PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

ENGERSAND HAVN 18

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Engersand Havn 18

Nabolaget Engersand - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	5 min 3 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	11 min 6.3 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	14 min 8.4 km
Lier videregående skole 550 elever	11 min 6 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	12 min 7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engersand Linje 79, 251, 261	9 min 0.5 km
Lier stasjon Linje L1, R13	7 min 4.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1... 107 barn	6 min 3.2 km
Carpe Diem barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 3 km
Linnesstranda barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	4 min
Rema 1000 Spikkestad	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Røyken Sentrum	12 min
Vitusapotek Spikkestad	8 min
CC Drammen Vinmonopol	13 min

SPORT

Engersand	6 min
Gullaugbanen gressbane	3 min
AK Fryktløs	8 min
Family Sports Club Akropolis Lier	9 min

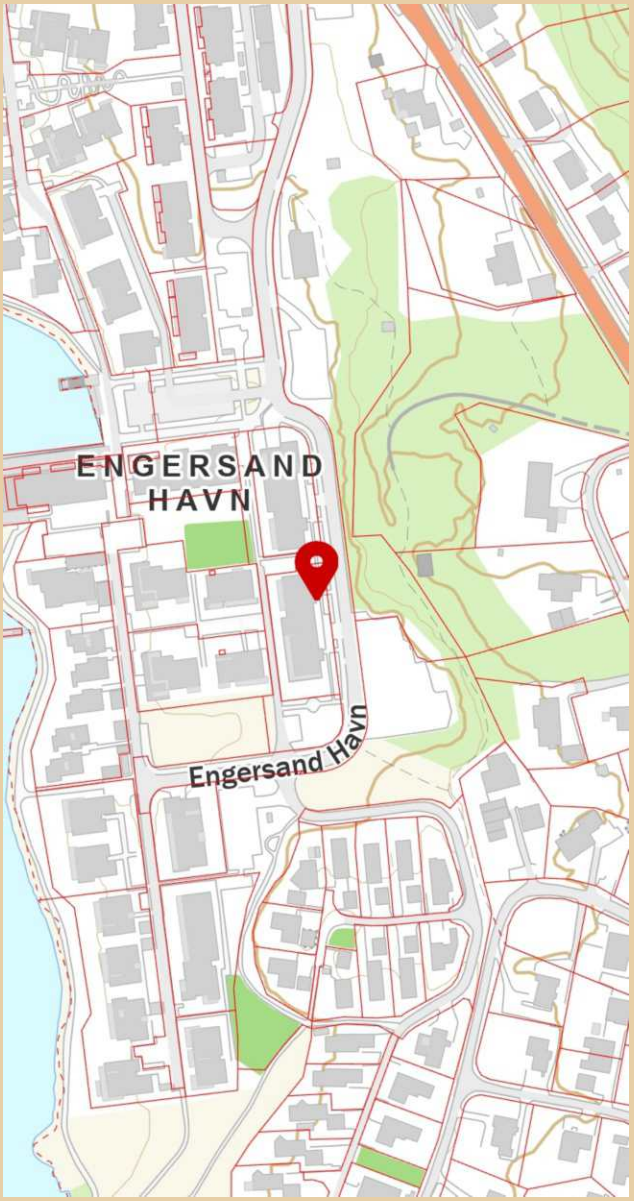
Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

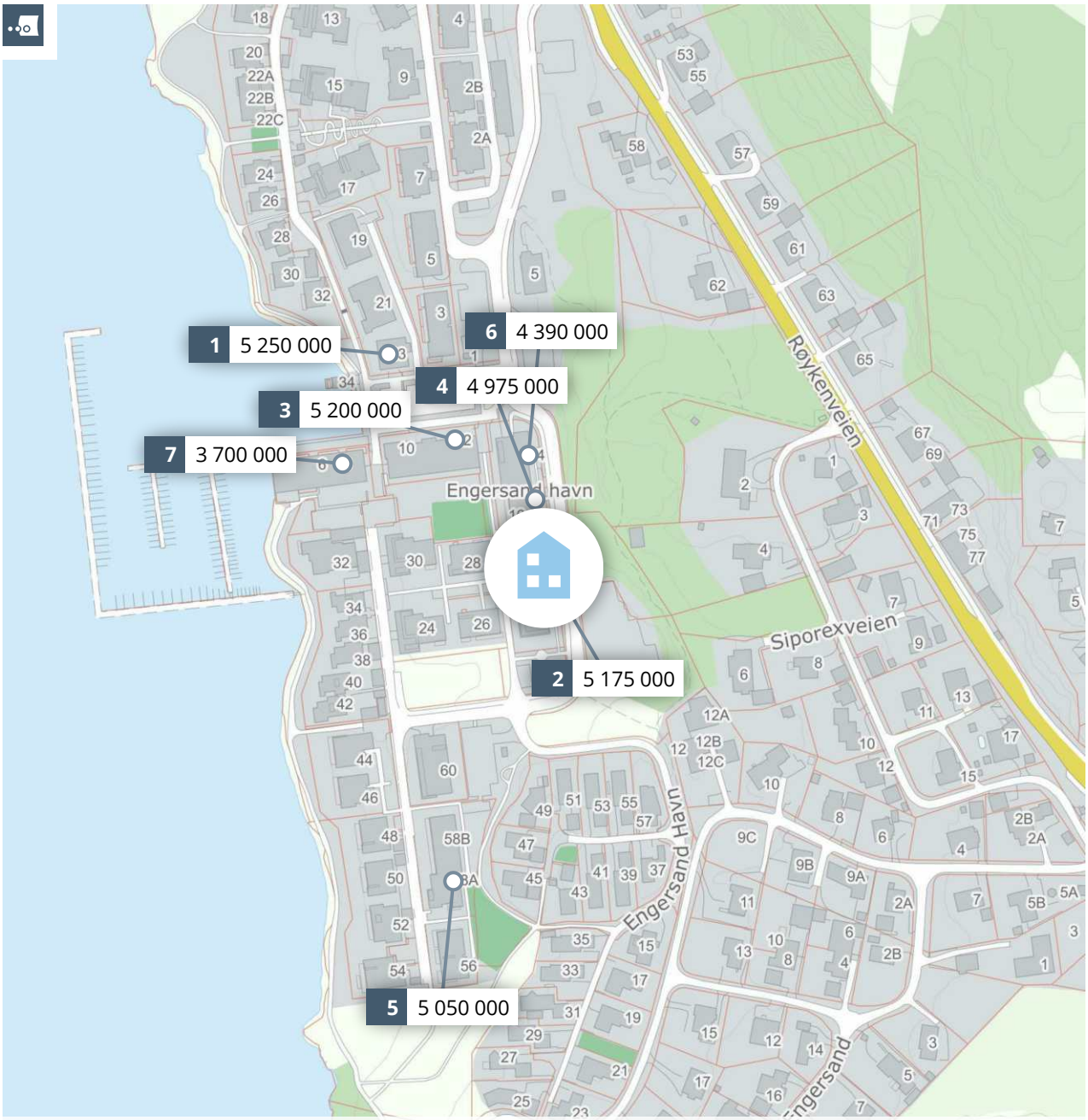
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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



Meglers verdivurdering

ENGERSAND HAVN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 27.05.2026

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: Kristian Haltvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 115 BNR 195 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS ENGERSAND

Verdivurdert til

2 500 000

1 700 000	4 200 000	70 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	11 118
Formue	27 914
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordsvingen 23 64 m² 2009 1. etg 2 sov	22.09.2025	5 190 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**82 031**
2	Engersand Havn 18 73 m² 2022 - etg 2 sov	12.01.2026	2 890 000	**2 750 000**	2 425 000	5 175 000	**70 890**
3	Engersand Havn 12 79 m² 2016 5. etg 2 sov	14.10.2025	5 300 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**65 823**
4	Engersand Havn 16 76 m² 2022 1. etg 2 sov	23.12.2025	2 790 000	**2 630 000**	2 345 000	4 975 000	**65 461**
5	Engersand Havn 58 A 76 m² 2020 2. etg 2 sov	23.09.2025	5 000 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**66 447**
6	Engersand Havn 14 56 m² 2022 3. etg 1 sov	15.12.2025	4 390 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**78 393**
7	Engersand Havn 8 54 m² 2014 1. etg 1 sov	21.10.2025	3 950 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**68 519**

Moderne og svært innbydende 2-roms fra 2022 med attraktiv beliggenhet på populære Engersand Havn - et helårs ferieparadis!

