PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

LABORATORIEVEIEN 1 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LABORATORIEVEIEN 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 18.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Gundersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Laboratorieveien 1 D, 3077 SANDE I VESTFOLD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 426 BNR 62 FNR 0 SNR 281 KOMMUNE 3903 HOLMESTRAND GRUNNKRETS Selvik-Bekke

Verdivurdert til

3 390 000

0	3 390 000	73 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	5 m²	- m²	23 m²	18 m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 300
Formue	11 868
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Laboratorieveien 2 B 58 m² 2023 4. etg 2 sov				26.03.2024	4 230 000	**4 130 000**	0	4 130 000	**71 207**
2	Laboratorieveien 4 D 61 m² 2023 4. etg 1 sov				15.08.2025	4 100 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**68 852**
3	Laboratorieveien 4 C 58 m² 2023 2. etg 1 sov				03.02.2025	3 890 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**66 379**
4	Laboratorieveien 3 50 m² 2019 1. etg 1 sov				09.09.2025	3 390 000	**3 310 000**	0	3 310 000	**66 200**

Velholdt og moderne selveierleilighet fra 2020, idyllisk beliggende på attraktive Nordre Jarlsberg Brygge – helt nede ved vannkanten. Leiligheten ligger i andre rekke mot vannet og har fri fjordutsikt fra en romslig, vestvendt terrasse på ca. 23 kvm med gode solforhold. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med sjøen og flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Leiligheten ligger i 1. etasje med heisadkomst og enkel tilgang til garasjeanlegg. Boligen holder en gjennomgående moderne standard med vannbåren gulvvarme, store vindusflater og ekstra takhøyde som gir en luftig romfølelse. Mesanin over stuen gir leiligheten et særpreg og fungerer som en naturlig ekstra stue eller oppholdsrom, selv om arealet ikke er godkjent for varig opphold.

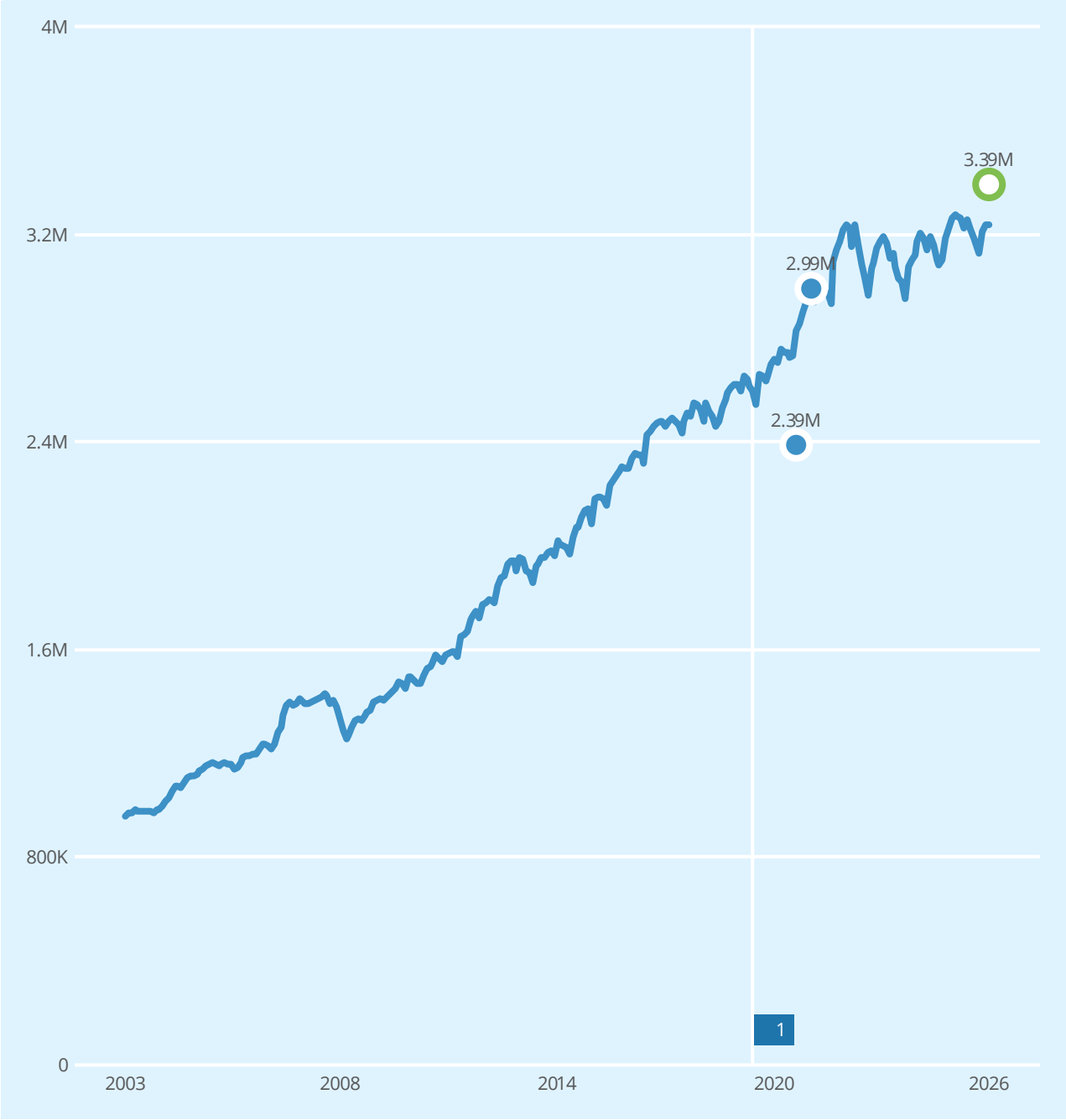
Kjøkkenet har stilren Sigdal-innredning med integrerte hvitevarer i åpen løsning mot stuen. Badet er moderne utført og har opplegg for vaskemaskin. Soverommet har tilknyttet garderoberom med god oppbevaringsplass. Ytterligere sportsbod på 5 kvm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



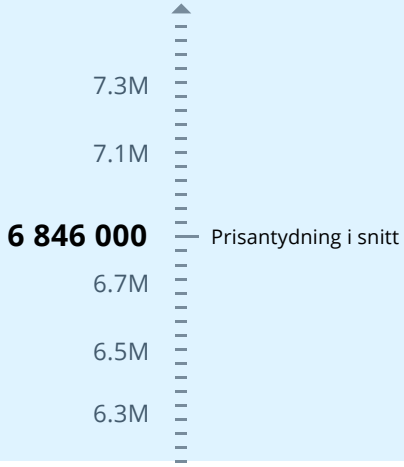
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.02.2021	10.06.2021	02.07.2021	2 990 000	2 990 000	0	2 990 000
15.01.2021		15.01.2021	-	2 390 000	-	2 390 000

Leiligheter til salgs i Selvik-Bekke grunnkrets nå

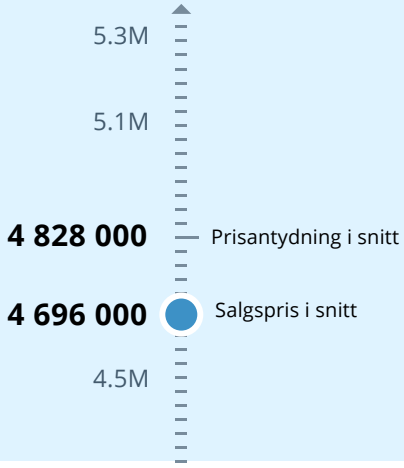
10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i Selvik-Bekke grunnkrets siste 3 mnd

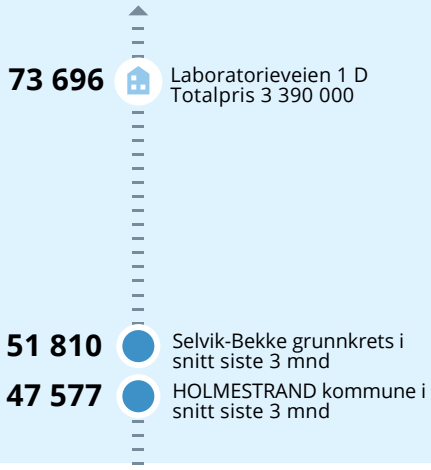
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Laboratorieveien 1 D
3077 SANDE I VESTFOLD

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2020
BRA: 51 m^2
BRA-i: 46 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	15	0	0	1

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Laboratorieveien 1 D
3077 Sande i vestfold

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28291

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.7.2024

Rapportdato
10.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kari Fuglevaag**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

Viktig informasjon:
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Laboratorieveien 1 D, 3077 Sande i vestfold**						
Kommunenr:	**3903**	Gårdsnr:	**426**	Bruksnr:	**62**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**281**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2020**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
- Grunnforhold av leire.
- Grunnmur oppført i betong. Deler av bygget etablert med parkeringskjeller.
- Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utvendig tekket med stående kledning og fasadeplater.
- Etasjeskille av elementdekke.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Taket er flatt, tekket med papp.
- Balansert ventilasjon.
- Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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	46	5	0	23
Hems/mesanin	0	0	0	0	0
Totalt m²	**51**	**46**	**5**	**0**	**23**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems/mesanin	18	0	18
Totalt m²	**18**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	41	5	- Entre - Bad - Stue/Kjøkken - Soverom	- Soverom
Totalt m²	**46**	**41**	**5**		

Kommentar til arealberegning

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod (T-281) som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting
Det er etablert en steinbelagt markterrasse på 23m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det er etablert en steinbelagt markterrasse på 23m2
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Hvite glatte innerdører.
Vinduer med 3-lags glass fra 2020

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 30år
Innerdører har en forventet levetid på 30år.
Forventet gjenværende levetid: 25år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-0**

Leiligheten ligger oppført med støpt plate på mark
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 3mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 2mm høydeforskjell på soverom 1.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er innenfor tolleransekrav ved NS3600

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkken er oppført i 2020, og er levert av Sigdal Kjøkken

- Glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Gips mellom over/underskap
- Komfyrvakt er montert
- Waterguard er montert

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader er påvist i utsatte soner.
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 25år.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.5 Lovlighet / HMS



Byggegodkjente tegninger.



Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Delta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens vei 19
0369 OSLO

Saksbehandler: *Morten Dreng*
Tlf. dir.: *908 94 268*
Deres ref.: Vår ref.: *21/25049* *18.06.2021*

Gbnr 426/62 - Laboratorieveien 1 og Bølgevein 2 - bygg Q - NJB - Ferdigattest pbl §21-10

Tiltakshaver:	Nordre Jarlsberg Brygge AS
Ansvarlig søker:	Delta Arkitekter AS
Godkjent sak:	Sak 88/19 datert 22.05.2019.
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 21.12.2020
Gjennomføringsplan:	Datert 27.05.2021
Type tiltak:	Boligblokk

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 88/19 (vår ref.: 19/294-5).

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes mottatt ferdigmelding for sanitærabonnement datert 18.12.2020.
3. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 11.11.2020.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Morten Dreng
saksbehandler

Kopi til:
Nordre Jarlsberg Brygge AS c/o Schage Eiendom AS 0212 OSLO
Postboks 183 Skøyen

Mottakere:
Delta Arkitekter AS Fridtjof Nansens vei 19 0369 OSLO

Ferdigattest

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

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er foreligger ferdigattest på bygget.

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

6.6 Trapp

Beskrivelse

Det er etablert en spiral trapp til hems.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Det er etablert en spiraltrapp opp til hems.
Det er ikke registrert avvik.

6.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Innvendige avløpsrør er oppført i plast.
Innvendige avløpsrør er fra 2020
Innvendig avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader/lekkasjer.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget. Ikke kjent om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre installasjoner (sluk)
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Rørskap er plassert på bod.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

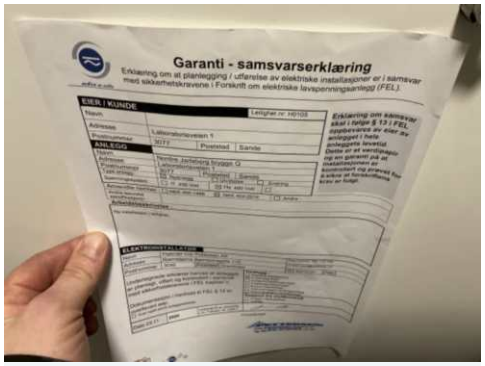
Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør er oppført med rør i rør system
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bod.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er sameiet sitt ansvar.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod.



Samsvarserklæring fra Ingeniør Pettersen AS

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eaton automat-sikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
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

Oppsummering av elektrisk TG-1

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Ingeniør Pettersen AS.
Det er utført el-kontroll på anlegget den .. uten å påvise avvik. Det påpekes at kontrollen overstiger denne rapportens mandat.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Vannbåren varme



Vannbåren varme anlegg plassert i bod.

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

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er oppført med vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme er et system hvor varme fordeles via rørsystemet i gulvet.
Anlegget fungerer som tiltenkt.
Det er vannbåren gulvvarme i følgende rom:
- Entre
- Stue/Kjøkken
- Soverom

Rørene som benyttet i gulvvarmeanlegg forventes å ha en levetid på 80-100år.
Forventet gjenværende levetid: 70-75år

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Leiligheten har felles bereder/oppvarming av vann.
Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll.
Anlegget styres og driftes på vegne av sameiet.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Anlegget er fra byggeår 2020.

