikus
Postboks 4104,
Tyrihansveien 10
3069 Drøbak, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Plan 1. ETASJE				TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3					
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 27.05.16	TEGN: RT	PROSJEKT NR: 160259	TEGN NR: 09.02	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



FASADE 3



FASADE 4

REV	DATO	REVISJON	SIGN

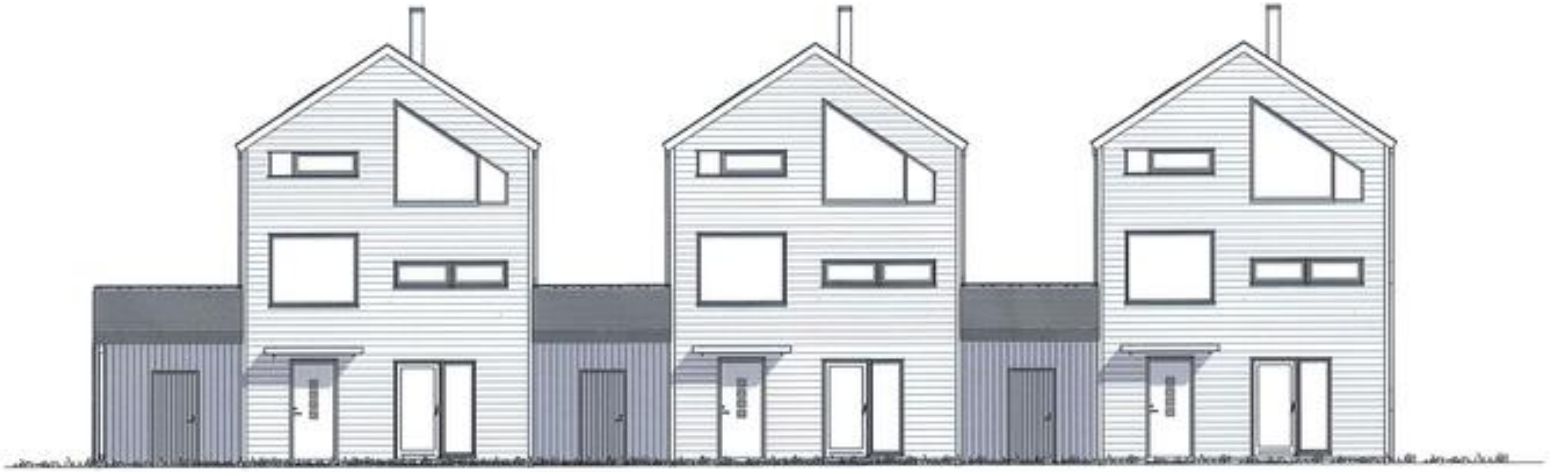
MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
Gnr/Bnr:	112/28
KOMMUNE:	Lier

Unikus
Postboks 4104,
Tanninghaven 10,
8089 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasade 3 og 4			TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3				
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 27.05.16	TEGN: RT	PROSJEKT NR: 160259	TEGN.NR: 09.06

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utlærende tegnekontor ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2

REV.	DATO	REVISJON	INIT.

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
GNR/BNR:	112/28
KOMMUNE:	Lier

Unikus
Postboks 4164,
Tennisbraveien 15
9009 Bodø, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Fasade 1 og 2			TILTAKSART: Kjedehus	M/L: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3				
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 27.05.16	TEGN: RT	PROSJEKT NR: 160259	TEGN.NR: 09.05

LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**112**	Bruksnr.	**28**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Linnesstranda 39N, 3426 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