Her bor du tett på idylliske brygger, badestrender og flotte turområder i både skog og mark. På felles takterrasse får du panoramautsikt over fjorden, og uteområdet byr på lekeapparater

Leiligheten holder en gjennomgående høy standard fra 2022 med stilrene overflater, vannbåren gulvvarme og en praktisk planløsning.

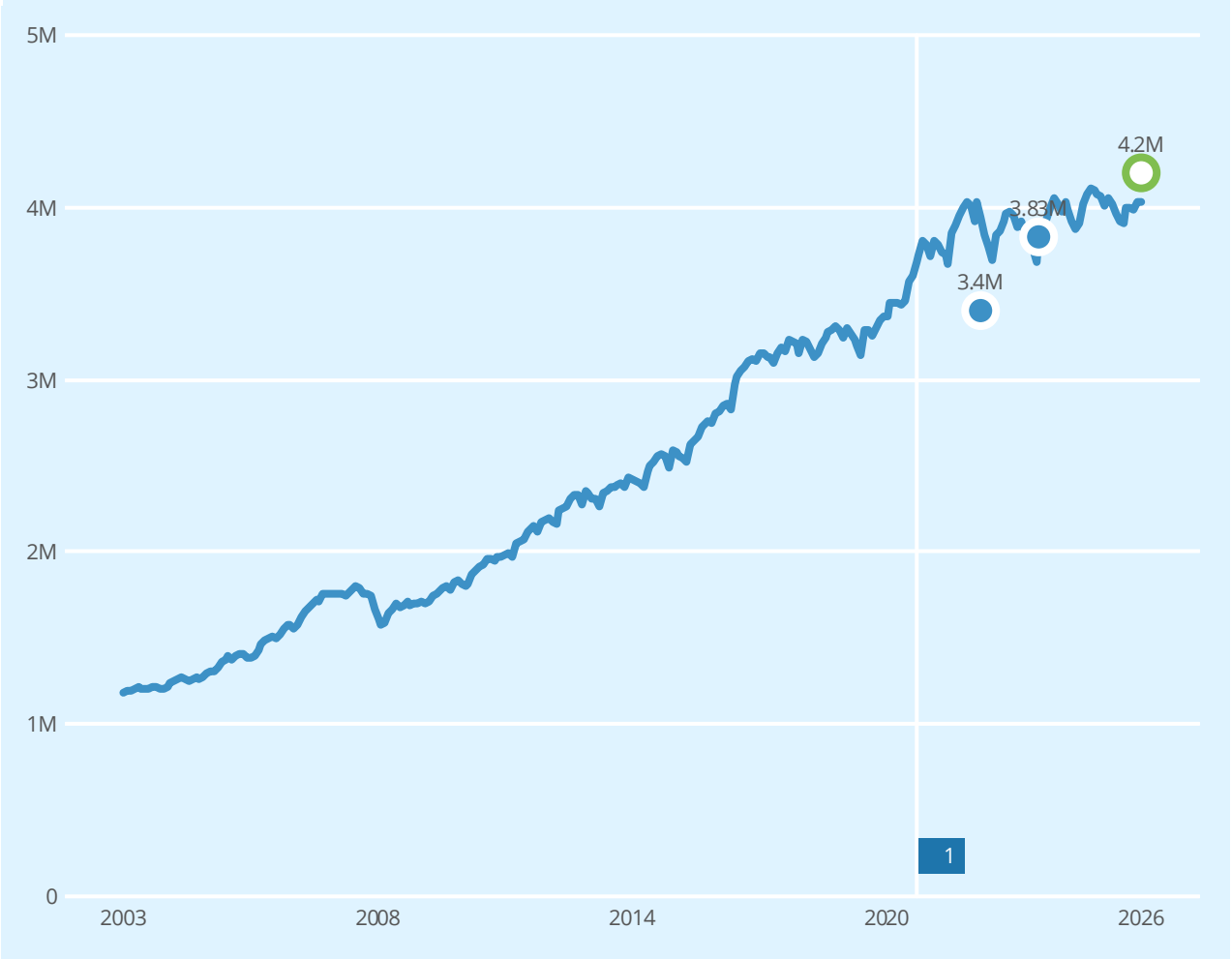
Pen stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, samt åpen kjøkkenløsning med moderne innredning levert av Crown Imperial, integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til en stor og skjermet markterrasse og hyggelige uteområder. Delikat flislagt bad med varmekabler og moderne innredning.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.01.2024	24.01.2024	03.04.2024	2 290 000	2 130 000	1 700 000	3 830 000
06.09.2022		06.09.2022	-	1 700 000	1 700 000	3 400 000

Leiligheter til salgs i ENGERSAND grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 013 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i ENGERSAND grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.4M
5.3M
5 218 000 Prisantydning i snitt
5 142 000 Salgspris i snitt
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
153
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

70 000 Engersand Havn 18
Totalpris 4 200 000

63 988 ENGERSAND grunnkrets i snitt siste 6 mnd

52 009 LIER kommune i snitt siste 6 mnd

Fagtakst

Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG

Gnr: 115
Bnr: 195
Snr: 0
Anr: 2

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

BRA: 65 m²

BRA-i: 60 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	0	0	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre 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 gis når 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 gis når bygningsdelen har 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 UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
06.05.2026

Rapportdato
26.05.2026

Hjemmelshavere

Navn
Eline Norman Hestad

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

TG2 basert på alder (NS 3600:2025)

Komponent	Levetid	TG2 fra (50%)	TG2 tydelig (75%)
Drenering	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Ytterkledning (malt tre)	40 år	20 år	30 år
Vinduer (2-lags)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Shingel (taktekking)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Takstein (betong/tegl)	40-60 år	20-30 år	30-45 år
Takrenner og nedløp	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Taktekking (stål/Decra)	30-40 år	15-20 år	23-30 år
Beslag (stål/aluminium)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Kjøkkeninnredning	20-25 år	10-13 år	15-19 år
Kobberrør (vannrør)	60-80 år	30-40 år	45-60 år
Rør-i-rør (PEX/PE)	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Bad (membran/tettesjikt)	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Elektrisk anlegg	30-50 år	15-25 år	23-38 år
Ventilasjonsanlegg	20-30 år	10-15 år	15-23 år
Varmepumpe (luft/luft)	10-15 år	5-8 år	8-11 år
Varmepumpe (luft/vann)	12-18 år	6-9 år	9-14 år
Terrassebord	15-25 år	8-13 år	11-19 år
Varmtvanns bereder.	20-25 år	10-15 år	15-20 år
Undertak	30-50 år	15-25 år	23-38 år

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	60	5	0	17
Totalt m2	**65**	**60**	**5**	**0**	**17**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	65		65
Totalt m²	**65**	**0**	**65**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Stue/Kjøkken
- Soverom
- Bod/Teknisk rom

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= bod som er seksjonert på leiligheten, plassert i kjeller.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av elementdekke.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Platting**
Det er etablert en platting på 17m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en platting på 17m2.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28×120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
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, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 3-lags glass fra 2022.