Når var siste service på anlegget?

Filterskifte utført Januar 2025

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

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i leiligheten.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i leiligheten kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år

Anbefalte tiltak:
Et balansert ventilasjonsanlegg har 2 filtre, et for inn- og et for utluft. Begge skal skiftes minimum 2 ganger i året for å sikre inneklima. Gjerne i mars/april før pollensesong og september/oktober etter pollensesong.



Synlig mansjett i klemring.



Hulltaking er utført fra tilstøtende rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Rommet er nytt i 2020
TEK 17 er derfor valgt som grunnlag for rapporten.

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

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

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

I tillegg stilles det krav til nødvendig planlegging og prosjektering, også kalt «tilstrekkelig produksjonsunderlag».
Det skal dokumenteres at utførelsen og valgte produkter er i samsvar med produksjonsunderlaget.
Det skal leveres FDV-dokumentasjon. Omfang vil kunne variere.

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

Oppsummering av overflater	TG-1

Det registreres 5mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 15mm nedsenk
Det registreres 12mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller sprekker. Mindre bom, noe likte flis lim.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig membran og mansjett i rommet.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- 90x90 Dusjnisje
- 80cm baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Rommet har tilluft via luftespalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med røykpenn og anlegget fungerer som tiltenkt.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Malt gips i entre, soverom, bad og bod. Øvrige rom elementdekke.

Oppsummering av øvrig TG-1

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

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.15 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:
- Varmekabel på bad.
- Vannbåren gulvvarme i følgende rom
- Stue/Kjøkken
- Soverom
- Entre

6.16 Parkering

Beskrivelse

Det medfølger1 stk parkeringsplass på 12,5m2 (T-281)

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260082

Selger 1 navn
Kari Fuglevaag

Gateadresse
Laboratorieveien 1 D

Poststed	Postnr
SANDE I VESTFOLD	3077

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260082

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mesanin oppført av forrige eier. Ukjent hvem som gjorde arbeidet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Videre utbygging på NJB.

Document reference: 83260082

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260082

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260082

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Fuglevaag	54b35c6a6cb5e5b7390d329b7d8882a3b0fd2113	13.03.2026 10:28:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260082

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Laboratorieveien 1D

Nabolaget Selvik/Skafjellåsen - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Selvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 701 elever, 36 klasser	7 min 4.5 km
Sande videregående skole 500 elever	7 min 3.4 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	27 min 21.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nordre Jarlsberg Bryg...	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordre Jarlsberg Brygge Linje 93, 96	7 min 0.6 km
Sande stasjon Linje RE11	10 min 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

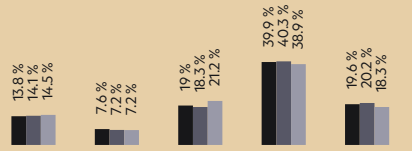
BARNEHAGER

Nordre Jarlsberg barnehage (0-5 år) 93 barn	6 min 0.5 km
Lersbrygga barnehage (0-5 år) 123 barn	25 min 1.6 km
Haga barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 4.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge	5 min
Coop Extra Lersbryggen	20 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Selvik/Skafjellåsen	3 367	1 509
Holmestrand kommune	25 681	11 721
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

—

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

—

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Selvik skole	13 min
Lersbrygga idrettsanlegg	21 min
Spenst Sande	10 min
Fitnessplanet Svelvik	17 min

«Barnevennlig, trivelige høflige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

enova

Energiattest



Adresse **Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269421**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300746066**
Gårdsnummer **426**	Bruksnummer **62**
Seksjonsnummer **281**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **46,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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 **89,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **91,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 988 kWh**



Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD

Detaljering

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

Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.

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

Liavaag Eiendom AS
v/Sander Gundersen
Postbks 347 Bragernes, 3001 DRAMMEN
E-post: Sander.gundersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 83260082 . Vår ref.: 6759-1-281 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1
Organisasjonsnr:	996392767
Seksjonseier:	Fuglevaag, Kari
Medeier:	
Leilighetsnummer:	281
Adresse:	Laboratorieveien 1 D, 3077 SANDE I VESTFOLD
Seksjonsnummer:	281
Gnr.	426
Bnr.	62

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 996392767.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjonseier betaler vann etter måler, men sameiet får også fakturaer på Vann- og avløpsavgift. Andre kommunale avgifter er Renovasjonsavgift. Alle seksjonseiere eier 1 garasjeplass. Sjekk tinglysning vedr. garasjeplasser. Ta kontakt med utbygger vedr. kjøp av ekstra parkeringsplass. Bod tilhørende seksjon Båtplassene er organisert i et annet sameie. Sameiet foretar manuell avregning av energi en gang pr år. Ved eierskifte må avregningstall oversendes til forretningsfører på e-post oef@obos.no og styret@sameietutsikten.no Avlesning av målere for vann til radiatorer/vannbåren gulvvarme: Det skal leses av og oppgis i kilowattimer (KWH) Avlesning av målere for GASS Til de av dere som har gasspeis, evt. gasskomfyr, skal forbruket beregnes. Her blir den enkelte fakturert etter faktisk forbruk gjennom året. Selgere som har el-bil ladeanlegg tilknytte ladeskinne må lese av forbruk ved overtagelsesdato og oversende data til forretningsfører på e-post: oef@obos.no og styret@sameietutsikten.no Sak fra ekstraordinært årsmøte 08.01.2026 I ordinært årsmøte 12.juni 2024 sak 11 ble det enstemmig besluttet å gjennomføre låneopptak inntil 10 MNOK for å finansiere nødvendig og akutt utbedringsarbeid. Selv om noe arbeid gjenstår har det ikke vært behov for å gjennomføre låneopptak, og tiltak som er gjennomført er belastet sameiets vedlikeholdsfond. Uavhengig av sak 7 over er det iht OPAKs vedlagte rapporter behov for å gjennomføre nødvendig vedlikehold med inntil 45 MNOK. OPAK stiller med representant i møtet for å besvare eventuelle spørsmål fra sameierne. Styrets innstilling Styret ble gitt fullmakt til å gjennomføre låneopptak innenfor en ramme på 45 MNOK til de beste vilkårene i markedet. Dersom lånet nedbetales som annuitetslån over 20 år vil felleskostnadene øke med ca kr 1100 pr mnd, og nedbetalt over 15 år vil beløpet utgjøre kr 1250. Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjente styrets forslag til låneopptak med nedbetaling inntil 20 år. Forslaget ble godkjent

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 300,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	278,00	
Akonto varmtvann	72,00	
Vedlikeholdsfond	220,00	
Felleskostnader	1 331,13	
Tv/bredbånd	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	421,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 868,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Matthias Skogfelt Melby pr. e-post: eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kai Hornslien, e-post: n-jarlsberg-brygge-utsikten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Ordensregler for Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt.

2. FORMÅL

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt og trygt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. SIKKERHET

Hver enkelt sameier og beboer har et personlig ansvar for å gjøre seg kjent med sameiets brannvernregler, branninstruks og rømningsveier, vedtekter og ordensregler.

4. STØY

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.
- På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.
- Musikk inne eller ute bør ikke forstyrre naboen. Vis hensyn!

5. DYREHOLD

- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i sameiets nedsenkede restavfalls-beholdere.
- Hunden bør hindres i å urinere på granitten og inne i garasjene. Skulle det likevel skje oppfordres eieren til å skylle vekk urinen med en medbragt vannflaske.
- Hunden skal til enhver tid være under eierens kontroll. Å sette hunden ut i lenke uten tilsyn er ikke tillatt. Vedvarende bjeffing ute eller inne skal unngås.

6. FELLESOMRÅDER INNE OG UTE

- Sykler, barnevogner mv. skal ikke settes i inngangspartiet eller trappeoppgangen.
- Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.
- Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
- Røyking utenfor/ved siden av/under naboens åpne soveromsvindu kan for enkelte være svært sjenerende og bør derfor unngås.

- Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene inne eller ute: **Ingen skal behøve å rydde etter deg.**
- Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten.
- Dersom du ser utbrente lyspærer, skader og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, manglende/dårlig renhold m.m., ber vi deg i første omgang å melde fra til oppgangsansvarlig eller vaktmester. Kontaktinformasjon finner du på VIBBO.

  Alvorligere forhold eller vedvarende mangler bør meldes til styret@sameietutsikten.no
- Droner skal ikke brukes innenfor/over sameiets område uten godkjenning fra styret.

7. FASADER

1) Rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen/ leilighetens FDV.
2) Det er ikke tillatt med parabol- eller annen utvendig antenne, på balkong/vegg/tak.
3) Varmepumpe kan tillates installert etter søknad og godkjenning i h.t gitte retningslinjer vedtatt av årsmøtet. I så fall skal tiltakssøker avgi ansvarserklæring.
4) Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for det/de enkelte bygg.
5) Montering av faste installasjoner (hev-/senk glass, markiser, persienner, pergola e.l.) er ikke tillatt uten etter på forhånd skriftlig godkjenning fra styret, og etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, sist vedtatt i årsmøte 04.04.2022. Ethvert tiltak er søknadspliktig, og tiltakshaver skal avgi ansvarserklæring.

8. EGNE TERRASSER OG BALKONGER

- Det er sameierens ansvar å sikre at sluk på altaner/takterrasser og balkonger til enhver tid er åpne. Vannskader som følge av tette sluk kan medføre betydelige kostnader og følgeskader, og kan bli krevet erstattet av seksjonseier. Det er ingen automatikk i at sameiets forsikring skal benyttes, og styret skal alltid varsles om slik situasjon oppstår..
- Spikring/skruing i fasaden må ikke skje uten at gassrør bak panel/plater er påvist. Skade på disse ved uaktsom handling kan medføre fare for eksplosjon.
- Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger/ terrasser.
- Utvendige blomsterkasser på balkong-/terrasse-gelenderet er ikke tillatt.
- Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.
- Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene/terrassene.
- Synlig tørking av tøy på balkongen/terrassen over gelenderhøyde bør unngås.
- Permanent skjerming eller beplantning på terrassen/balkongen som hindrer utsikt fra side- eller bakenfor-liggende beboere tillates ikke.
- Vindskjerming og heve-/senke-glass skal tas ned/senkes når balkongen/terrassen ikke er i bruk.
- Utvendige boblebad skal lenses gjennom innvendig avløp, ikke i sluket på balkongen.
- **Utvendig blinkende lysdekorasjoner** er ikke tillatt.
- **Fuglemating** er ikke tillatt på balkonger/terrasser eller i sameiets område da det lett gir næring til mus og rotter.

- «JACUZZI» kan ikke monteres på balkong eller takterrasse uten søknad til styret da bæreevne må dokumenteres. Før installasjon av Jacuzzi skal det avgis selvstendig ansvarserklæring.

9. VEDLIKEHOLD AV KJØKKENAVLØP

Grunnet stedvise og til dels lange strekk med lite fall gjennomføres rutinemessig hovedrengjøring»/ rensing/spyling av **kjøkkenavløp** i hvert byggetrinn **hvert tiende år**. Mellom hver «hovedrengjøring» må den enkelte sameier bærer ansvaret for å foreta nødvendig vedlikehold:

- ALLTID tørke ut fett av kjeler, panner og kar med tørkepapir som kastes i restavfallet.Det vil si at man ALDRI tømmer eller vasker ut fettet i avløpet. (Dette er også et kommunalt krav.)
- Minst to ganger/år rengjøre vannlåsen
- Minst én gang/år rense avløpet med Mudin. (Følg bruksanvisningen på flasken.)
- Dersom vannet begynner å tømmes langsomt eller at det begynner å klukke i vannlåsen indikerer dette at en propp/forsnevring er under oppbygging. Gjenta da ovenstående.

Dette vil sikre at avløpet ikke går tett. Skulle det likevel skje, vil det skyldes svikt i ovennevnte rutine. Kostnaden for spyling av avløp i en enkelt leilighet utenom «hovedrengjøring» må derfor bæres av den enkelte sameier.

10. SPORTSBOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander innendørs. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

11. GARASJE

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass:

- Av brannpreventive- og brannbelastnings-hensyn er enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis hjul/dekk eller hyllearrangement) ikke tillatt.
- Trillebag og sykkel kan likevel plasseres der dersom plassen tillater dette uten at bilens hjul blir stående utenfor oppmerkingen.
- Under gitte forutsetninger kan styret godkjenne oppbevaring av kajakker og skibokser i garasjene:
  En søknad til styret om å henge opp kajakk og/eller skiboks i tak eller på vegg innenfor egen garasjeplass, kan godkjennes under forutsetning av at to styremedlemmer i en forutgående befaring avgjør at opphenget ikke kommer i konflikt med annen infrastruktur (kabelgater, rør, sprinklerdyser, røykdetektorer, ventilasjon m.m.). Godkjenningen skal dokumenteres.
- Montering av ladestasjon for el-bil skal søkes om og forhånds godkjennes av styret. Se nærmere infosider på VIBBO.
- Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt skje ved for stor fart.
- Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.
- Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
- Oppdager du feil på garasjeporten eller sidedør, vennligst meld fra til oppgangsansvarlig eller vaktmester.
- *Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.*

- Garasjen skal ikke benyttes til skating, fotballsparking mv. av hensyn til skade på biler.
- Arbeid på biler, motorsykler, sykler og annet som innbefatter varme arbeider (åpen flamme), lakkering eller annet arbeid som ansees som en brann- og/eller lukt-belastning er ikke tillatt. Ved mindre reparasjoner av tilsvarende bør man unngå søl av olje, løsemidler m.m. på gulvet.
- Eventuelle oljelekkasjer skal ikke flyte utover gulvet, men fanges opp i en bakke eller absorberende materiale.