Sist lagret: 08.06.2026

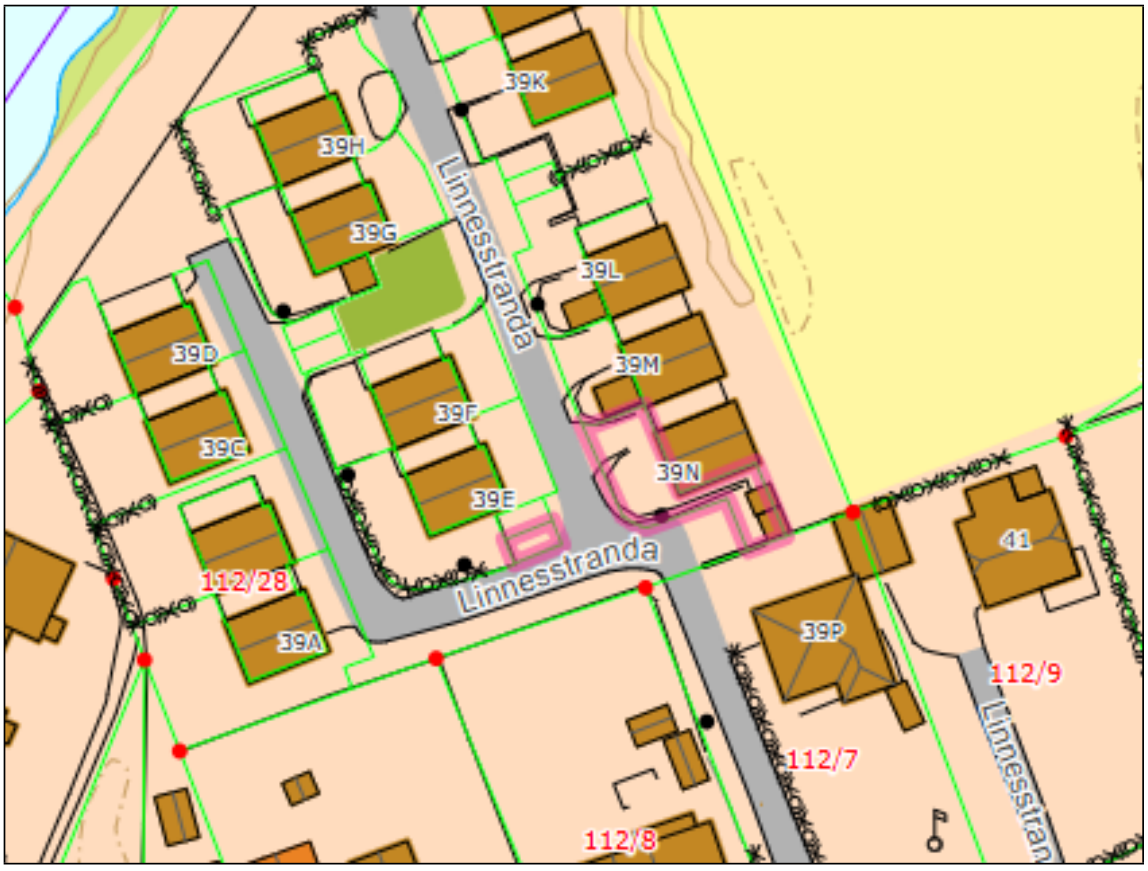
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**112**	Bruksnr.	**28**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Linnesstranda 39N, 3426 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

Sist lagret: 08.06.2026

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AZW0995
Matrikkel: 3312-112/28/0/1
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Oda Wennemo,Sigve Fredrik Høydahl

Adresse:
Linnesstranda 39 N,
3426 GULLAUG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 36 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV-takstein.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Entreprenør	2018-07-12
FDV parkett.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Entreprenør	2018-07-12
Romskjema Linnesstranda A1.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Entreprenør	2018-07-12
FDV-Listverk furu, gran Behandlet NCS S0500N CWB.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV-Listverk furu, gran Behandlet NCS S0502Y CWB.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV-Utforinger furu, gran Behandlet NCS S0500N CWB.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV-Utforinger furu, gran Behandlet NCS S0502Y CWB.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
Brukerveiledning ventilasjon.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV-kledning-mellomstrøk-transparent-v-1.0.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV innerdør CleverLine.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV ytterdør.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV__25140__JOTAPROFF Prosjekt vegg og tak__Nor__NO.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV__35182__JOTAPROFF AquaTech__Nor__NO.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV-Dokument-Sorlandsstigen-BOYLESTIGE.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
Teknisk-Godkjenning-2427g-26.03.2014.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12