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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
- 4mm over hele planet.

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Keo kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt fra 2022.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken	TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og levert av Keo Kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og kjøl/fryseskap.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**

Avløpsrør er oppført i plast.

Er det utført 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 avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2022.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloak er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

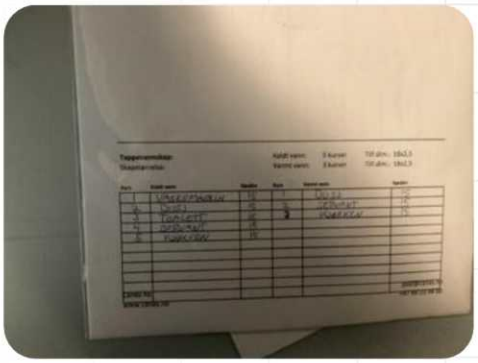
6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**

Rør i rør system.

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 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

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/teknisk rom.
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.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	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 anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår 2022.
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 Five Elektro AS
Det er utført el-kontroll av El-tilsynet i 2025 uten å påvise avvik.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Leiligheten er etablert med vannbåren 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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i følgende rom:
- Entre, stue/kjøkken og soverom.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 45-50år.

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

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 boligen.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i boligen kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 23år

6.11 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.12 Radon

Har boligen radonsperre?	Ja
Ligger boligen i et område med høy radonaktsomhet?	Nei
Er det foretatt radonmåling av boligen?	Nei

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert med lav/moderat aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2023 og er dermed utført med radonsperre i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette innebærer at det er etablert radonforebyggende tiltak i grunnen, som radonsperre og tilrettelegging for eventuelt radonbrønn.

6.13 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.14 Lovlighet





Lier kommune

RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-52 Deres ref: Dato: 12.01.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 50/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Engersand Havn 14, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/70
Tiltakshaver:	TICON UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 2113 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	To boligblokker med felles parkeringskjeller og interne parkeringsplasser	Bygningsnr.:	300808239 og 300808411
Tillatelse gitt:	13.05.2020	Vedtaksnr:	370/2020

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 28.07.2022 og mottatt 06.12.2022.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for to boligblokker med felles parkeringskjeller og interne parkeringsplasser.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra RF PROSJEKT AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/5071.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vestsideveien 2 • Postboks 205 3401 LIER • postmottak@lier.kommune.no • www.lier.kommune.no
Tlf: 32220100 / Fax: 32 22 01 01 • Org.nr: 957566122 • Kontonummer: 7874 05 66505

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**
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**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 12.07-2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.15 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

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

Rommet er nytt i 2022.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.16 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
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 10mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm 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 bom.
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: 21år.

6.17 Membran/tettesjikt

Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	—
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	—
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	—
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ukjent**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Ja**

6.18 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.19 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.20 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom? **Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader? **Nei**

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen. (Forsøkt)
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.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.21 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Himplingsplater på bod/teknisk rom. Øvrige rom malt betong.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater. Noe slitasje i parkett under teppe som bør pusses.
Det må 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.

6.22 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Vannbåren gulvvarme i entre, stue/kjøkken og soverom.

7. Rapportsammendrag

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen. (Forsøkt)
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.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260137
Addresse	Engersand Havn 18		
Postnr.	3427	Sted	GULLAUG
Selgers navn	Eline Norman Hestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lysskinner i tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ligger i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eltilsyn, usikker på dato

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Filterskifte og vedlikehold av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har disse

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

Signert av *Eline Norman Hestad*

Initialer selger:
E N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Trivselsregler Strandhagen 4 Borettslag

1.Hensikt

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge trivselsreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for andre som gis adgang til boligen.

2.Avfall

Avfall skal under ingen omstendigheter legges utenfor avfallskontainerne.
Ved bruk av papir/papp kontainer, husk på at papp må kuttes opp i små biter, for å unngå at åpning tetter seg. Dersom du finner søppel i fellesområdene rådes det til å kaste dette i nærmeste avfallskontainer. Sammen holder vi området rundt oss ryddig og fint! ☺

3.Hensyn til øvrige beboere og bruk av takterrasse

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 06.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 00.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Vi minner om at vi bor i et bygg konstruert av betong, hvor lavfrekvente lyder bærer godt.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, borring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 0700 -1900
- Lørdager klokken 1000 – 1600

På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

Ved brudd på trivselsregler anbefales det å banke på vedkommende leilighet eventuelt kontakte politiet med varsel til styret.

4.Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne, for å unngå kondensskader og muggdannelser i boligen. (ikke skru av ventilasjonsanlegg)
- Opptrå ansvarlig med ild og varme.
- Straks melde fra til styret hvis det oppdages skadedyr eller andre feil i boligen.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra ballkong eller vinduer er ikke tillatt.
- Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, og beboere står også ansvarlig for fjerning av snø og is.
- Ristene over sluk på balkongen må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp og ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollere hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Umiddelbart selv forsøker å begrense skaden, rørlegger eller elektriker.

5.Solskjerming

Det er krav til farge på duk, skinner og kasser på utvendig solskjerming. Styret godkjenner leverandør, slik at vi sikrer oss like løsninger. Ta kontakt med styret.

6.Grilling

Grilling med kull på balkonger eller terrasser/foran leilighetene er ikke tillatt på grunn av brannfare og stor sjenanse med lukt og røyk.

7.Røyking

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene innendørs. Det betyr i ganger, trapper, parkeringskjeller, boder eller heiser. Dette gjelder også på felles takterrasse. Snus skal ikke kastes på bakken, parkeringskjeller, heis, trapp eller liknende. Ved røyking på balkonger ber vi om at det vises hensyn etter klokken 23 da det kan komme røyklukt inn på soverom hvor vinduer er åpne.

8.Renhold / Trapperom / Gang

Trapperommet/gang er blokkens ansikt utad. Det er i vår alles interesse at disse tar seg så pent ut som mulig. Grunnet brannsikkerhet, er det forbudt å skru i inngangsdør til leilighet. Ønsker du å montere skilt eller lignende må dette limes på.

Vask av fellesrom, ganger, trapper, vinduer, heis dører o.l. blir utført av et rengjøringsfirma.

Skilter for postkasser og ringetablå skal være like for alle. Og derfor skal alle i borettslaget bestille navneskilt via styre.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Dette gjelder særlig barnevogner, møbler, sko og tilsvarende.

Det er ikke tillatt å henge tepper til lufting over rekkverket på balkongene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

9.Kjøring og parkering

Borettslaget har egne parkeringsplasser i parkeringskjeller, for parkering av motorkjøretøy.

Vedtekter for sameiet Strandhagen Parkering er styrende og iht. punkt 2.1 i garasjesameiets vedtekter skal parkerings seksjoner bare benyttes til oppstilling/parkering av kjøretøy. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller lagres dekk. Oppheng i tak må ikke forekomme på grunn av sprinkelanlegg.