12. GJESTEPARKERING

Parkering på Nordre Jarlsberg Brygge skal kun skje på anviste (oppmerkede) plasser.
Beboeres **gjester** kan parkere på merkede **gjesteparkeringsplasser** inne i garasjeanleggene P1, P2, P3 og P4. Annen type parkering på disse plassene er ikke tillatt. Det skal legges en parkeringslapp i gjestens bil som viser tid, telefonnummer og leilighets-id (f.eks. F11, K06, R07 e.l.) til den som blir besøkt. Forøvrig kan det parkeres ute på området til NJB AS, men vær da oppmerksom på at området er avgiftsregulert (gratis kun i tre timer). **Parkering mellom blokkene er ikke tillatt.** (Unntatt fra regelen er renholdsselskapet, kommunen, taxi, ambulanse og varelevering.)

Med gjester menes besøk av midlertidig art begrenset til 24 timer på ukedager og 48 timer ved ukeslutt. Når «gjesten» har behov for å parkere sin bil i lengre perioder enn dette, skal bilen parkeres på en av de utvendige, oppmerkede parkeringsplassene. Dette gjelder også for «gjester» som mer eller mindre permanent bor i en leilighet/hos en seksjonseier og benytter én eller varierende gjesteplasser mer eller mindre regulært i løpet av en uke eller lenger. Om eieren av leiligheten ikke sørger for at disse reglene blir overholdt vil styret varsle seksjonens eier om at gjentakelse vil medføre et gebyr på kr 1.500,-. Gebyret vil bli lagt inn på fakturaen for felleskostnader.

13. BILTRAFIKK PÅ INTERNVEIENE

Internveiene skal kun benyttes ved evt. inn/utflytting. (Unntatt fra regelen er renholdsselskapet, kommunen, taxi, ambulanse og varelevering.)

14. AVFALLSHÅNDTERING

- Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i **sameiets nedsenkede søppelbeholdere**.
- Det er ikke tillatt å kaste *husholdningsavfall i de kommunale søppelkassene* langs internveiene, ved inngangene og på brygga.
- Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene eller utenfor de nedsenkede avfallsbeholderne.
- Alt avfall skal kildesorteres i henhold til merkingen på avfallsbeholderne (glass og metall// plastemballasje//matavfall//restavfall//papp og papir) og oppbevares inne i leiligheten inntil den kastes i avfallsbeholderen.
- Søppelposen skal knytes igjen. Dette er særlig viktig med matavfall.
- Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer, isopor og stor emballasje, «hage»-avfall, spesialavfall (maling og løsemidler), e-avfall (batterier, lyspærer, lysstoffrør, «alt med ledning») m.m. skal den enkelte beboer levere på offentlige mottaksseder avsatt for dette. Lersbrygga Miljøstasjon er den nærmeste. Her er det gratis å levere alt sortert avfall.

15. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER OG/ELLE FASTE INSTALLASJONER

- Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret.
- Tiltak som må ansees som fasadeendring må byggesøknadsbehandles.

- For øvrig henvises til sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter §19

16. AVREGNING AV GASS OG OPPVARMING

Faktisk forbruk knyttet til oppvarming (vannbåren varme, radiatorer og gass) avleses årlig pr 31.12. Avregning skjer i januar i det påfølgende kalenderåret basert på innmelding av målerstand for hhv gass og kWh. For sen innmelding, eller unnlatelse av innmelding, medfører at styret vil estimere et forbruk på 1,5 ganger normert forbruk pluss gebyr på kr 2500,-. Beløpet vil ikke bli refundert.

17. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Det fremgår av protokoll fra sameiermøte hvem som til enhver tid innehar styreverv. Dette finner du også på sameiets hjemmesider (www.sameietutsikten.no) og logg deg deretter inn.

18. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.
Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Dersom det ikke skjer, har styret rett og plikt til å besørge utbedring og fakturere skadevolder(-ne).

19. GYLDIGHET

Herværende ordensregler er vedtatt i årsmøte 09-10-2023.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6759

SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
2. juni 2025 kl. 18:00, BIORAMA.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av to referenter samt to til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
5. Godkjenning av dagsorden
6. Årsmelding, årsregnskap og revisors beretning
7. Fastsettelse av honorar til styret
8. Valg av medlemmer til styret og tillitsvalgte
9. Områdekart
10. Filter
11. Bygningsforsikringen- hva dekker den
12. Bestilling av nøkler til fellesområdene
13. Eierskap til gjesteplasser

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets leder Kai Hornslien foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Til stede i møtet møtte (SETT INN) stemmeberettige seksjonseiere som med egne stemmer og fullmakter utgjør (SETT INN XX,XX % AV DE STEMMEBERETTIGEDE).)

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av to referenter samt to til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til sameiets vedtekter § 9 er det bl.a bestemt at det ordinære årsmøtet skal:

- velge to referenter
- velge to til å medunderskrive protokollen

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Ormås og Rune Flaglien foreslått. Som protokollvitner ble [Navn 1] og [Navn 2] foreslått.

Sak 5

Godkjenning av dagsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Dagsorden godkjennes

Forslag til vedtak

Dagsorden godkjennes

Sak 6

Årsmelding, årsregnskap og revisors beretning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Styrets årsmelding skal ikke besluttes, men er en orienteringssak

B) Godkjenning av årsregnskap for 2024

C) Årsbudsjett for 2025 er iht sameiets vedtekter § 9 kulepunkt 5 en orienteringgsak, og skal ikke besluttes

D) Styret foreslår at vedlikeholdsfondet belastes me kr 4.720.281 for utbedringsarbeide utført i 2024, at årets innbetaling til fondet som er innkrevd via fellesutgiftene med kr 1.525.835 overføres til vedlikeholdsfondet - og at årets overskudd på kr 2.627.901 også overføres til vedlikeholdsfondet som en tilleggsavsetning

E) Godkjennelse av revisors beretning

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok styrets årsmelding til etterretning. Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2024, herunder styrets forslag til disponering av årsresultatet. Deretter ble revisors beretning vedtatt.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Sameiet NJB Utsikten.pdf
2. Revisjonsberetning_6759.pdf.pdf
3. Styrets årsmelding 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse til styret foreslås fastsatt til inntil kr 550.000 for perioden etter dette årsmøtet frem til ordinært årsmøte i 2026.

Av dette beløpet har styrets leder som ekstern ressurs et fast årlig honorar på kr 250.000 som har vært uendret siden avtalen ble inngått etter ordinært årsmøte i 2019.

Honoraret til de øvrige medlemmer av styret (både styremedlemmer og varamedlemmer) fordeles innbyrdes av styret, og inkluderer tilleggsarbeid utover ordinært styrearbeide. Honoraret til den enkelte beregnes med et fast beløp for forberedelse, oppmøte, gjennomføring og etterarbeid for hvert styremøte. Ut over dette avleveres timeliste - og gjenstående beløp fordeles deretter etter timeforbruk.

Basert på innleverte timelister har styrets gjennomsnittlige timelønn vært kr 160,15 pr/time.

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse settes til inntil kr 550.000 for perioden etter dette årsmøte til ordinært årsmøte i 2026. Honoraret fordeles innbyrdes av styret, og inkluderer tilleggsarbeid utover ordinært styrearbeide.

Sak 8

Valg av medlemmer til styret og tillitsvalgte

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år	
Styreleder	Kai Hornslien	2023	2	(på valg)
Nestleder	Jan-Henrik Håkestad	2024	2	
Styremedlem	Bjørn Westbye	2024	2	
Styremedlem	Roger Lundin	2023	2	(på valg)
Styremedlem	Rune Flaglien	2023	2	(på valg)
Styremedlem	Kjersti Ormås	2024	2	
Varamedlem	Øystein Jensen	2023	2	(på valg)
Varamedlem	Bjørn Thorsen	2023	2	(på valg)

Tove Finstad og Jorunn Sønju har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne relevante kandidater til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Innstilling

Det henvises til vedlagte innstilling fra valgkomiteèn. De av medlemmene av styret som ikke tar gjenvalg er varamedlem Øystein Jensen. Samtlige av de øvrige er kvalifisert til å stille som kandidater som medlemmer av styret, i tillegg til Eva Kristin Lyshoel som er presentert som kandidat av valgkomiteèn. Sameiet er denne gang i den situasjonen at 5 kandidater stiller til valg, og det er 5 roller som skal besettes.

Styrets leder skal velges særskilt, derfor vil styre foreslå at de to kandidatene som får flest stemmer tiltrer som medlemmer av styret, og dernest de to neste som varamedlemmer.

Som medlemmer av valgkomiteèn stiller Jorunn Sønju, Tove Finstad, Odd Myklebust og Vebjørn Eilertsen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Hornslien

  Kai Hornslien har gitt beskjed på at han stiller som kandidat for ett år. Samtidig vil man oppnå en bedre balanse mtp hvem som evt kommer inn, og hvem som går ut. Dette er viktig av hensyn til kontinuitet.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Thorsen

  Bjørn har gjennom mange år som varamedlem opparbeidet seg solid kunnskap og kompetanse, samtidig som han har hatt operasjonelle funksjoner i styret.
- Eva Kristin Lyshoel

Eva Kristin er innstilt som nytt medlem til styret, og i denne forbindelse henvises til valgkomiteèns presentasjon av kandidaten.

- Roger Lundin

  Roger tiltrådte som medlem av styret i 2023, og har bl.a sammen med styremedlem Bjørn Westby vært delaktig i ulike oppgaver knyttet til HMS.

- Rune Flaglien

  Rune ble valgt som medlem av styret i 2023, og har ledet sameiets ENØK gruppe.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- NYTT medlem 1

  Velges blant de to med færrest stemmer

- NYTT medlem 2

  Velges blant de to med færrest stemmer

Vedlegg

1. Valgkomiteèns forslag til medlemmer av styret.pdf
2. Valgkomiteèn forslag til valg av medlem til komiteèn.pdf

Sak 9

Områdekart

Forslag fremmet av:
Trond Brynjar Solvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av oss har erfart at besøkende, leverandører og utrykningspersonell kan slite med å finne rett adresse her på NJB.

En rekke sameier av den størrelse NJB er, har ved innkjøring et område kart av stor dimensjon. Dette viser samtlige veier og gatenummerering, samt «her står du».

Vi foreslår at et slikt områdekart blir produsert og montert rett ved dagens «reklameskilt» for NJB.

Vi konstaterer at det hevdes at nødetaten greit finner frem, hvilket ikke er en entydig erfaring.

Uansett vil et slikt kart ha stor verdi.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, og kan gjøre det enklere for nødetaten å finne frem ved akutte og tidskritiske situasjoner.

Forslag til vedtak

Årsmøte i Utsikten sameie henstiller til styret om at det blir produsert og utplassert et områdekart som tydelig viser samtlige veier, nummerering samt parkering for NJB.

Sak 10

Filter

Forslag fremmet av:
Hermod Valter Dahl

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker at det engasjeres firma for bytte av filter og kontroll ventilasjon.

Styrets innstilling

På et generelt og overordnet nivå er alt vedlikehold i den enkelte seksjon et individuelt ansvar som er nærmere regulert i sameiets vedtekter § 3, og som ikke kan pålegges den enkelte å ta del i med mindre årsmøtet med minst 2/3 flertall beslutter å innarbeide tiltaket som et kollektivt anliggende i sine vedtekter. Følgelig blir felleskostnadene å endre tilsvarende.

Dersom tiltaket ikke får tilstrekkelig flertall, hindrer dette allikevel ikke at et slikt tiltak blir etablert dersom de det gjelder går sammen om å administrere og samordne sin bestilling.

Forslag til vedtak

Engasjere firma for bytte og kontroll av ventilasjon

Sak 11

Bygningsforsikringen- hva dekker den

Forslag fremmet av:
Jan Arild Rygg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: Jeg fikk en akutt lekkasje/vannskade i fordelingsskapet i teknisk rom (boden) som forårsaket skade på styringsenheten som var montert i fordelingsskapet. Styret nekter for at sameiet har plikt til å ta dette på sameiets bygningsforsikring. Skaden dekkes imidlertid ikke av innboforsikringen men av sameiets bygningsforsikring ifølge sameiets forsikringsselskap Tryg Forsikring. Styret argumenterer for at dette går under manglende vedlikehold men rørlekkasjer skjer akutt og man har ingen mulighet til å oppdage dette før skaden har oppstått og spesielt ikke i fordelingsskapet for vann som man kanskje titter inn i et par tre ganger

i løpet av et år. Sameiets forsikringsselskap Tryg sier at det nettopp er bygningsforsikringen som skal dekke dette. Dette gjelder også integrert fastmontert kjøkkenutstyr.