Boligmappa
Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo
Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Uldal fdv-beskrivelse-generell.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
Ordrebekreftelse 255035 Uldal.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
Ordrebekreftelse 255036 Uldal.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV Glasstak.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV og Miljødokumentasjon takrenner og beslag.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
fdv kjøkken - generell.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
FDV kjøkken Bolig A1.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
Plantegning-1.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-07-12
5S Kursfortegnelse	NANSEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2018-08-20
5S Rapport fra sluttkontroll	NANSEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2018-08-20
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	NANSEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2018-08-20
5S Samsvarserklæring	NANSEN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2018-08-20
Linnesstranda 39, FDV Borgen Entreprenør.pdf	MESTERHUS BUSKERUD AS	Ikke spesifisert	2018-09-13
418309 - Montering og planlegging av plejd-s.pdf	STOLT ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-11-24
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	HOFFMANN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-03-17
5S Samsvarserklæring	HOFFMANN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-03-17
NHO03 - Sluttkontroll v.240703.pdf	WILH. KOLSTAD AS	Ikke spesifisert	2025-11-26
NHO04 - Samsvarserklæring v.240703.pdf	WILH. KOLSTAD AS	Ikke spesifisert	2025-11-26
Tapwell SK Montering.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2018-05-02
Alterna Ecco vegghengt klosett fdv.pdf	VEAS RØR AS	Rørlegger	2018-05-02
31 Sanitær.docx	VEAS RØR AS	Rørlegger	2018-05-02

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/JONATHAN LINDSTRØM
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0364/22
Vår referanse: 2962420/19541682
Bestilling: C3 2022-09-09 (4) 3

Dato
09.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
625145	200	9.4.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3049 LIER	112	28	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602330983
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
976642775	LIER KOMMUNE PLANSEKSJONEN	Postboks 205, 3401 LIER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917206104	LINNESSTRANDA 39 AS		c/o Pilares Eiendom AS, Postboks 269, 3001 DRAMMEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0626	112	28

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0626	112	28	0	1	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	2	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	3	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	4	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	5	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	6	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	7	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	8	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	9	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	10	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	11	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	12	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	13	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	112	28	0	14	117 / 1638	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn r: 625145 Tinglyst: 09.04.2018
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
LINNESSTRANDA 39 AS	
Adresse: c/o Pilares Eiendom AS Postboks 269	
Postnr.: 3001 Poststed: Drammen	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0626	Lier kommune	112	28		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
917 206 104	LINNESSTRANDA 39 AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	117	bg	13	B	117	bg	25				37				49			
2	B	117	bg	14	B	117	bg	26				38				50			
3	B	117	bg	15				27				39				51			
4	B	117	bg	16				28				40				52			
5	B	117	bg	17				29				41				53			
6	B	117	bg	18				30				42				54			
7	B	117	bg	19				31				43				55			
8	B	117	bg	20				32				44				56			
9	B	117	bg	21				33				45				57			
10	B	117	bg	22				34				46				58			
11	B	117	bg	23				35				47				59			
12	B	117	bg	24				36				48				60			

Sum tellere: 1638 = nevner: 1638

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
30/11-17	FOR LINNESSTRANDA 39 AS HÅKON ARNSTORP / KNUT BREMER

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2008 PDF

Rett kopi bekreftes
Tina Klakegg Neergaard
TINA KLAKEGG NEERGAARD ADVOKATFULLMEKTIG OSLO

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

Rett kopi bekreftes
Tina K. Neergaard
TINA KLAKEGG NEERGAARD * ADVOKATFULLMEKTIG * OSLO

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

FOR LINNESSTRANDA 34 AS

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)
X Drammen 30/11-17	HÅKON ARNSTORP KNUT BREMER	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr	Snr.	Kommune
112	28			Lier

Dato	Stempel og underskrift
04.04.18	Lier kommune Planseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameiseksjon bolig, SN=sameiseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