Parkeringsplasser ved inngang skal kun benyttes av besøkende. Vi har en felles parkeringsplass utenfor Strandhagen 20 som også kan også benyttes for alle besøkende.

10.Bod og sykkelparkering.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker.

Lagring av ting og tang i sykkelparkeringen skal ikke forekomme, egne boder må benyttes.

Motorsykkel teller som to sykler og må lagres med tom bensintank.

11.Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående

dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Båndtvang på borettslagets fellesarealer.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

12. Mating av fugler

For å unngå at fuglemat tiltrekker seg skadedyr, er det ikke tillatt å mate fugler på borettslagets fellesområder eller fra terrasser eller balkonger.

13. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på **trivselsreglene** eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselssreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Brudd på **trivselsreglene** er å anse som mislighold.

Med vennlig hilsen styret i Strandhagen 4 Borettslag ☺

Stand: Desember 2022

Trivselsregler Strandhagen 4 Borettslag

1. Hensikt

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Reglene skal også bevare et helhetlig preg for eiendommen.

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Beboere plikter å følge trivselsreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for andre som gis adgang til boligen.

2. Avfall

Avfall skal under ingen omstendigheter legges utenfor avfallskontainerne. Ved bruk av papir- og pappkontainer, husk at papp må deles opp i passende biter for å unngå at åpningen tetter seg. Dersom du finner søppel i fellesområdene rådes det til å kaste dette i nærmeste avfallskontainer. Sammen holder vi området rundt oss ryddig og fint.

3. Hensyn til øvrige beboere

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

Av hensyn til brannsikkerhet og øvrige beboere er det forbudt å røyke i alle fellesarealer.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 06.00 (hverdager) og mellom kl. 00.00 og 07.00 (fredag, lørdag og helligdager). Ved større sammenkomster i egen leilighet, bør naboer varsles i god tid og vinduer og dører skal holdes lukket. Vi minner om at vi bor i et bygg konstruert av betong, hvor lavfrekvente lyder bærer godt.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging o.l. varsles naboer og det tillates:

- hverdager mellom kl. 07.00 og 19.00
- lørdager mellom kl. 10.00 og 16.00
- søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

Ved brudd på trivselsregler, ta kontakt med de det gjelder. Om nødvendig, ta kontakt med styret.

4. Takterrassen

Takterrassen er til felles glede og bruk for alle beboere i Strandhagen 4. Takterrassen kan ikke reserveres eller benyttes til store private arrangementer som hindrer fri bruk for andre.

- Tider for alminnelig ro gjelder også for takterrassen (se punkt 3).
- Det er ikke tillatt å røyke eller bruke grill, da det er stor brannfare.
- Forlat terrassen slik du ønsker å finne den; ta med søppel og rydd etter deg.
- Ved bruk av egne møbler må disse tas med ned etter bruk.
- Takterrassen er ikke en lekeplass.

5. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboernes ansvar:

- Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting og lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne, for å unngå kondensskader og muggdannelser i boligen (ikke skru av ventilasjonsanlegget).
- Opptrå ansvarlig med ild og varme.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr eller andre feil i boligen.
- Risting av tøy, teppebanking og lign. fra balkong eller dører er ikke tillatt. Tepper skal ikke henge til lufting over rekkverk på balkong.
- Balkongene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel. og beboere står også ansvarlig for fjerning av snø og is.
- Ristene over sluk på balkongen må til enhver tid holdes åpne slik at vannet får fritt avløp og ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader som en følge av slik forsømmelse, kan medføre økonomisk ansvar.
- Meld alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Beboer må selv forsøke å begrense skaden, ved f. eks. å tilkalle rørlegger eller elektriker.

6. Solskjerming

Det er satt krav til farge på duk, skinner og kasser på utvendig solskjerming. Styret godkjenner leverandører, slik at vi sikrer oss like løsninger. Ta kontakt med styret for mer informasjon. (se vedlegg)

7. Grilling

Grilling med kull på balkonger eller terrasser/foran leilighetene er ikke tillatt pga. brannfare og stor sjenanse med lukt og røyk.

8. Røyking

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene innendørs. Det betyr i trapper, ganger, parkeringskjeller, boder eller heiser. Dette gjelder også felles takterrasse, se punkt 4. Snus skal ikke kastes på bakken, i kjeller, heis, trapp eller andre steder på vårt område. Ved røyking på egen balkong ber vi om at det vises hensyn etter klokken 23, da det kan komme røyklukt in på soverom der vinduer er åpne.

9. Renhold /Trappegang /Gang

Trapperommet er eiendommens ansikt utad. Det er i vår felles interesse at disse tar seg så pent ut som mulig. Grunnet brannsikkerhet, er det forbudt å skru i inngangsdør til leiligheten. Ønsker du å montere navneskilt eller lignende, må dette limes på.

Vask av fellesrom, ganger, trapper, vinduer i trapp og innhold, heis o.l. blir utført av et rengjøringsfirma.

Skilt for postkasse og ringetablå skal være like for alle. Skilt bestilles via henvendelse til styret.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridor. Dette gjelder særlig barnevogner, møbler og sko.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting/møbelinnkjøp osv. Beboer er ansvarlig for enhver skade han/hun påfører eiendommen. Beboere oppfordres tid, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

10. Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og de straffebestemmelser som gjelder.
- Det er båndtvang på borettslagets fellesarealer.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

11. Mating av fugler

For å unngå at fuglemat tiltrekker seg skadedyr, er det ikke tillatt å mate fugler på borettslagets fellesområder eller fra terrasse/balkonger.

12. Brudd på trivselsreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan løses gjennom samtaler. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold.

Hilsen

Styret,

Strandhagen 4 Borettslag

(sist oppdatert april 2023)

VEDTEKTER

For Strandhagen Engersand borettslag
vedtatt på generalforsamling den 13.10.2023, endret 10.05.2024, sist endret 24.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering
(1) Strandhagen Engersand borettslag er et borettslag beliggende på gnr. 115 bnr. 195 og gnr. 115 bnr. 196 i Lier kommune.

(2) I tillegg har borettslagets eiendommer fått eierskap og hjemmel til parkeringsplasser og boder i form av egne seksjoner/kombinerte seksjoner (bod og parkering) beliggende i anleggseiendom næring, jf. pkt. 11 nedenfor. Anleggseiendommen (gnr. 115 bnr. 193 i Lier kommune) er organisert som et eget eierseksjonssameie, som borettslaget derfor er seksjonseier i.