Styrets innstilling

Styret kan ikke bifalle forslaget, og henviser til sin redegjørelse som er vedlagt denne saken. Forslagene er i strid med sameiets vedtekter, med mindre årsmøtet ikke ønsker å endre sameiets vedtekter som fordrer 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Alt fastmontert utstyr som tilhører leiligheten dekkes av sameiets bygningsforsikring ved akutt skade. Egenandelen betales av forsikringstaker dvs Sameiet.

Vedlegg

6. Styrets innstilling til sak 11.pdf

Sak 12

Bestilling av nøkler til fellesområdene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En seksjonseier har via driftsleder bestilt kopiering av 10 nøkler til sameiets fellesarealer. Seksjonseier bor ikke selv i sameiet, men eier flere leiligheter som leies ut. Hen vil ikke betale for nøklene, med følgende begrunnelse:

Selger (NJB AS) ba kjøper kontakte sameiet for kopiering av nøkler med beskjed om at dette ikke var noe de hadde noe med å gjøre. Hen kontaktet sameiets driftsleder og ba om kopiering av nøkler. I ettertid har hen argumentert for at kostnaden for disse nøklene er noe sameiet hefter for, og ville aldri bestilt nøklene om hen visste at dette kostet penger. Hen har tilbudt seg å returnere nøklene uten at nøklene så langt er returnert. Uansett er ikke dette nøkler sameiet har behov for.

Styrets innstilling

Når en seksjonseier kjøper en seksjon, er nøkler til fellesområder og egen leilighet et forhold mellom kjøper og selger som verken vedrører sameiet eller de øvrige eierne. Om hen mener å mottatt for få nøkler av selger innebærer ikke at man av den grunn kan be om at de øvrige eierne skal være med å spleise på regningen.

Sameiets vedlikeholdsansvar er knyttet til **utvendige dører og dørlåser** som vedrører sameiets fellesområder. Seksjonseierens behov for et gitt antall nøkler er ikke sameiets anliggende, og er fullt og helt et individuelt behov.

Eierseksjonslovens § 29 knesetter prinsippet om at alle kostnader som ikke kan individualiseres er felleskostnader. Det er derfor ikke tvilsomt at et individuelt behov for et gitt antall nøkler ikke vedrører andre enn man selv.

Styret ber om fullmakt til å iverksette nødvendige rettslige skritt dersom seksjonseier fortsatt motsetter seg å betale, som implisitt innebærer at fellesskapet **ikke** skal dekke kostnadene for individuelle behov.

Forslag til vedtak

Styret ble gitt fullmakt til å iverksette nødvendige tiltak for å inndrive kravet overfor seksjonseieren.

Sak 13

Eierskap til gjesteplasser

Forslag fremmet av:
Svein Carlsson m/fl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avklaringer rundt gjesteplasser og HC plasser

Vi viser til sak rundt gjesteplasser og handicap-plasser som ble behandlet pa˚det ekstraordinære sameiermøte 4. oktober 2018. Vi er tilfreds med at antall gjesteplasser og HC-plasser er i varetatt. Ved ettertanke er det vår oppfatning at det formelle eierskapet til gjesteplassene fortsatt er uavklart.

Hvem eier egentlig gjesteplassene?

Slik vi oppfattet presentasjonen den 4.10 er det sameier 001/T001 (Nordre Jarlsberg Brygge AS) som eier gjesteplassene, men det er styret som disponerer gjesteplassene. Altsa˚sameier nr. 1 ma˚til enhver tid sørge for at det er et lovbestemt antall gjesteplasser i garasjene. Sameier nr. 1 er Nordre Jarlsberg Brygge AS – utbyggeren. Det er vår oppfatning at vi i våre kjøpekontrakter faktisk har kjøpt og betalt for gjesteplassene, og at gjesteplassene derfor ikke skal eies av sameier nr. 1/Nordre Jarlsberg Brygge AS, men av Sameiet Utsikten som er oss.

Vi anmoder styret om a˚legge frem en juridisk betenkning som klarlegger en gang for alle eierskapet til gjesteplassene.

Handicap-plassene

Vi er tilfreds med at det er bygd et tilstrekkelig antall handicap-plasser, og likeledes at det er styret med hjemmel i den nye sameierloven som disponerer og omdisponerer handicap-plassene.

Vi ber om bekreftelse pa˚at alle som disponerer handicap-plasser er blitt/blir informert aktivt om bestemmelsene i den nye sameierloven uansett hva slags avtale disponentene har med styret og/eller sameier nr. 1/Nordre Jarlsberg Brygge.

Styrets innstilling
Selv om saken første gang ble fremmet før dette styret tiltrådte, syntes styret at saken er av prinsipiell karakter og av allmen interesse.

Styret er helt enige i at det er underlig at sameiet ikke eier sine gjesteplasser, og kan heller ikke se hvilke interesse utbygger skulle ha av å eie plassene selv. Styret har innhentet en juridisk vurdering av forholdet som er vedlagt denne saken. Selv om utfallet av rapporten ikke ble slik vi alle håpet og trodde, har vi tillit til det arbeidet som er utført av TYR. Styret anbefaler årsmøtet at det ikke investeres ytterligere tid å penger i enda flere utredninger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet var enige om å stille saken i bero.

Vedlegg

7. Vurdering av parkering #D133653.pdf

SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1
ORG.NR. 996 392 767, KUNDENR. 6759

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 655 111	12 958 037	14 898 000	14 813 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	115 000	115 000
Ladeinntekter EL-bil		328 914	251 043	204 000	290 000
Andre inntekter	3	205 337	2 216 104	0	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 189 362**	**15 425 183**	**15 217 000**	**15 222 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 038	-62 333	-206 020	-192 240
Styrehonorar	5	-500 000	-410 713	-500 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-16 787	-67 553	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-287 500	-270 882	-287 500	-310 000
Konsulenthonorar	7	-931 469	-595 096	-399 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-6 292 418	-2 992 560	-2 707 201	-2 219 025
Forsikringer		-635 926	-511 954	-577 754	-693 000
Kommunale avgifter	9	-37 044	-21 066	-24 500	-40 000
Ladekostnader EL-bil		-61 373	0	0	0
Energi/fyring	10	-3 836 036	-4 675 718	-5 161 279	-5 313 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 436 406	-1 012 533	-1 436 400	-1 436 400
Andre driftskostnader	11	-1 892 675	-2 045 685	-2 037 201	-2 437 688
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 018 671**	**-12 666 094**	**-13 361 855**	**-13 617 353**
DRIFTSRESULTAT		**-829 309**	**2 759 089**	**1 855 145**	**1 604 647**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	262 972	142 549	25 000	75 000
Finanskostnader	13	-207	-2 349	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**262 764**	**140 201**	**25 000**	**75 000**
ÅRSRESULTAT		**-566 545**	**2 899 290**	**1 880 145**	**1 679 647**
Overføringer:					
Til fri egenkapital		0	870 092		
Innbetaling til fri egenkapital		0	948 000		
Sum belastet vedlikeholdsfond		-4 720 281	-1 324 702		
Årets innbetaling til vedlikeholdsfond		1 525 835	1 535 808		
Tilleggsavsetning til vedlikeholdsfond		2 627 901	870 092		

Transaksjon 09222115557547154167 Signert KH, JHH, RF, BWW, KO, RL

SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1
ORG.NR. 996 392 767, KUNDENR. 6759

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		248 198	262 218
Forskuddsbetalte kostnader		417 090	56 070
Andre kortsiktige fordringer		0	569 735
Driftskonto OBOS-banken		1 025 121	1 014 155
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 124	21 874
Sparekonto OBOS-banken		2 522 429	3 416 748
Sparekonto OBOS-banken II		2 750 450	2 613 370
Innestående i andre banker		1 711 141	1 342 232
SUM OMLØPSMIDLER		**8 702 552**	**9 296 402**
SUM EIENDELER		**8 702 552**	**9 296 402**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	6 241 119	6 807 664
SUM EGENKAPITAL		**6 241 119**	**6 807 664**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 347	258 563
Leverandørgjeld		2 066 951	2 094 261
Skyldige offentlige avgifter	15	36 934	40 915
Annen kortsiktig gjeld	16	177 202	95 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 461 433**	**2 488 738**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 702 552**	**9 296 402**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 19.05.2025
Styret i Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn 1

Kai Hornslien /s/	Roger Lundin /s/	Bjørn Widar Westbye /s/
Rune Flaglien /s/	Jan Henrik Håkestad /s/	Kjersti Ormås /s/

Transaksjon 09222115557547154167 Signert KH, JHH, RF, BWW, KO, RL

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 757 037
Akonto energi	1 935 117
Innbetaling til vedlikeholdsfond	1 525 835
TV/Internett	1 437 121
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 655 111**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning varme 2024	13 338
Forsikringsoppgjør. Kostnaden er bokført i 2022	64 440
Gebyr feilparkering	3 000
Opprydding kundereskontro	448
Viderefakturert ladeboks abonnement	62 250
Avregning gass	-7 082
Avregning varme 2023	14 546
Leie kajakkrom	17 440
Lading el-bil 2023	7 027
Nøkler	29 930
SUM ANDRE INNTEKTER	**205 337**

Transaksjon 09222115557547154167 Signert KH, JHH, RF, BWW, KO, RL

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn	-18 000
Arbeidsgiveravgift	-73 038
SUM PERSONALKOSTNADER	**-91 038**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 787.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-214 741
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 730
Opak AS	-73 500
Maugesten Consulting	-417 675
Drammen Takstsenter AS	-161 824
Protan AS	-55 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-931 469**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 442 086
Drift/vedlikehold VVS	-119 312
Drift/vedlikehold elektro	-246 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-318 538
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 608
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-59 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-424 465
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 507
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-343 206
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-9 285
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 292 418**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-37 044
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-37 044**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 725 043
Gass	-110 993
SUM ENERGI / FYRING	**-3 836 036**

Transaksjon 09222115557547154167 Signert KH, JHH, RF, BWW, KO, RL

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 580
Container	-7 846
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Lyspærer og sikringer	-4 486
Vaktmestertjenester	-1 008 323
Renhold ved firmaer	-701 473
Andre fremmede tjenester	-24 811
Kontor- og datarekvisita	-652
Trykksaker	-3 943
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 203
Andre kontorkostnader	-14 512
Telefon/bredbånd	-1 548
Telefon u/mva	-1 217
Vedlikehold biler/maskiner	-64 143
Gave, fradragsberettiget	-3 773
Bank- og kortgebyr	-8 108
Velferdskostnader	-15 203
Tap på fordringer	-11 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 892 675**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 958
Renter bank	217 565
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 394
Andre renteinntekter	55
SUM FINANSINNTEKTER	**262 972**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-207
SUM FINANSKOSTNADER	**-207**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

IB vedlikeholdsfond	5 954 394
Drift og vedlikehold	-4 122 063
Oppgradering av brannsentral utført av Nordtech	-299 155
Opak, Drammen Takst og Protan vedrørende reklamasjon	-299 064
Sum belastet vedlikeholdsfond	-4 720 281
Innbetaling til vedlikeholdsfond 2024	1 525 835
Disponering av årsresultat	2 627 901
UB vedlikeholdsfond	5 387 849

Transaksjon 09222115557547154167 Signert KH, JHH, RF, BWW, KO, RL

Fri Egenkapital	853 270	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**6 241 119**

Årsunderskudd iht. resultatregnskap	-566 545
Tilbakeført fra vedlikeholdsfond	4 720 281
Innbetalt til vedlikeholdsfond 2024	-1 525 835
Sum	2 627 901
Tilleggsavsetning til vedlikeholdsfond	-2 627 901
Avsetning til fri egenkapital	0

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 124
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 810
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-36 934**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Viderefakturering, kreditert i 2025.	-177 202
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-177 202**

Transaksjon 09222115557547154167 Signert KH, JHH, RF, BWW, KO, RL

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I0KWL-O70W7-BKLO8-NEWVH-1DKCJ-5YE1P

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-23 07:21:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: I0KWL-O70W7-BKLO8-NEWVH-1DKCJ-5YE1P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ÅRSMELDING 2024

SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge Utsikten Trinn I (org.nr 996 392 767) består av 302 seksjoner. Sameiet ligger i Holmestrand kommune. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Kai Hornslien	2023	2
Nestleder	Jan-Henrik Håkestad	2024	2
Styremedlem	Bjørn Westbye	2024	2
Styremedlem	Roger Lundin	2023	2
Styremedlem	Rune Flaglien	2023	2
Styremedlem	Kjersti Ormås	2024	2
Varamedlem	Øystein Jensen	2023	2
Varamedlem	Bjørn Thorsen	2023	2

VALGKOMITE:
Tove Finstad og Jorunn Sønju har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne relevante kandidater til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret avholdt 10 styremøter, hvor 118 saker har vært behandlet og protokollert. I tillegg til dette har det vært avholdt møte med leverandører, møter med utbygger, dialog med oppgangsansvarlige og løpende behandling av telefoner og eposter fra beboere og seksjonseiere.