FOR LINNESSTRANDA 39 AS

X

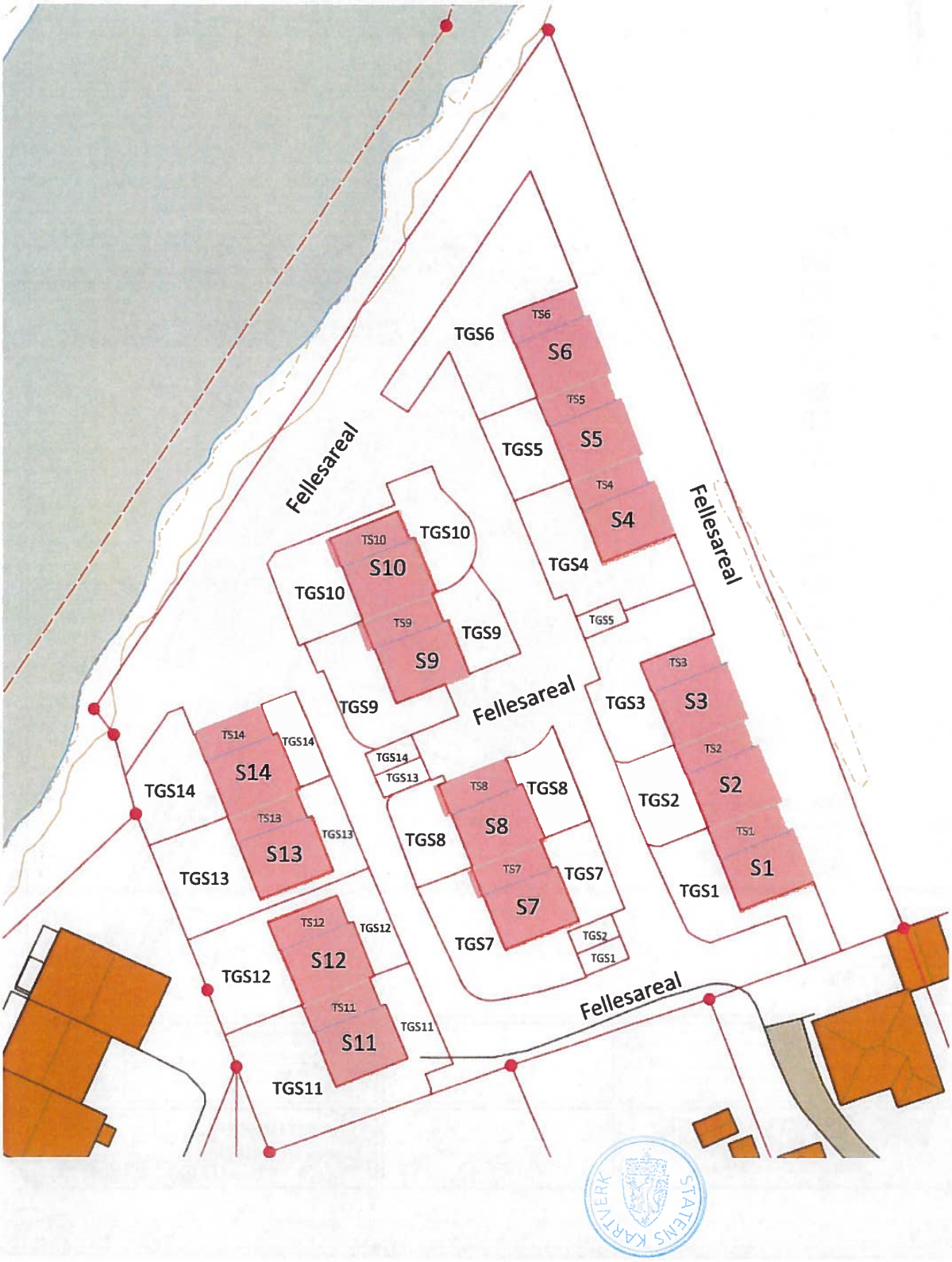
Dato	Utstedørens underskrift
30/11-17	HÅKON ARNSTORP / KNUT BREMER