(3) En eiendom gnr. 115 bnr. 196 som inneholder parkeringsplasser, lekeområder og annet uteoppholdsareal mv. eies i fellesskap av de to eiendommer borettslaget har hjemmel til, gnr. 115 bnr. 195 og gnr. 115 bnr. 194. I realiteten har borettslaget derfor fullt eierskap også til denne eiendommen.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier har pliktig deltagelse på årlig service av ventilasjonsanlegget, inkludert filterskifte. Styret koordinerer gjennomføring. Kostnaden for service og filterskifte belastes den enkelte. I de tilfeller der andelseier ønsker å utføre filterbytte selv, må andelseier signere på et dokument som oppbevares og arkiveres av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre

dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

- Hver parkeringsrettighet skal bære en like stor andel av disse felleskostnadene.
- Hver bod-rettighet skal bære ¼ av felleskostnaden for en parkeringsplass.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3 – 6 medlemmer, hvorav en er styreleder, samt1- 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til

utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Særlige bestemmelser om bod- og parkeringsrettigheter

11-1 Parkeringsplasser og boder beliggende i Sameiet Strandhagen Parkering
(1) Under borettslagets eiendom ligger en garasjekjeller som utgjør en egen anleggseiendom (volumeiendom) gnr. 115 bnr. 193 og et eget eierseksjonssameie, kalt Sameiet Strandhagen

Parkering. I Sameiet Strandhagen Parkering er boder og parkeringsplasser seksjonert som næringsseksjoner og borettslaget har hjemmel og eierskap til et antall næringsseksjoner (bod- og parkeringsseksjoner) i dette sameiet. Borettslaget er derfor også seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering med de rettigheter og plikter det følger med seg. For en nærmere beskrivelse av det, vises det til vedtektene for Sameiet Strandhagen Parkering. Hvilke bod- og parkeringsseksjoner i Sameiet Strandhagen Parkering som borettslaget har fått hjemmel til, vil følge av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Strandhagen Parkering med vedlegg samt av grunnboka for eiendommen gnr. 115 bnr. 193.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Forsikring

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

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

13. Særlig bestemmelser om bygningsmessige arbeider

13.1 Krav til søknad

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

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

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

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

13.2 Særlig om utearealer på betongfundament

(1) På uteareal som ligger på betongdekket (taket) til garasjeanlegget/parkeringskjelleren, må det

ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjeanlegg.

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

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

14. Tekniske anlegg for drift til oppvarming og varmt vann

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

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

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

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

15. Forholdet til fellessameiet Engersand Havn Sør

Borettslaget er en del av et større sammenhengende boligområde, Engersand Havn Sør. Engersand Havn Sør består foruten borettslaget av andre boligselskap (borettslag og eierseksjonssameier) som er og skal etableres på dette utbyggingsområdet. Pr vedtektsdato er antallet sameier/borettslag ikke bestemt. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene/borettslagene utgjør en egen eiendom (”Felleseiendommen”). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene/borettslagene i tingsrettslig sameie, og forvaltes av Fellessameiet Engersand Havn Syd (”Fellessameiet”). Styret i Borettslaget representerer borettslaget i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og generalforsamling osv.). Borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Felleseiendommen og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Borettslaget skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Engersand Havn Syd. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for borettslaget i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Fellessameiet Engersand Havn Syd.

16. Utbyggingsplaner Engersand

(1) Borettslaget inngår som en del av utbyggingen på gnr 115, bnr. 70 og bnr 128 i Lier kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å

stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

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

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

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 Vedtektsendringer

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

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

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

17-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

***

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandhagen Engersand Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:30 - Engersand forsamlingslokale.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørnar Brunsvik.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 99 750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 5.1 - Ventilasjonsanlegg

Sak innmeldt av styret:

Samtlige leiligheter i Borettslaget har eget ventilasjonsanlegg, men det er forskjellige typer avhengig av leilighet og bygg.
Det er i henhold til FDV dokumentasjon anbefalt årlig service, samt skift av filter to ganger i året.
Det er eiers ansvar og sørge for nødvendig vedlikehold.

Styret har helt fra innflytting informert om eiers ansvar. Styret har innhentet tilbud på årlig service, og Energima kom best ut som aktuell leverandør.
Styret har koordinert påmelding, med anbefaling om å delta.

Ca 50% av andelseiere har benyttet seg av tilbudet ved oppstart, men høsten 2024 deltok kun ca 40%. I tillegg har noen av andelseiere har kjøpt inn og skiftet filter selv.

Styret mottok rapport fra Energima, som beskrev flere tilfeller av tette filter og dårlig luftkvalitet. De mener at flere ikke har skiftet filter siden de flyttet inn, og mange har kun skiftet filter en gang i året.

Styret er bekymret i forhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet). Styret har besluttet at samtlige ventilasjons anlegg må skifte filter våren 2025, og kostnaden belastes fellesutgiftene. Styret vil koordinere med Energima. (Styret vil også kartlegge hvem som har kjøpt inn filter, slik at det ikke blir unødvendige kostnader).

Styret mener at det er viktig at filterskifte og årlig service gjennomføres i samtlige leiligheter, og derav at vedtektene oppdateres med at det er pliktig deltagelse fra samtlige andelseiere.

Styret innhenter tilbud på tjenesten, som omfatter skifte av filter to ganger i året, samt årlig service. Styret koordinerer gjennomføring med Energima. Kostnaden for service og

filterskifte belastes den enkelte.

(De som har kjøpt inn filter, og ønsker å skifte selv kan gjøre det. De må signere på et dokument som arkiveres av styret).

På bakgrunn av ovennevnte redegjørelse foreslås følgende endring i vedtektene:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) Andelseier har pliktig deltagelse på årlig service av ventilasjonsanlegget, inkludert filterskifte. Styret koordinerer gjennomføring. Kostnaden for service og filterskifte belastes den enkelte. I de tilfeller der andelseier ønsker å utføre filterbytte selv, må andelseier signere på et dokument som oppbevares og arkiveres av styret.

Vedtak:
Vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Paal Bjurstedt er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Ove Lie stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ove Lie for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Andreas Mohr er på valg, ønsker gjenvalg.
Elisabeth Thorsby er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Paal Bjurstedt stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Mohr for 1 år.

Valgt ble: Paal Bjurstedt for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret velger en delegat blant sine medlemmer til generalforsamling 5.mai 2025.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger selv sin delegat.

Protokoll for Strandhagen Engersand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Bjørnar Brunsvik (sign.)	24.04.2025

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandhagen Engersand Borettslag torsdag 09.04.2026 kl. 18:30 - Engersand forsamlingslokale.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Mariann Stensrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Mariann Stensrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Mohr

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 99.750,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beredskapspakker for borettslaget

Det er nå fremhevet på nasjonalt nivå at borettslag bør sikre beredskap med vann og mat til beboerne for en uke. Grunnene til at dette blir oppfordret til at borettslagene bør ha et lager, er at mange har små leiligheter og boder og det er vanskelig å få sikret at alle har en egenberedskap, altså å være en beredskapsvenn. Det er flere borettslag i Norge som allerede har det og det kan sjekkes ut hvordan det blir organisert og finansiert

Vedtak:
Styret jobber med å fremskaffe god pris på noen beredskapspakker. Styret sørger ikke for vann og mat. 19 stemmer for.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges 1 styreleder for 2 år.
Øyvind Vik er på valg, ønsker ikke gjenvalg.
Eva Elisabeth Szuts stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Eva Elisabeth Szuts for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.
Helge Nygård er på valg, stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Helge Nygård for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Paal Bjurstedt er på valg.
Anderas Mohr er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Paal Bjurstedt for 1 år.

Valgt ble: Andreas Mohr for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Valgt ble: Styret velger selv en kandidat blant sine medlemmer.

Protokoll for Strandhagen Engersand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mariann Stensrud (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Andreas Mohr (sign.)	09.04.2026

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 115	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Engersand Havn 18				
Referanse: 83260137				
Avtalenummer: 1213976				
Dato: 26.05.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 120676				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.26.05.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.