Styret fungerer som et kollegium og har fordelt sine arbeidsoppgaver innbyrdes. Rent operasjonelt har styret benyttet sin tid til følgende primæroppgaver:

- Regnskap, økonomi og budsjett
- Kontraktsoppfølging og kontraktsforhandlinger
- Cash management, likviditetsstyring og finansiering
- Facility management
- Energi og ENØK
- Bygg, teknisk infrastruktur og tekniske installasjoner
- Skader og reklamasjonsforhold
- HMS, internkontroll og sikkerhet
- Grønn skjøtsel og vintervedlikehold
- Administrative oppgaver og ekstern møtevirksomhet
- Beboerhenvendelser og beboer relaterte oppgaver

Alle varamedlemmer i styret deltar aktivt i alle styremøter, og tar del i oppgavefordelingen. Dette skyldes styrets ønske om inkludering, kunnskapsdeling og involvering.

Pål Maugesten er sameiets driftsleder, og har nedlagt ca 950 arbeidstimer for sameiet i 2024. Mye av arbeidet har medgått til håndtering og oppfølging av byggetekniske avvik, skadesaker, reklamasjonsforhold, forsikringssaker, beboer-relaterte forhold og leverandørkontakt. Pål har observatørstatus i styret, og redegjør i hvert styremøte for status knyttet til bygg, teknisk infrastruktur og utbedringsprosjekter.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

Økonomi: Styret arbeider kontinuerlig med sameiets kostnadsstruktur hvis formål består i å oppnå lavest mulig priser ut fra de tjenestene som forbrukes og anskaffes til enhver tid. Spesielt fokus er rettet mot regnskap og budsjettoppfølging, cash management og finansiering. Styret gjennomgår regnskap som et fast innslag i hvert styremøte.

Vedlikehold og rehabilitering: Sameiet har en rekke løpende serviceavtaler som har til formål å ivareta sameiets infrastruktur på en best mulig måte, forlenge objektenes levetid og bidra til at sameiet er trygt og forutsigbart. Dette er årlige repeterende vedlikeholdskostnader som er innarbeidet i driftsbudsjettet, og gjelder blant annet følgende:

- Inspeksjon, service og vedlikehold av brannvarslingsanlegg (Nortek)
- Inspeksjon, service og vedlikehold av ledelys (Nortek)
- Inspeksjon, service og vedlikehold av røyk luker (BRAMO)
- Inspeksjon og ettersyn av brannteppe i garasjeanlegget (BRAMO)
- Inspeksjon og service av sprinkelanlegg (GK)
- Inspeksjon og service av ventilasjon-, og ventilasjons aggregater (GK)
- Inspeksjon og service av sanitæranlegg og sirkulasjonspumper (GK)
- Inspeksjon og service av varme og elkjeler (GK)
- Inspeksjon og service av gasspeiser (RSM Gas Services)
- Trykktesting av gasstanker (RSM Gas Services)
- Inspeksjon og service av kjøreporter (Nassau)
- Standard vannanalyse (Enwa)
- Inspeksjon, service og vedlikehold av heiser (KONE)
- Rørspyling (TT-Teknikk)
- Garasjevask (Vaktmester)
- Periodisk takinspeksjon (Protan)
- Renholdstjenester (Renwald)
- Matter (CC Tekstil)
- Grønn skjøtsel (Gartner Henrik Erichsen)
- Vintervedlikehold (Hermansen Maskin
- Vaktmestertjenester (Mitchell Drift)

Ut over løpende service og vedlikehold av sameiets infrastruktur påløper kostnader for vedlikehold av bygningsmassen. Dette er vedlikehold som i all hovedsak er forutsigbart og planlagt, men sameiet opplever økende omfang av senskader/følgeskader fra byggetid som er forårsaket av både dårlig og mangelfull utførelse.

Vedlikehold av bygningsmassen som ikke er av repeterende karakter belastes sameiets vedlikeholdsfond i tråd med årsmøtets beslutning. Styret har mandat til å gjennomføre akutt og kritisk vedlikehold hvor det av tidskritiske hensyn ikke lar seg gjøre å innkalle og gjennomføre årsmøte.

Planlagt vedlikehold:

- Vedlikehold og oppgradering av avfallscontainere, ca kr 100.000
- Gjenstående arbeid knyttet til vanninntrengning, beregnet til anslagsvis kr 500.000
- Utbedring av fasader i byggetrinn 1 (Kaiveien og Laboratorieveien) beregnet til ca kr 10.000.000

Årets innbetaling til vedlikeholdsfond via felleskostnadene er kr 1 535 908. Fondet er videre belastet med kr 4.720.281 i 2024, og det henvises i denne forbindelse til note 14. Vedlikeholdsfondet utgjorde ved årets slutt kr 5.280.847 tilsvarende kr 17 603 pr/boligseksjon.

Det er stor risiko for at det kan tilkomme ytterligere vedlikeholdskostnader knyttet til utbedring av utbyggers/entreprenørens omfattende tilsidesettelse av både Teknisk Forskrift 1997 og Byggteknisk forskrift (TEK10) for byggetrinnene 1, 2 og 3 som hittil har forårsaket omfattende skader. Sammen med OPAK prioriteres å gjennomføre kontroll av alle bygg som er oppført av OBAS for å avklare om samme systemfeil gjentar seg også her. Konsekvensene av å ikke gjennomføre slik kontroll kan resultere i at potensielle skader eskalerer og gir betydelige følgeskader slik vi allerede har konstatert.

Hittil har sameiet egenfinansiert all utbedring ved å benytte tidligere avsetninger til vedlikeholdsfond. Det er i tidligere årsmøte besluttet å foreta et låneopptak på inntil 10 MNOK for å utbedre uforutsett og kritisk vedlikehold som det hittil ikke har vært behov for å lånefinansiere. Det må imidlertid forventes at dette kan være aktuelt i løpet av 2025.

Hittil har sameiet egenfinansiert anslagsvis 7 mkr (perioden 2022-2024) i utbedringsarbeider, og man må være forberedt på at de samelede utbedringskostnadene kan passere 20 mkr.

Styret har tatt ut forliksklage overfor utbygger, og utbygger har avvist at det foreligger noen mangel eller uaktsomhet ved de løsningene som har påført sameiet store kostnader. Det foreligger 4 fagkyndige uttalelser som konkluderer motsatt og påberoper grov uaktsomhet, og 2 selvstendige advokatkontor som har understøttet styret i å iverksette en rettslig prosess overfor utbygger som har påført sameiet betydelige skader og kostnader. Denne prosessen er iverksatt.

HMS: Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen. Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller slik det fremgår av forrige side «vedlikehold og rehabilitering». I tillegg gjennomføres det årlige:

- Egenerklæring kontroll i seksjonene (Styret)
- Brannøvelse (Styret)
- Vernerunde (Styret)

Energiregnskap: Faktisk forbruk i 2024 ble 3 269 188 kWh til en gjennomsnittlig kWh pris på kr 1,1,39 inklusiv nettleie og etter strømstøtte. Det faktiske forbruket i 2023 var 3 361 743 kWh, og det gjennomsnittlige årsforbruket siste 5 årene er 3 302 763 kWh.

Sameiet har etablert en egen ENØK gruppe som har vurdert mulighetene for å gjennomføre tiltak for å redusere sameiets energiforbruk. Av det gjennomsnittlige årsforbruket på 3 302 763 kWh ble det forbrukt 1 420 353 kWh til oppvarming/gulvvarme, 394 479 kWh i varmtvann, 202 677 kWh til elbil lading. Øvrig forbruk på ca 1,25 mill kWh er medgått til oppvarming av innvendige fellesområder, pumper, vifter og ventilasjon, heiser og annen infrastruktur, samt belysning innvendig og utvendig i fellesareal og garasjeanlegg.

Styret kan ikke påvirke seksjonseierens ønskede innetemperatur, dusjefrekvens, elbillading etc som alle er særkostnader som avregnes årlig, og som i sum utgjør 62 % av sameiets samlede forbruk. Det er i tidligere år gjennomført en rekke ENØK tiltak, og det er vanskelig å identifisere nye kostnadsreduserende tiltak som er lønnsomme og som gir en positiv internrente for sameiets eiere.

Kommunikasjon: Styret legger vekt på åpen og transparent kommunikasjon, og mener dette er et viktig element for trivsel og trygghet. Styrets primære kommunikasjonskanal er VIBBO.

- VIBBO (anmodes å laste ned Appen for de som ikke har gjort dette allerede)
- E-post adresse, styret@sameietutsikten.no, som administreres av styret
- Behov for akutt og tidskritisk kontakt (tlf 90786671)

- Styret kan benytte SMS for **tidskritisk** informasjon

Oppgangsansvarlige: Det er etablert oppgangsansvarlige for hver av adressene i byggene A/B, C, D, E, F, H, I, K1/K2, N, Q og R bygget. Oppgangsansvarlige er bindeledd mellom seksjonseiere og styret hva angår oppståtte avvik knyttet til fellesområdene (skader, heis, hovedinngang, renhold, nød-/lede-lys, ryddige rømningsveier m.m.). I tillegg fungerer oppgangsansvarlige som brannvernleder for bygget. Oppgavene må ikke forveksles med vaktmestertjenester som sameiet kjøper av Mitchell Drift AS.

Oppgangsansvarlig for de respektive byggene er:

Bygg A+B Labratorieveien 6
Kjersti Ormås
Bygg C Kaiveien 4
Hans J.Martinsen
Bygg D Kaiveien 6+8
Tor Ole Hjellum
Bygg E Kaiveien 10
(Fratrådt - Knut Pedersen)
Bygg F Kaiveien 12
Ulf Løvaas
Bygg H1 Labratorieveien 8
Trond Tønder
Bygg H2-3 Labratorieveien 10-12
Julie Ann Andresen
Bygg I Bølgeveien 12
Tove Finstad
Bygg I Bølgeveien 14
Finn Borgersen
Bygg I Bølgeveien 16
Jørn -Erik Olsen
Bygg K1 Labratorieveien 14
Jorunn Åsly
Bygg K2 Bølgeveien 20
Lasse Mathisen
Bygg N Bølgeveien 10
Geir Andreassen
Bygg N Bølgeveien 8
Bjørn Viggo Gregersen
Bygg R Bølgeveien 4
Bjørn Westbye
Bygg R Bølgeveien 6
Odd Yngvar Johnsrud
Bygg Q Bølgevein 2
Ubesatt (ønsker forslag til kandidat !!!)

Arbeidsgrupper: Det er etablert arbeidsgrupper som bistår styret med følgende oppgaver:

- ENØK
- Skjøtsel og uteområder
- Ressursgruppe byggetekniske forhold

Arbeidsmiljø: Sameiet har ingen ansatte. Administrativ driftsleder leies inn via sitt enkeltmannsforetak.

4. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 302 seksjoner, hvorav 300 er boenheter. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 3802-426/62.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes skal seksjonseier straks ta kontakt med styret. Styret vurderer fra sak til sak hvorvidt det er hensiktsmessig å benytte sameiets forsikring eller ikke.

5. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Pr. 31.12.2024 var det 4 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 6 seksjoner i sameiet – hvorav 2 seksjoner eies av NJB AS/Schage Eiendom AS.

6. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet i 2024 har vært utført av OBOS, og sameiets revisor har vært BDO.

7. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT OG BALANSE 2024:

Sameiets ordinære årsresultat for 2024 utgjør et årsoverskudd på kr 2 627 901 korrigert for inntektsføring av innbetaling til vedlikeholdsfond, samt kostnadsføring av vedlikehold som skal belastes vedlikeholdsfondet. Det største positive avviket er knyttet til lavere kostnad pr kWh enn budsjettert (kr 1,139 pr/kWh vs budsjettert kr 1,50 pr/kWh. Dette sammen med et mindreforbruk på 80.814 kWh utgjør til sammen nær halvparten av det positive avviket).

Sameiets spesifiserte årsoverskudd for 2024 fremkommer som følger:

Bokført årsresultat før korrigeringer	kr	- 566 545
Resultatført vedlikehold som skal belaste vedlikeholdsfondet (i balansen)	kr	- 4 720 281
Årets Innbetaling til vedlikeholdsfond som skal bokføres i balansen	kr	1 525 837
* ÅRETS OVERSKUDD	kr.	2 627 901

Årets overskudd foreslås overført som tilleggsavsetning til vedlikeholdsfond (note 14).

Vedlikeholdsfondet (bundet egenkapital) utgjør etter dette kr 5 387 849 pr 31.12.2024. I tillegg til dette er sameiets frie egenkapital kr 853 270 ved årets slutt. Fri egenkapital er i prinsippet sameiets arbeidskapital som benyttes til å mellomfinansiere løpende kostnader, samt forskuddsbetaling av enkelte kostnadsarter som f.eks forsikringer, kabel-TV/bredbånd, enkelte serviceavtaler og uforutsette kostnader.

Sameiets egenkapital (arbeidskapital + vedlikeholdsfond) er pr 31.12.2024 kr 6 241 119, og utgjør 71,7 % av totalkapitalen. Tross de høye kostnadene knyttet til vedlikehold i 2024 er sameiets økonomiske stilling bunnsolid. Sameiet hadde innestående kr 8 037 265 på konto ved årets slutt, hvorav kr 6 984 020 er plassert på bankkonti med bedre rentevilkår enn den ordinære driftskontoen.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2024.