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 3 av 3

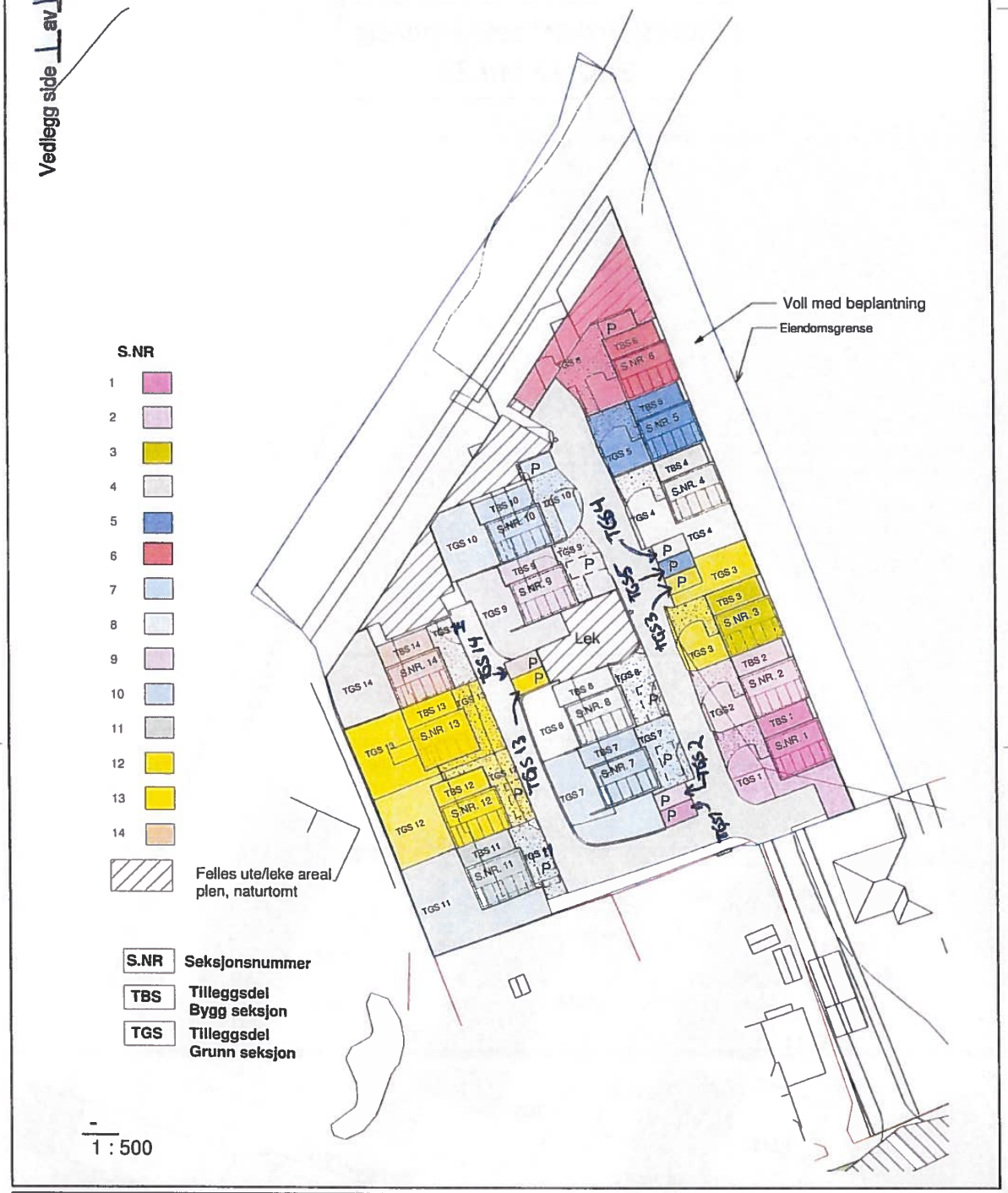
Rett kopi bekreftes
Tina K. Neergaard
TINA KLAKEGG NEERGAARD ADVOKATFULLMEKTIG OSLO

Situasjonskart seksjonering
Gnr.112 bnr.28



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Vedlegg side 1 av 9



REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	17.11.17	Endret seksjonering parkering	EJB
B	21.11.17	Endret farge og tilleggsdel	EJB

TILTAKSHAVER: Linnesstranda 39 A/S
BYGGEPLASS: Linnesstranda 39
GNR/BNR: 112/28
KOMMUNE: Lier

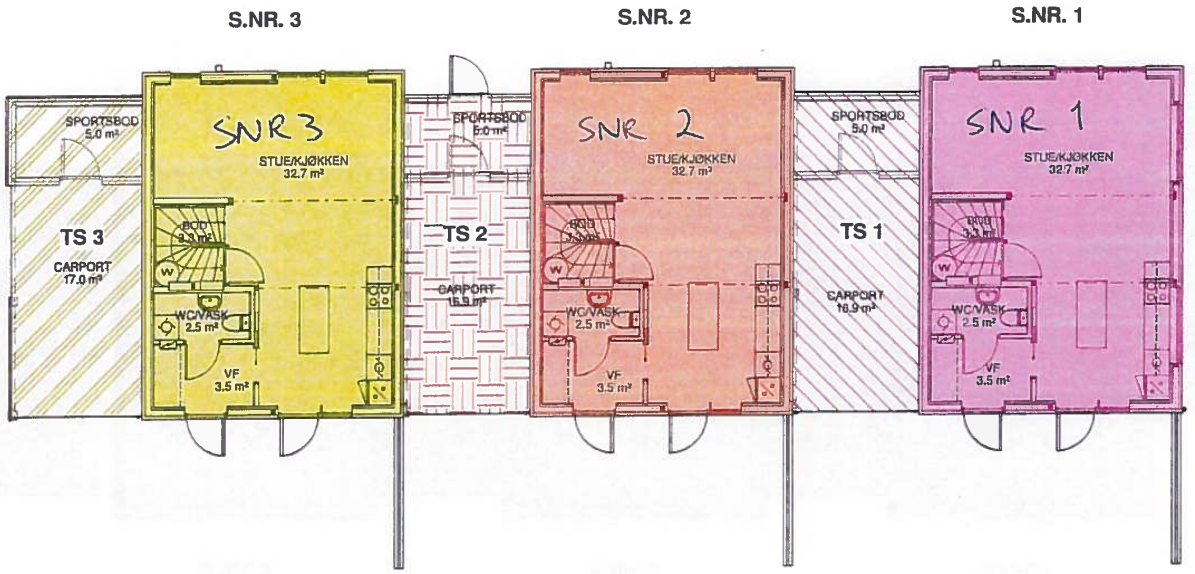
Unikus
Postboks 4104, Tarmstuvkaien 10, 3029 Drammen, Tlf. 75 59 51 20, E-mail: post@unikus.no