Utskriftsdato: 26.05.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	195	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	135 269,85 kr
Vann	105 519,19 kr
Sum	**240 789,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	29 stk	2019.40	1/1	0 %	58 562,60 kr	19 520,76 kr
Fastledd avløp	15%	29 stk	1820.45	1/1	0 %	52 793,05 kr	17 597,79 kr
Målt forbruk vann	15%	196 m3	29.68	1/1	0 %	5 817,57 kr	24 605,96 kr
Målt forbruk avløp	15%	196 m3	58.02	1/1	0 %	11 371,43 kr	48 096,51 kr
					Sum	**128 544,65 kr**	**109 821,02 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 26.05.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	195	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
05195002	103	23.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	29
05195044	52	23.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	17
05195021	108	30.04.2026	Stipulert forbruk	18
05194953	198	30.04.2026	Stipulert forbruk	49
05194947	82	24.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	23
05195017	258	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	32
05195231	140	23.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	15
05195096	204	11.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	39
05194992	44	26.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	13
05194993	335	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	156
05195005	182	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	68
05195094	69	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	15
05195043	18	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	4
05194950	155	26.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	36
05194976	29	12.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	7
05195004	132	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	26
05194966	78	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	10
05195155	176	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	49
05194967	49	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	10

05195077	150	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	40
05195133	235	19.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	18
05195046	123	15.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	41
05195047	68	30.04.2026	Stipulert forbruk	23
05195012	80	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	23
05194989	55	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	15
05195048	172	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	42
05195030	46	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	10
05194972	199	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	68
05194961	49	21.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	17
05194981	153	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	41
05194959	79	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	12
05194962	94	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	31
05194958	12	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	3
05195042	18	05.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	4
05194971	243	19.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	65
05195229	171	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	40
05195039	57	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	17
05195130	27	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	-8
05195180	178	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	45
05195008	69	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	17
05194952	258	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	78
05194965	82	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	24
05194954	185	25.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	57
05195137	62	25.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	19
05194945	226	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	62
05195126	80	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	20
05194997	176	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	47
05195237	116	14.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	10

05195087	168	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	26
05195069	71	22.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	20
05195219	169	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	46
05194980	52	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	14
05195227	178	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	48
05194984	30	18.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	9
05194991	149	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	29
05194999	42	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	8
05195116	35	30.04.2026	Stipulert forbruk	14
05195135	185	20.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	47

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.10.2025

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	195	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	140 088,80 kr
Vann	115 372,07 kr
Sum	**255 460,87 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann	15%	29 stk	1829.65	1/1	0 %	53 059,85 kr
Fastledd avløp	15%	29 stk	1511.10	1/1	0 %	43 821,90 kr
Målt forbruk vann	15%	49.5 m3	27.28	1/1	0 %	1 350,26 kr
Målt forbruk avløp	15%	49.5 m3	48.70	1/1	0 %	2 410,78 kr
					Sum	**100 642,79 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lier kommune

RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-35 Deres ref: Dato: 13.06.2022

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 335/22 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Engersand Havn 14, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/70
Tiltakshaver:	TICON ENGERSAND HAVN 17 AS	Adresse:	Postboks 2113 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	To boligblokker med felles parkeringskjeller og interne parkeringsplasser	Bygningsnr.:	300808239
Tillatelse gitt:	13.05.2020	Vedtaksnr:	370/2020

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for Engersand Havn 14-16 (bygg E) datert 21.05.2022 og mottatt komplett 13.06.2022.

VILKÅR

- Ferdigstillelse av blokk F med tilhørende utearealer skal være sluttført innen 31.08.2022.
- Nedgravde avfallsbeholdere skal være montert før ferdigattest.
- Ny landskapsplan som viser gjennomførte endringer på utearealer skal foreligge senest før ferdigattest kan gis.
- Endret regnskap for beregning av MUA skal foreligge senest før ferdigattest kan gis.

SAKSUTREDNING

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

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

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

- Ferdigstillelse av blokk F med tilhørende utearealer
- Nedgravde avfallsbeholdere
- Ny landskapsplan med gjennomførte endringer på utearealer.
- Endret regnskap for MUA

ANDRE FORHOLD

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

Klageadgang
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Oslo og Viken, jf. forvaltningsloven § 27b.

Saksbehandlingsgebyr
Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 4 520, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***

3.2.3	*Midlertidig brukstillatelse*	*4 520 kr*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/5071.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON ENGERSAND HAVN 17 AS Postboks 2113 Strømsø

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennom-føringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.

Lier kommune

RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-47 Deres ref: Dato: 22.08.2022

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 487/22 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Engersand Havn 14, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/70
Tiltakshaver:	TICON ENGERSAND HAVN 17 AS	Adresse:	Postboks 2113 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	To boligblokker med felles parkeringskjeller og interne parkeringsplasser	Bygningsnr.:	300808239 og 300808411
Tillatelse gitt:	13.05.2020	Vedtaksnr:	370/2020

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, datert 28.07.2022] og mottatt 19.08.2022.

VILKÅR

- Kopi av tinglyst erklæring, jf. vilkår for dispensasjon i vedtak datert 13.05.2020, må foreligge før ferdigattest kan gis.

SAKSUTREDNING

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

Erklæringer

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

Gjenstående arbeid før ferdigattest
Det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:

- Kopi av tinglyst erklæring, jf. vilkår for dispensasjon i vedtak datert 13.05.2020.

ANDRE FORHOLD

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

Klageadgang
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Oslo og Viken, jf. forvaltningsloven § 27b.

Saksbehandlingsgebyr
Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 4 520, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***
3.2.3	*Midlertidig brukstillatelse*	*4 520 kr*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/5071.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON ENGERSAND HAVN 17 AS

Postboks 2113 Strømsø

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennom-føringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.

Lier kommune

RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-52 Deres ref: Dato: 12.01.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 50/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Engersand Havn 14, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/70
Tiltakshaver:	TICON UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 2113 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	To boligblokker med felles parkeringskjeller og interne parkeringsplasser	Bygningsnr.:	300808239 og 300808411
Tillatelse gitt:	13.05.2020	Vedtaksnr:	370/2020

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 28.07.2022 og mottatt 06.12.2022.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for to boligblokker med felles parkeringskjeller og interne parkeringsplasser.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra RF PROSJEKT AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/5071.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON UTVIKLING AS Postboks 2113 Strømsø

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	115	195	0	0

Adresse:	Engersand Havn 18, 3427 Gullaug	H0103

Vi har ingen opplysninger om ovennevnte eiendom i våre systemer, ikke mottatt melding om montert ildsted (meldepliktig tiltak Jf. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-4).