BUDSJETT 2025:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Årsbudsjettet er iht sameiets vedtekter § 9 en orienteringssak. Det er ikke foretatt noen endringer av sameiets samlede kostnader for 2025 utenom enkelte mindre opp-, og nedjustering av enkeltposter sammenlignet med 2024. Følgelig blir det derfor ingen økning i felleskostnadene til den enkelte.

SAMEIETS INNSKUDDS- OG LÅNEVILKÅR:

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Driftskonto er p.t 0,40 % p.a
Sparekonto er p.t 3,55 % p.a
Sparekonto 90 dager er p.t NIBOR 3 mnd + 0,35 % margin

Sameiet har ingen lån.

Sande den 12.mai 2025

I styret for Sameiet Utsikten Trinn 1

Kai Hornslien Styrets leder	Jan-Henrik Håkestad Nestleder	Kjersti Ormås Styremedlem
Bjørn Westby Styremedlem	Rune Flagelien Styremedlem	Roger Lundin Styremedlem

Valgkomiteen sin Innstilling til årsmøtet 2025 for Sameiet Utsikten trinn 1

Valgkomiteen har bestått av Tove Finstad, Jorunn Hauge Sønju og Odd Myklebust

Valgkomiteen har fått i oppdrag å skaffe fire nye kandidater til styret i Sameiet da 1 styremedlem, Øystein Jensen går av.

Styreleder Kai Hornslien tar gjenvalg for 1 år, mens styremedlemmer Rune Flaglien og Roger Lundin tar gjenvalg for 2 år. Varamedlem Bjørn Thorsen tar gjenvalg for 1 år.

Valgkomiteen har søkt etter kandidater og har intervjuet en kandidat som sier seg villig til å ta på seg styreverv.

Valgkomiteen har så langt det har latt seg gjøre prøvd å følge retningslinjene om krav til ulik type kompetanse som sameiets styre har god nytte av,. Vi har lagt stor vekt på at alle kandidatene er svært motiverte enten å fortsette eller til å tre inn i styret og bidra til felleskapets nytte noe som er viktig for styre teamet.

Følgende 5 personer (1 ny og 4 gjenvalg) har blitt innstilt til det nye Styret.

Kai Hornslien – gjenvalg som styreleder



Styreleder:

Kai er født i 1963, holder til i Drammen og har Master of Management grad fra Handelshøyskolen BI og 32 års erfaring innen forretningsutvikling, økonomi og ledelse. Han etablerte Boalliansen i 2013, og solgte selskapet i 2022.

Han har vært styreleder for Sameiet vårt siden 2019 og han har gjort en meget god jobb for å få til et velfungerende sameie. Kai har årelang styre-erfaring fra en rekke sameier, og er en ressurs for styret, spesielt i forhold til økonomi, HMS og innenfor relevante juridiske områder.

Kai stiller til valg for en ny periode på et år som styreleder.

Bjørn Thorsen – gjenvalg



Bjørn jobber med opplæring og ansettelser av arbeidsledere og bor i Laboratorieveien.

Bjørn har tidligere sittet i styret i Velforeningen på Brygga og er styremedlem i et buss-selskap.

Han har to perioder i Styret som varamedlem og stiller til gjenvalg, for 1 år . gjerne som ordinær styrerepresentant. Bjørn tar i dag bl a hånd om feilparkerte biler, misbruk av gjestparkering, gir tilgang til fjernåpning garasjeport.

Roger Lundin – gjenvalg



Roger er 69 år og bor i Laboratorieveien , Roger har sittet i Styret i 2 år og tar gjenvalg. Har tidligere bodd i Drammen, Nord-Trøndelag og Svelvik. Roger har vært butikksjef, drevet fotoforretning, kjørt turbuss, hatt Kafe/pub og vært gårdbruker (okseoppdrett og melkekyr) . Han er nå pensjonist, men kjører buss for Vy på strekningen Svelvik – Drammen.

Han har vært i organisasjoner og styreverv , hatt roller i Kommunerevisjon/ Formannskapet i Kommunen i Nærøy kommune

Rune Flaglien – gjenvalg



Rune er 62 år og bor i Laboratorieveien. Han har tidligere bodd i enebolig, men trives nå i leilighet på Brygga. Rune har sittet i Styret i 2 år og tar gjenvalg.

Han har 3 firmaer – 100% eier Miljøteknikk AS som behandler sopp og mugg, asbest og el ventilasjonsanlegg, Eier 30% i Konsulentfirma og 50% i Skadedyr-firma

Rune sitter i styret i alle 3 firmaene og har bred styreerfaring

Han innrømmer å Jobbe mye, men styrer mye av arbeidsdagen selv og skal finne plass til styrearbeid. Om sommeren holder han mye til på Kjærstranda i Stavern

Eva Kristin Lyshoel – nytt styremedlem



Eva er 59 gammel og bor i Kaiveien 8, flyttet hit fra Oslo i September 2023.

Eva jobber i Sykehusbygg HF som ass. Prosjektsjef IKT med ansvar for IKT for de nye sykehusbyggene i Oslo dvs. Nye Rikshospitalet, Nye Aker, Ny Sikkerhetspsykiatri og OUS i Livsvitenskapsbygget.

Relevant erfaring fra styrearbeid er:

- Sparebankstiftelsen SNN Generalforsamling Medlem 2016-2018
- STRANDKANTEN NORD BORETTSLAG (OTD), Tromsø – Styreleder 2013 – 2017
- Strandkanten Bydel, Tromsø – Styremedlem 2015 – 2017
- Kværnerdammen borettslag, Oslo – Styreleder 2022 – 2024

Fritiden bruker Eva til å spille trombone i Sande Musikkorps, trening, reiser og tid med familie.

VALGKOMITEEN

Valgkomiteen skal etter vedtektene bestå av 4 personer.

På årsmøte 2024 var det ingen nye kandidater så Jorunn Sønnju, Tove Finstad og Odd Myklebust sa seg villig til å sitte 1 år til.

Valgkomiteen har gjort forsøk på å rekruttere gjennom bl a Vibbo, det er liten interesse, men heldigvis har en kandidat sagt seg villig.

Jorunn, Tove og Odd ser at en valgkomite ikke kan bestå av kun et nytt medlem, som dessuten er ny og derfor stiller de 1 år til.

Ny kandidat:

Vebjørn Eilertsen



Vebjørn er født i 1964 i Hareid kommune. Han bor i Bølgeveien 12.

Vebjørn har jobbet med gjenvinning det meste av sitt liv. Blant annet kan nevnes: Han var sjef for forretningsområdet Avfall og Gjenvinning på Sande Paper Mill AS i 2 år og avdelingsleder i Stena Metall AS i 5 år.

Vebjørn jobber idag i Revac AS i Revetal.

Vebjørn er en omgjengelig mann , ansvarsfull , resultatorientert og vil gjerne gjøre en innsats i Sameiet vårt.

Styrets innstilling til sak 11

Seksjonseier stiller følgende forslag til vedtak:

Alt fastmontert utstyr som tilhører leiligheten dekkes av sameiets bygningsforsikring ved akutt skade. **Egenandelen betales av sameiet**.

Styrets innstilling:

1) Alt fastmontert utstyr som tilhører leiligheten dekkes av sameiets bygningsforsikring ved akutt skade

I sameiets reviderte vedtekter datert 19.10.2023 § 3 punkt 1 omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt følgende:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat (se for øvrig branninstruks)

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, ytterdører og skyvedører/ytterdører til balkonger og terrasser

j) låser og nøkler til bruksenheten

Videre er det i punkt 4 bestemt følgende:

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i første, andre og tredje ledd, men ikke utskifting av sluk sprinkleranlegg.

Konklusjon: Sameiets vedtekter er fullt ut forankret i eierseksjonsloven bestemmelser § 32. I tillegg til å beskrive hvilke objekter som inngår i seksjonseierens vedlikeholdsansvar, er det i 7.ledd bestemt at seksjonseierens vedlikeholdsansvar også omfatter tilfeldig skader i bruksenheter.

Etter styrets syn er det seksjonseieren selv som bærer fullt og helt vedlikeholdsansvar for de skaden som har oppstått i lys av vedtektenes § 3 h) og § 3 7.ledd.

Likeledes vil styret på det sterkeste fraråde at sameiet påtar seg ansvar for **alt fastmontert utstyr som tilhører leiligheten**. Dette har sin naturlige forklaring i at alt fastmontert utstyr som f.eks kjøkken, benker, skap, badekar etc slites ulikt, og kan også ha store kvalitetsmessige ulikheter.

Fastmontert utstyr som tilhører leiligheten er etter styrets syn objekter som seksjonseier selv eier og hefter for, og kan ikke omgjøres til et felleseie - eller en felleskostnad som skal fordeles etter eierbrøk.

Dette prinsippet er lagt til grunn i eierseksjonsloven § 29 om at kostnader som er knyttet til den enkelte bruksenhet er å betrakte som en særkostnad. En bruksslitasje av fastmontert utstyr er å betrakte som individualisert, og kan ikke omgjøres til et felles anliggende.

Argumentasjonen om at skaden imidlertid dekkes av sameiets forsikringsselskap er ikke relevant, da forsikringsselskapet ikke forplikter eierseksjonsloven bestemmelser - og står fritt til selv å fastsette sine egne vilkår helt uavhengig av dette. Et forsikringsselskap er også forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, og som overstyrer forsikringsselskapets definisjon av egne vilkår.

Man må også ha med seg at et forsikringsselskap ikke er en veldedighetsorganisasjon. Enhver skade som oppstår i et sameie påvirker sameiets risikoprofil og skadehistorikk negativt, og som i sin tur uten unntak slår ut i høyere premiebeløp. Premiebeløpet er det fellesskapet som betaler for.

2) Egenandelen betales av sameiet.

Iht sameiets vedtekter § 3 punkt 11 er følgende bestemt:

Dersom sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Det samme gjelder andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Konklusjon: Det er i sameiets vedtekter bestemt at egenandel skal dekkes av seksjonseier, og ikke av sameiets felleskasse.

N O T A T

Klient:
Sameiet Nordre Jarlsberg brygge

Ansvarlig advokat:
Fredrik Edvardsen, MNA

Vår referanse:
47640/4603

Dato:
25.04.2025

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge – Utsikten - Vurdering av gjesteparkering

1. Innledning

Sameiet Nordre Jarlsberg Brygge tilgang til gjesteparkeringsplasser i garasjekjeller. Det er stilt spørsmål om formelt eierskap til plassene samt om utbygger står fritt til å flytte disse.

Fulford & TYR advokatfirma vil vurdere disse spørsmål i det følgende.

2. Faktum

Vi har ikke fått tilsendt reguleringsplan eller kjøpekontrakt, men vi legger til grunn at det relevante innholdet i disse dokumenter er gjengitt i vurdering fra Eiendomsadvokat1.

Av reguleringsplanen fremgår at det "I tillegg skal anlegges 1 gjesteparkeringsplass for hver 10. bolig.»

Av kjøpekontraktene fremgår at «Det blir avsatt 0,1 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet i felles garasjeanlegg».

Sameiet ble seksjonert i 2010 med tinglysning 17. november 2010, med reseksjoneringer i 2012, 2014, 2016, 2018, 2019, 2020 og 2022. Vi har ikke foretatt noen gjennomgang av innholdet i disse reseksjoneringene.

Ut fra beskrivelsen fra Eiendomsadvokat1 omfattet reseksjonering i 2015 blant annet omgjøring av deler av sameiets fellesarealer i garasjekjeller til eksklusiv tilleggsdel til Snr. 1/T001 (næringsseksjonen) – dette gjelder etter hva vi forstår et areal i plan 4 omtrent med tilsvarende størrelse som en handicapparkering og areal i plan 3 omtrent med størrelse som en ordinær parkeringsplass. Vi oppfatter at vårt herværende oppdrag fra Sameiet ikke knytter seg til disse plassene, og vi har ikke gått nærmere inn i denne vurderingen.

Vi oppfatter at alle gjesteparkeringsplasser er seksjonert som Tilleggsdel i bygning for snr. 001 (næringsseksjonen). Vi oppfatter videre at parkeringsplassene består av gjenværende plasser som ikke er solgt til sameierne, og at plassene er spredt slik at de ligger enkeltvis innimellom andre plasser. Plassene endres videre etter hvert som utbygger får solgt flere plasser, og det er derfor de plassene med dårligst plassering som blir beholdt som gjesteparkering.

Vi oppfatter at gjester (foreløpig) ikke er krevd leie for bruk av gjesteplassene.

Vi er bedt om å vurdere hvilke rettigheter Sameiet har til gjesteparkeringsplassene, herunder om praksisen er i samsvar med kjøpekontrakten og reguleringsplanen.

3. Rettslig vurdering

3.1. Krav etter reguleringsplanen

Som gjengitt ovenfor er det i reguleringsplanen satt krav til at det «skal anlegges 1 gjesteparkeringsplass for hver 10. bolig».

Etter plan- og bygningsloven er det gitt bestemte regler for innholdet i reguleringsplaner, og hva det kan gis bestemmelser om (se blant annet pbl. § 12-7). Kort sagt er utgangspunktet at det gjennom reguleringsplaner kan fastsettes bestemmelser om utforming og bruk av arealer, mens det ikke kan gis bestemmelser om privatrettslige forhold knyttet til for eksempel eierskap.