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TEGN. INNHOLD: Seksjonering Utenomhus
TILTAKSART:
MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: Linnesstranda 39

ARKITEKT	DATO	TEGN	PROSJEKT NR	TEGN.NR
TO/RT	16.11.17	EJB	160192	07.30

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



S.NR Seksjonsnummer

TS Tilleggsseksjon bygning

1. ETASJE

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	21.11.17	Endret farge	EJB

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
G.nr/B.nr:	112/28
KOMMUNE:	Lier

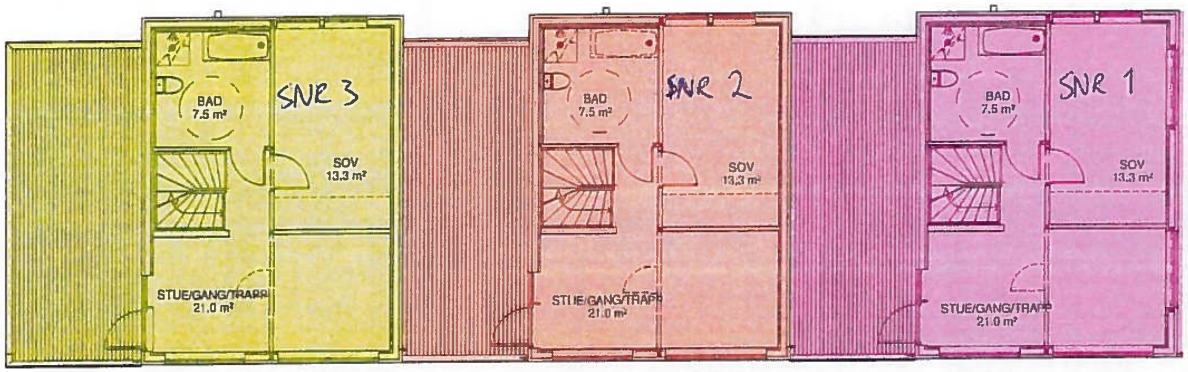
Unikus
Postboks 4164, Terminalveien 10
3088 Bode, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Seksjonering 1.etg				TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3					
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 16.11.17	TEGN: EJB	PROSJEKT NR.: 160259	TEGN.NR.: 09.07	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Vedlegg side 3 av 19

S.NR. 3 S.NR. 2 S.NR. 1



S.NR Seksjonsnummer

2. ETASJE

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	21.11.17	Endret farge	EJB

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

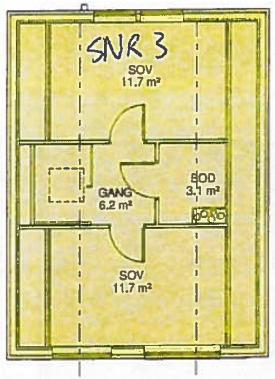
TILTAKSHAVER:	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS:	Linnesstranda 39
G.nr/B.nr:	112/28
KOMMUNE:	Lier

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
3088 Sande, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

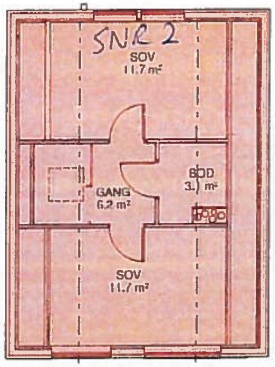
TEGN. INNHOLD: Seksjonering 2 etg				TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3					
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 16.11.17	TEGN: EJB	PROSJEKT NR: 160259	TEGN.NR: 09.08	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