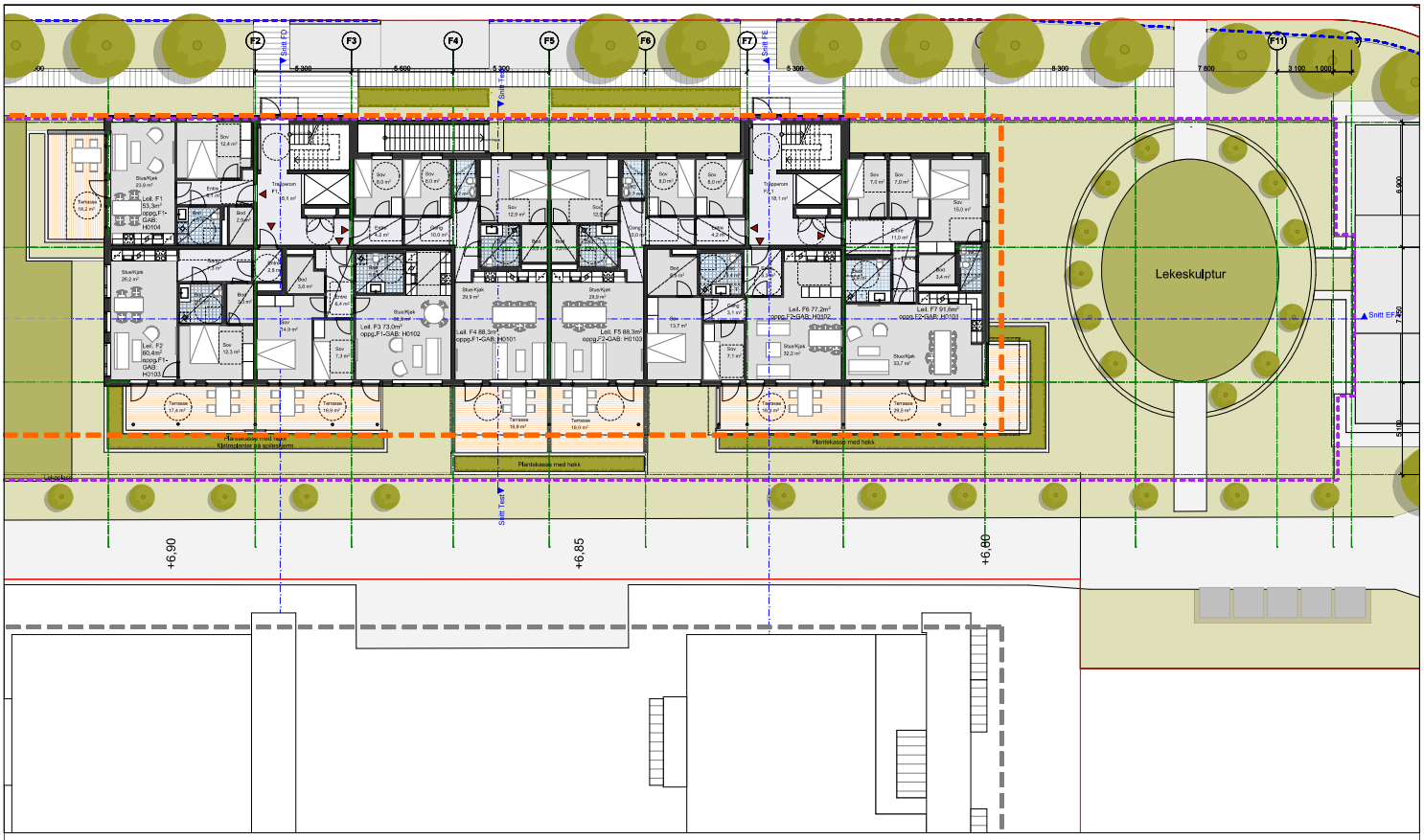
	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 27.05.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad



1:200
1m 5m

E F

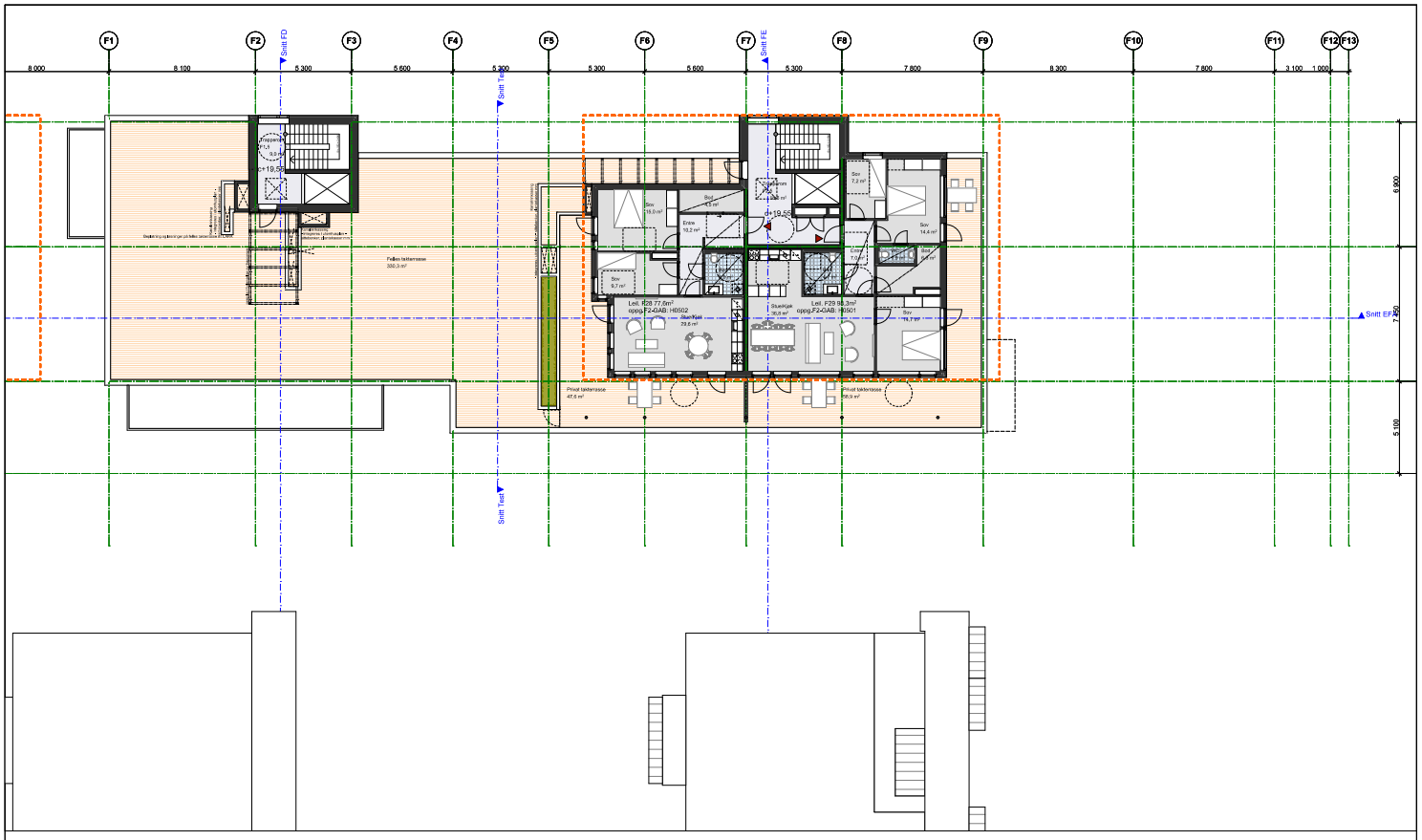
Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan 1. Etasje HUS F E-09

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	18.01.2020	1:200 A3	A20-1-F	-



1:200
1m
5m

E F

Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stortorvet gt. 28
0166 Oslo
Telefon: ++47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3

B2,3 **HUS E & F**

Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan 5. Etasje HUS F E-13

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMJ/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	15.01.2020	1:200 A3	A20-5-F	-

enova

Energiattest



Adresse	
Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301933**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300808411**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **195**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



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 **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
124,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
132,40 kWh/m²	**8 473 kWh**

Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG

Detaljering

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

Engersand Havn 18, 3427 GULLAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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.