Tilsvarende følger av plan- og bygningsloven § 28-7 som innebærer at uteareal på tomta «skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. (…) muliggjøre (…) parkering». Som det fremgår av bestemmelsen er det her avsetting av areal til slikt formål som er ivaretatt gjennom plan- og bygningsloven, og ikke eierskapet.

I lagmannsretts dom LA-2019-82972 er det behandlet en sammenliknbar sak. Saken gjaldt tvist om sameiet hadde krav på eiendomsrett eller eksklusiv bruksrett til gjesteparkeringsplasser. I denne saken var det i reguleringsplan krav til «1 plass/enhet + gjesteparkering 0,15 plass/enhet, totalt 1,15 plasser pr. enhet», og lagmannsretten vurderte betydningen av kravet slik:

> *«Det har etter lagmannsrettens oppfatning formodningen mot seg at kommunen ved denne formuleringen i de generelle reguleringsbestemmelsene har stilt et krav til hvordan utbyggere privatrettslig skal organisere parkeringsarealet. Formålet med bestemmelsen må antas å være å sikre at behovet for parkeringsareal som genereres av utbyggingen blir dekket av hensyn både til beboernes behov og den offentlige interesse i ordnede trafikkforhold. Man kan vanskelig utlede av betegnelsen «gjesteparkering» en forpliktelse for en utbygger til å stille det nevnte antall plasser vederlagsfritt til rådighet for beboerne.*
> *Den omstendighet at det i Olsens kjøpekontrakt var henvist til reguleringsplanen, begrunner når man ser planen i sammenheng med de øvrige kontraktsdokumentene, ikke at Thor Dahl overfor Olsen har forpliktet seg til å stille til rådighet et antall parkeringsplasser til fri bruk for gjester. Lagmannsretten finner ikke bevismessig grunnlag for å legge til grunn at det av megleren eller andre på selgerens vegne er gitt et muntlig tilsagn som avviker fra dette.»*

Konklusjonen er således at slik reguleringsbestemmelse som er innarbeidet her ikke i seg selv gir sameiet eiendomsrett eller bruksrett til gjesteparkeringspalssene. Dette må eventuelt vurderes med grunnlag i hva som er avtalt mellom partene, da særlig gjennom kjøpekontrakten.

Det som fremgår av reguleringsplanen er at det skal *«anlegges»* 1 gjesteparkeringsplass pr. bolig. I byggetillatelsen er det påsett at det er opparbeidet et tilstrekkelig antall parkeringsplasser til å oppfylle kravet, og reguleringsplanens krav er således ivaretatt gjennom opparbeidelsen.

3.2. Hva er avtalt mellom partene om gjesteparkering

Som nevnt fremgår det av kjøpekontrakten at «*det blir avsatt 0,1 gjesteparkeringsplasser pr. leilighet i felles garasjeanlegg*». Kontrakten må tolkes med bakgrunn i alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper. Det vesentlige her er å finne frem til partelens felles forståelse på avtaletidspunktet, og dette avgjøres i utgangspunktet etter en objektiv tolkning av ordlyd i avtalen og andre stiftelsesdokumenter. Dersom ordlyden er uklar, kan andre tolkningsmomenter være relevante. Slike tolkningsmomenter kan være formålet med avtalen, forhold knyttet til avtaleinngåelsen og etterfølgende adferd.

Ordlyden i kjøpekontrakten innebærer at det blir «avsatt» gjesteparkeringsplasser. Ordet «avsatt» gir kun rett til at det skal finnes parkeringsplasser som kan benyttes av gjester, men dette sier ingenting om at plasseringen av plasser, og gir heller ikke seksjonene noen form for eierskap til plassene. Dersom seksjonene skulle hatt eierskap til plassene ville det vært mer naturlig å f.eks. skrive at til leiligheten «følger det med» gjesteparkering eller liknende. Jeg antar også at ordlyden er en annen enn «avsatt» for faste parkeringsplasser som følger med leilighetene (?), slik at dette også indikerer at det gjelder noe annet for gjesteparkeringsplasser.

Det fremgår videre at parkeringsplassene skal avsettes i «felles parkeringsanlegg». Det kan anføres at dette indikerer at plassene skal etableres i del av parkeringsanlegg som er del av sameiets fellesareal. Dette er ikke opplagt, og ordlyden kan også bare indikerer at det skal være felles tilgang til parkeringsanlegget, uten at den er ment å si noe om eierskap.

Her vil etter vårt syn etterfølgende omstendigheter, i form av hvordan dette ble organisert og ivaretatt i tiden etter kjøpet. Vi oppfatter at gjesteparkeringsplassene har vært plassert i snr.1/ T001 (næringsseksjonen) (Dette gjelder med unntak av 2 parkeringsplasser som er særskilt omtalt i brev fra Eiendomsadvokat1, og som vi oppfatter vi ikke er bedt om å vurdere som del av vårt oppdrag). I utgangspunktet er ikke seksjoneringen avgjørende for innholdet i rettigheter, men seksjoneringen kan gi indikasjoner på hva som var ment mellom partene om rettighetssituasjonen. Her har utbygger også hatt råderett over plasseringen av gjesteparkeringsplassene. Når dette ses i sammenheng med formelt eierskap gjennom seksjoneringen gir dette etter vårt syn holdepunkter for at det er utbygger som er eier av gjesteparkeringsplassene.

Vi oppfatter ikke at det har vært betalt noen form for leie ved bruk av gjesteparkeringsplassene. Dette tyder på at seksjonseierne har bruksrett til gjesteparkeringsplassene. For å ivareta sameiets bruksrett i praksis er det en forutsetning at sameiet gis en oversikt over plasseringen av gjesteparkeringsplasser, og det må etter vårt syn kunne kreves at utbygger tilgjengeliggjør en oversikt over parkeringsplassene som til enhver tid er oppdatert. Det er også et vilkår etter kontrakten at plassene ligger i det felles garasjeanlegget.

Vi har ikke informasjon om hvem som har forestått eventuelle kostnader til vedlikehold og drift av parkeringsanlegget.

4. Vurdering

Ut fra foreliggende opplysninger er det vår vurdering at utbygger er eier av gjesteparkeringsplassene, og sameiet har bruksrett til disse. Utbygger har som eier, anledning til å flytte plasseringen av gjesteparkeringsplasser, så lenge plassene ligger i det felles garasjeanlegget.

Med vennlig hilsen
Fulford & TYR Advokatfirma AS

Linda Boldvik
advokat

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
Selskapsnummer: 6759 **Selskapsnavn:** SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

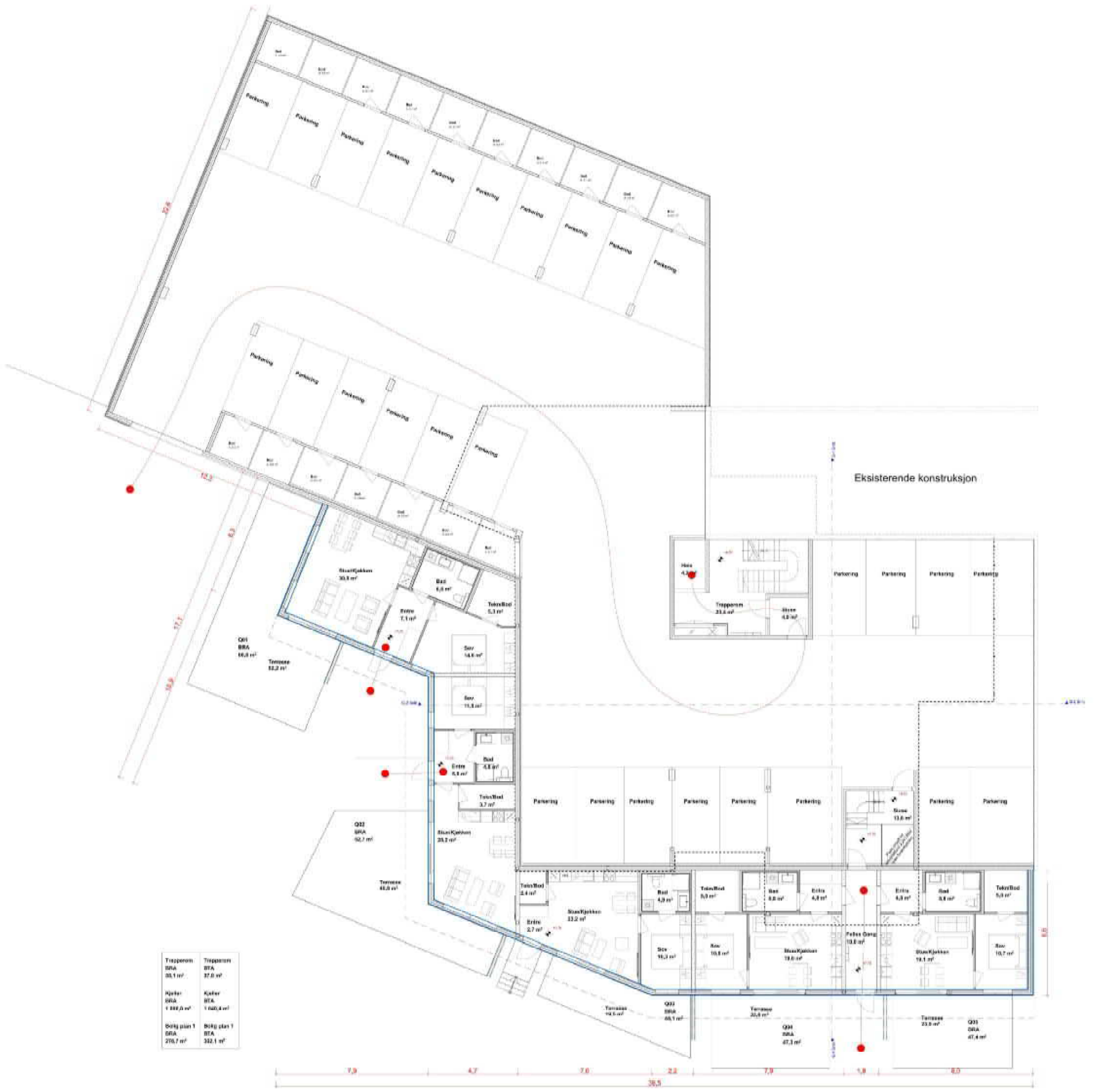
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

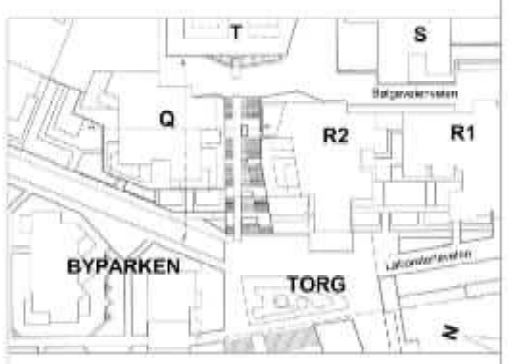
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Trapperom BRA	Trapperom BTA
30,1 m²	37,0 m²
Kjeller BRA 1 888,0 m²	Kjeller BTA 1 040,4 m²
Bolig plan 1 BRA 276,7 m²	Bolig plan 1 BTA 332,1 m²



DELTA arkitekter
v/ Tordhilungmaug
97030740 | Tord@delta-ark.no

For:
Nordre Jarlsberg Brygge AS
Postboks 482 Sentrum
0102 OSLO

RAMMESØKNAD NJB, Bygg Q

E-08 Plan P2 Gnr: 126 Bnr: 05

Rev: A Dato: 08.12.19 1:100 A1 1:200 A3

Holmestrand kommune

Plan- byggesak og landbruk
Holmestrand kommune
Pb 312, 3081 Holmestrand
Rådhusgaten 11, 3080 Holmestrand

Tlf: 33 05 95 00
postmottak@holmestrand.kommune.no
Org.nr.: NO 917 151 229

Delta Arkitekter AS
Fridtjof Nansens vei 19
0369 OSLO

Saksbehandler: *Morten Dreng*
Tlf. dir.: *908 94 268*
Deres ref.: Vår ref.: *21/25049* *18.06.2021*

Gbnr 426/62 - Laboratorieveien 1 og Bølgevein 2 - bygg Q - NJB - Ferdigattest pbl §21-10

Tiltakshaver:	Nordre Jarlsberg Brygge AS
Ansvarlig søker:	Delta Arkitekter AS
Godkjent sak:	Sak 88/19 datert 22.05.2019.
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 21.12.2020
Gjennomføringsplan:	Datert 27.05.2021
Type tiltak:	Boligblokk

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i sak 88/19 (vår ref.: 19/294-5).

1. Det bekreftes mottatt bygningens hjørnekoordinater fra ansvarlig utførende.
2. Det bekreftes mottatt ferdigmelding for sanitærabonnement datert 18.12.2020.
3. Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
4. Det bekreftes mottatt sluttrapport for avfall datert 11.11.2020.

Det gjennomførte tiltak, eller deler av det, må ikke benyttes til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Ansvarlig søker videreformidler denne ferdigattesten til øvrige foretak og til eiendommens hjemmelshaver.