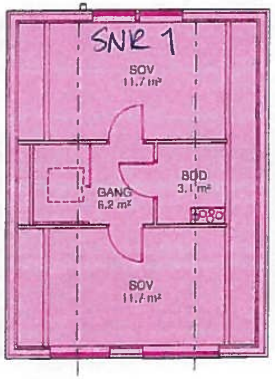
S.NR. 3



S.NR. 2



S.NR. 1



S.NR Seksjonsnummer

3. ETASJE

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	21.11.17	Endret farge	EJB

MESTERHUS
Mesterhus Buskerud AS

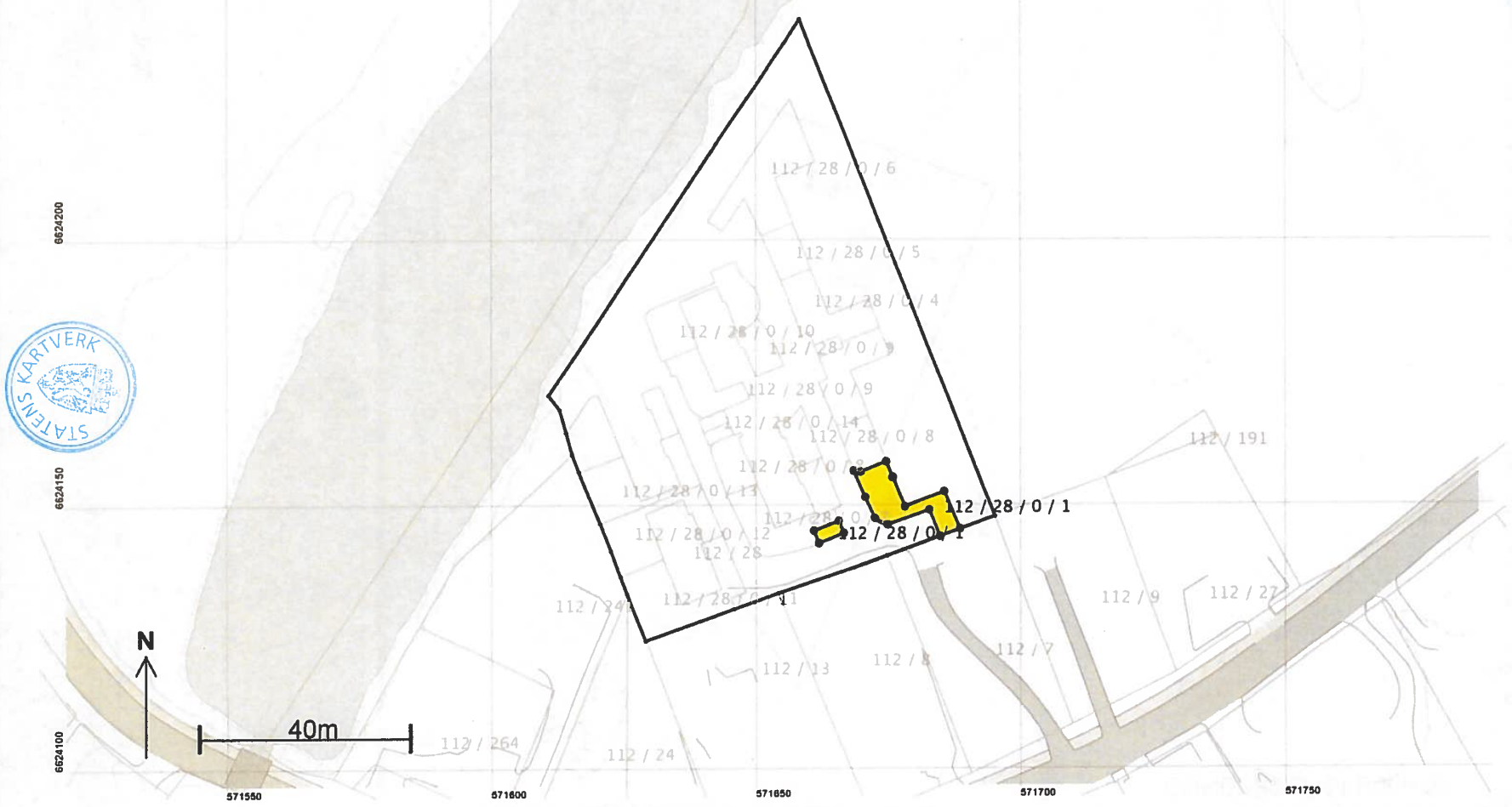
TILTAKSHAVER	Linnesstranda 39 AS
BYGGEPLASS.	Linnesstranda 39
G.nr/B.nr:	112/28
KOMMUNE.	Lier