Med hilsen

Morten Dreng
saksbehandler

Kopi til:
Nordre Jarlsberg Brygge AS c/o Schage Eiendom AS Postboks 183 Skøyen 0212 OSLO

Mottakere:
Delta Arkitekter AS Fridtjof Nansens vei 19 0369 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

ambita

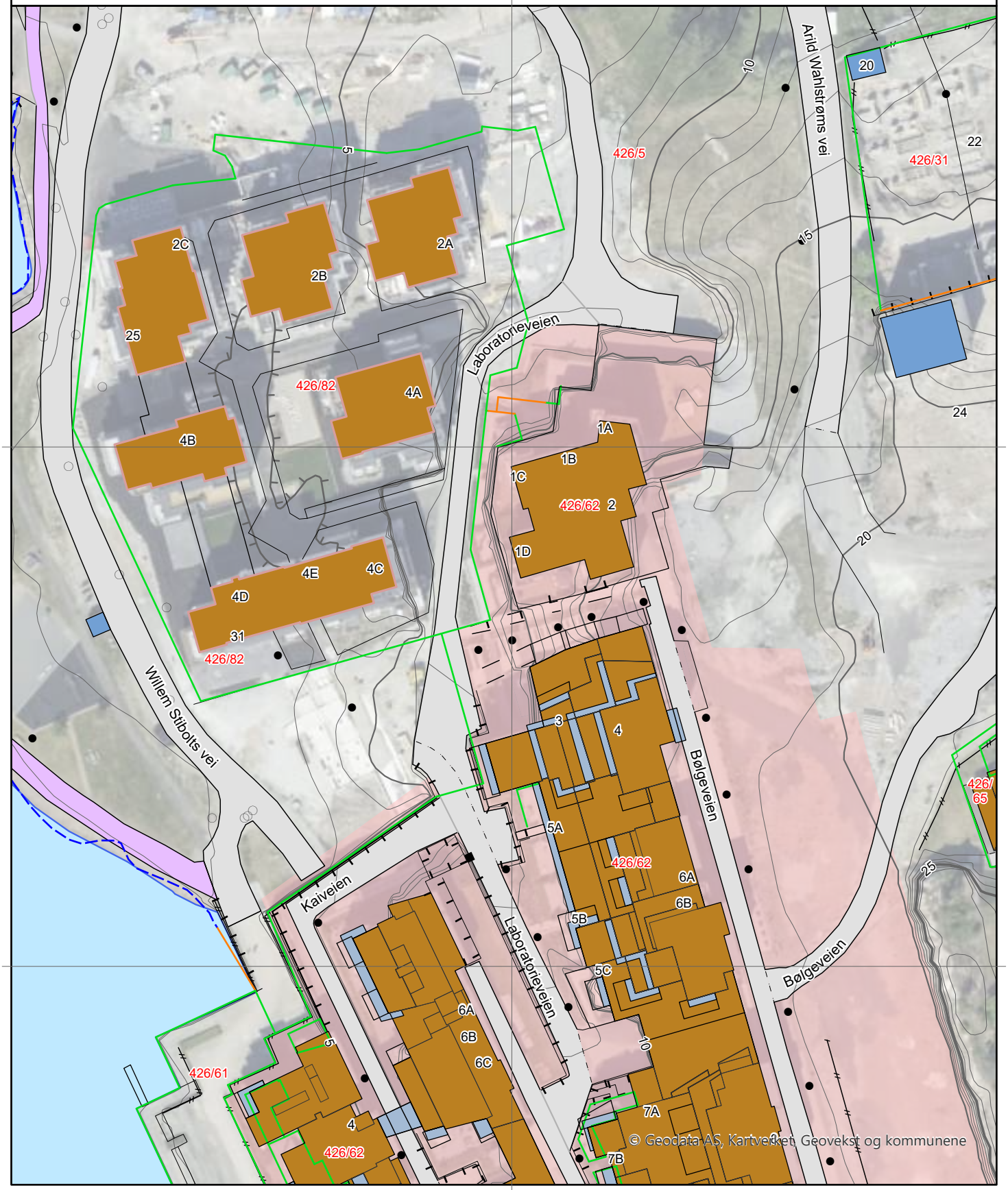
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/426/62/0/281

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

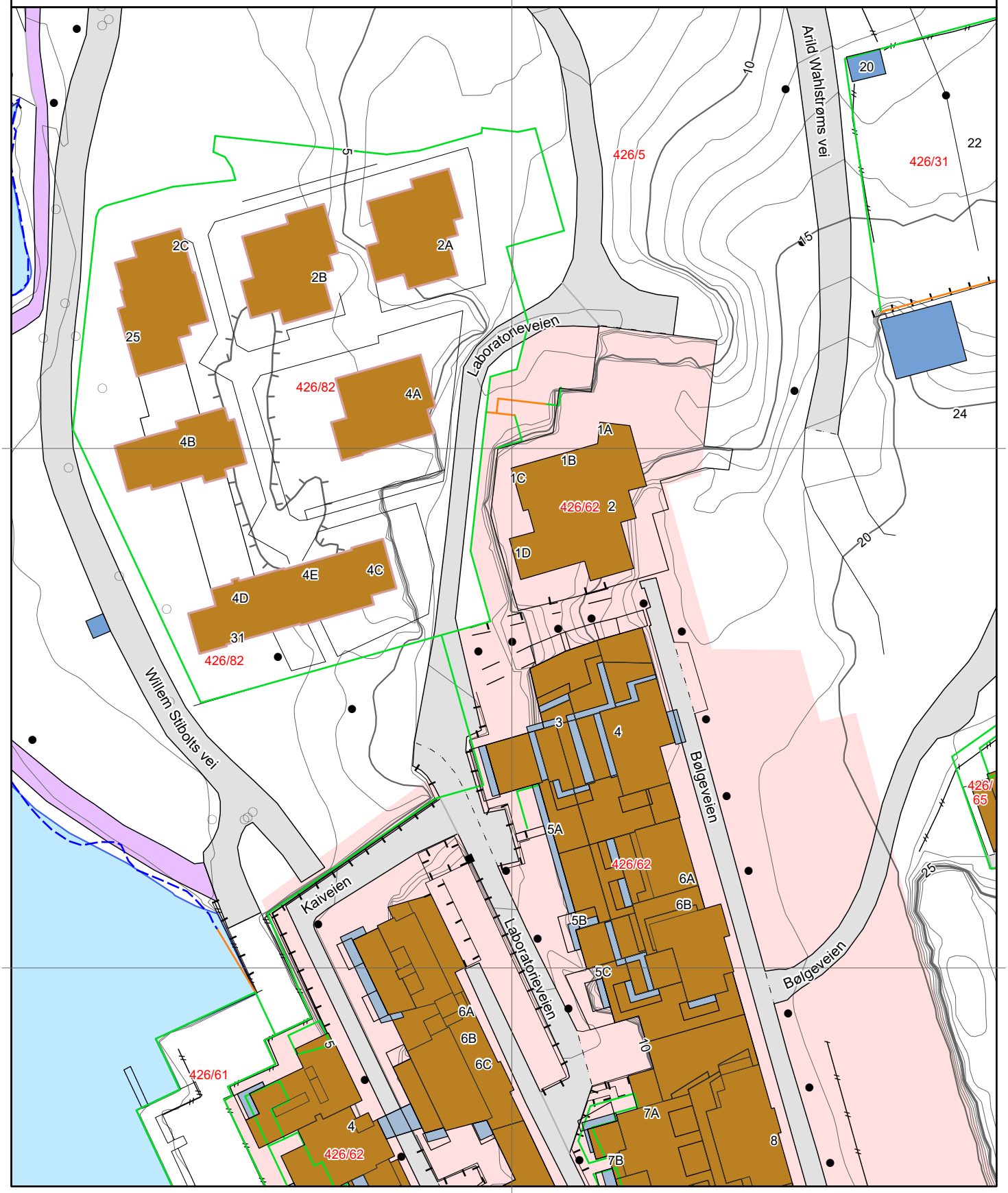
Kommune: 3903 Holmestrand
Eiendom: 3903/426/62/0/281

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2025



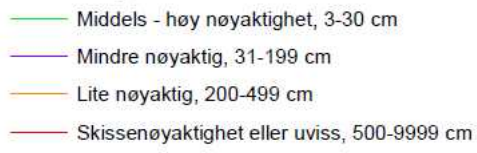
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

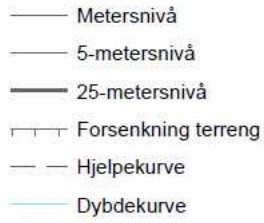


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 04.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 62 **Seksjonsnr.:** 281
Adresse: Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD
Referanse: 120/3005333/83-25-0031 Laboratorieveien 1D

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3488
Avløp		5136
Renovasjon		3071
Eiendomsskatt		1974

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	02.12.2024	KV: 38 VV: 27

Kommentar
Renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 04.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 62 **Seksjonsnr.:** 281
Adresse: Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD
Referanse: 120/3005333/83-25-0031 Laboratorieveien 1D

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg 6

V E D T E K T E R

FOR

VEDLIKEHOLDSFOND

SAMEIET NORDRE JARLSBERG BRYGGE UTSIKTEN TRINN I

§ 1 - Formål

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som skal ha til formål å bygge opp kapital for å dekke utgifter til vedlikehold på fellesarealene, og som sikkerhet dersom det i fremtiden oppstår ekstraordinære utgifter med vedlikehold og reparasjoner av slike arealer i tillegg til videre/ønsket oppgradering og forskjønnelse av sameiet.

§ 2 - Anvendelse av fondet

Sameiets vedlikeholdsfond kan benyttes til følgende formål:

1. Uforutsette, vesentlige reparasjoner etter hærverk/ulykke/brann
2. Normalt, vesentlig vedlikehold
3. Planlagt, vesentlig utbedring/oppgradering som innebærer heving av teknisk og estetisk standard på bygg og/eller eiendom

A. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet i saker som faller inn under kategori 1 og 2. Dersom et enkelt tiltak overstiger 10 % av sameiets samlede felleskostnader skal styret sende ut skriftlig orientering om dette til alle seksjonseierne, og snarest mulig innkalle til ekstraordinært årsmøte for behandling av saken.

B. Saker som faller inn under kategori 1 kan finansieres av vedlikeholdsfondet dersom de ikke dekkes av sameiets forsikringer. Forøvrig gjelder ovenstående pkt.A.

C. Saker som faller inn under kategori 3 skal disponeres etter beslutning på et årsmøte. Et vedtak om disponering av midlene krever 2/3 flertall.

§ 3 – Fondets størrelse

Det skal utarbeides vedlikeholdsplan/investeringsbudsjett med bistand fra byggeteknisk konsulent for saker som faller inn under kategori 2, og som skal vedlegges disse vedtektene. Nåverdien av kostnadsrammen (målt i 2021 verdi, ref BER rapport 12.3.2021) skal justeres årlig iht SSBs byggekostnadsindeks. Inntil fondet utgjør 50 % av den samlede kostnadsrammen (fordelt over reinvesteringens levetid) skal hver enkelt sameier innbetale et

beløp til fondet som tilsvarer minimum 10 % og maksimum 20 % av sameiets felleskostnader og som fordeles etter sameiebrøken (pr 1.1.22 kr 4 * eierbrøk). Saker som faller inn under kategori 2 kan lånefinansieres med inntil 60 %.

Saker som faller inn under kategori 3 skal besluttes på sameiets årsmøte med minst 2/3 flertall. Hvordan dette finansieres skal også besluttes på sameiets årsmøte.

§ 4 – Forvaltning av fondets midler

Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon. Fondets midler skal være innestående på høyrentekonto.

§ 5 - Innbetaling av kapital til fondet

Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fastsettes hvert år av sameiets årsmøte.

§ 6 - Oppløsning

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på sameiermøte med minst 90 % flertall av sameiets samlede stemmer.

****

Holmestrand kommune
Adresse Postboks 312, 3081
Telefon

Utskriftsdato: 03.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Holmestrand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3903 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 62 **Seksjonsnr.:** 281
Adresse: Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD
Referanse: 120/3005333/83-25-0031 Laboratorieveien 1D

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
På denne eiendommen er komm. gebyr betalt til og med januar/2025. Kopi av februar faktura legges ved. Den er ikke betalt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Holmestrand kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3903 - Holmestrand kommune	**426**	**62**	**0**	**281**	Laboratorieveien 1D, 3077 SANDE I VESTFOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Forbudsgrense sjøen	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2023 - 2035 (3.3.2023)	32059.85m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	25395.3m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Friområde	589.14m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Gatetun	5006.63m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Hensyn landskap	589.14m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	97.6m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Park	346.69m^2
	3903 20150010	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge (14.4.2021)	Torg	642.52m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20140008	Detaljregulering Hagebyen_NY (29.4.2015)
713098	Reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge (5.4.2006)
713999E	Bebyggelseplan_NJB_for_UTSIKTEN (7.2.2007)
713999F	Nordre Jarlsberg Brygge _Marina (21.11.2007)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Laboratorieveien 1 D, 3077 Sande I Vestfold
Gnr. 426, Bnr. 62, Snr. 281, Holmestrand kommune.

Oppdragsnummer:
83260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen
Saksbehandler: Sander Gundersen
Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 53 943
E-post: sander.gundersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