Unikus
Postboks 4104,
Terminalveien 10
3068 Sande, tlf. 75 56 81 00
E-mail: post@unikus.no

TEGN. INNHOLD: Seksjonering 3.etg				TILTAKSART: Kjedehus	MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Hus A 1-3					
ARKITEKT: TO/RT	DATO: 16.11.17	TEGN: EJB	PROSJEKT NR.: 160259	TEGN.NR.: 09.09	

Oversiktskart for 112 / 28 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



STATENS KARTVERK

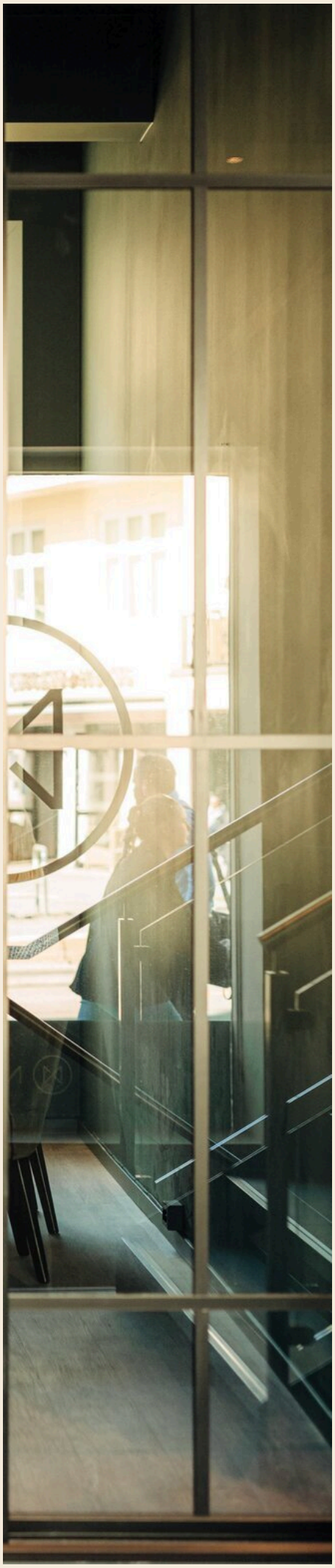
04.04.2018 13.57

Velkommen til

Nordvik 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. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

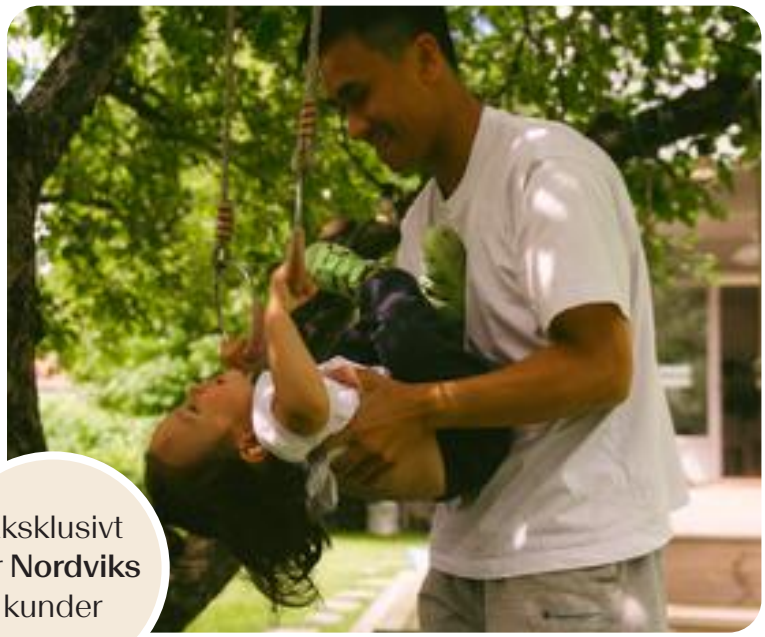


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0193/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Linnesstranda 39N 3426 GULLAUG
Matrikkel: Gnr 112, bnr 28, snr 1 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991