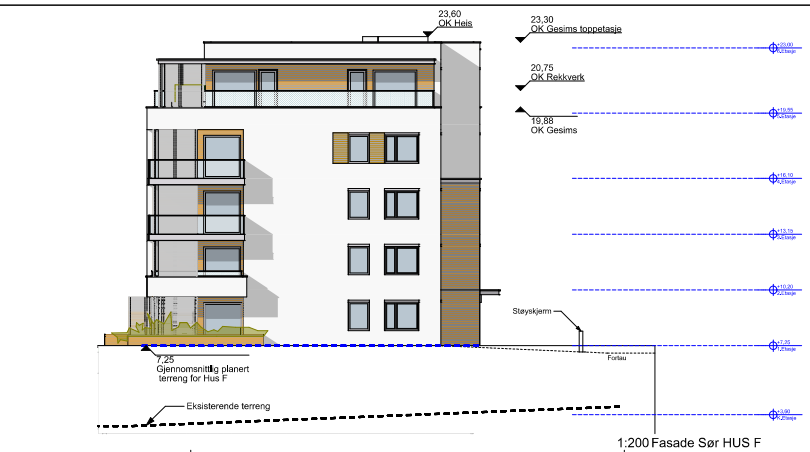
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

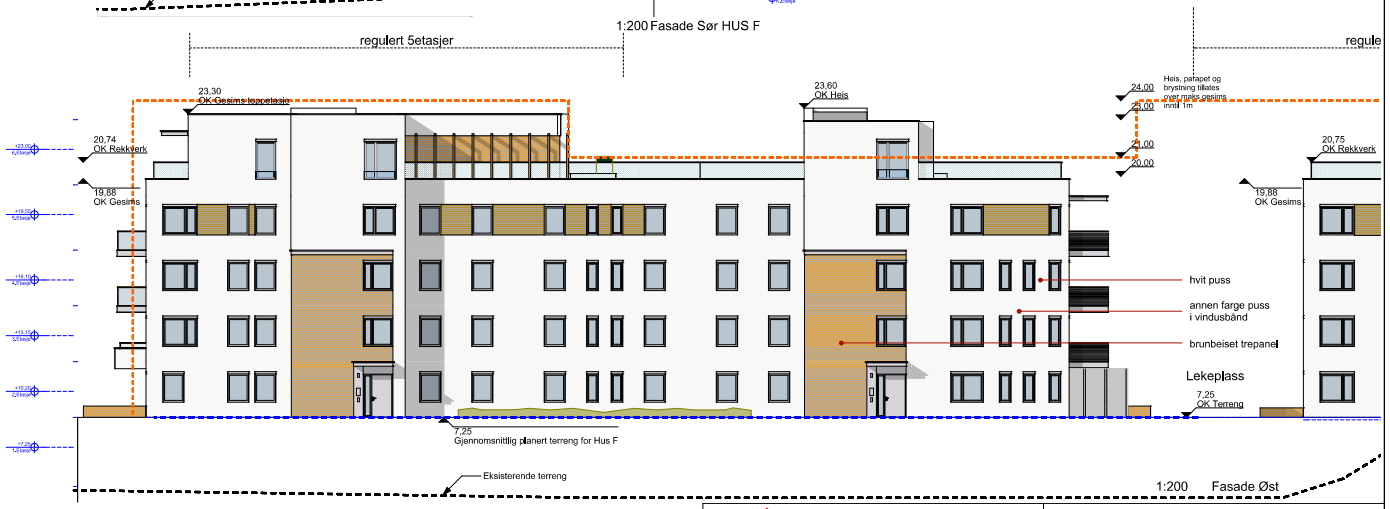
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

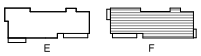
https://www.enova.no



1:200 Fasade Sør HUS F



1:200 Fasade Øst



1:200

1m 5m

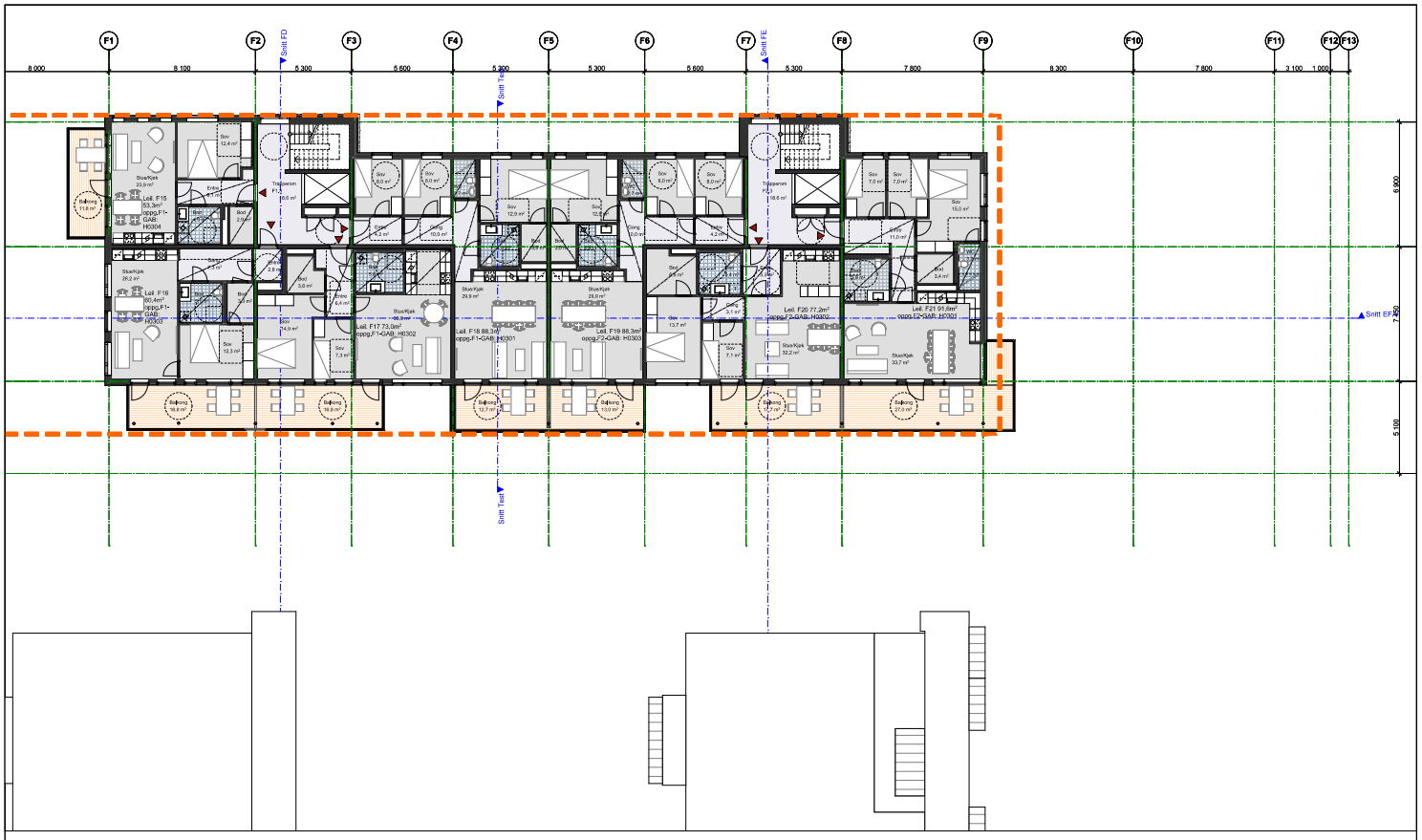
Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\6621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stålbergs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

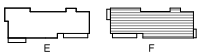
Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Fasade Sør og Øst Hus F E-20

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	16.09.2020	1:200 A3	A40-2-F	-



1:200
1m
5m



Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\6621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stortorvet gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan 3. Etasje HUS F E-11

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	15.01.2020	1:200 A3	A20-3-F	-



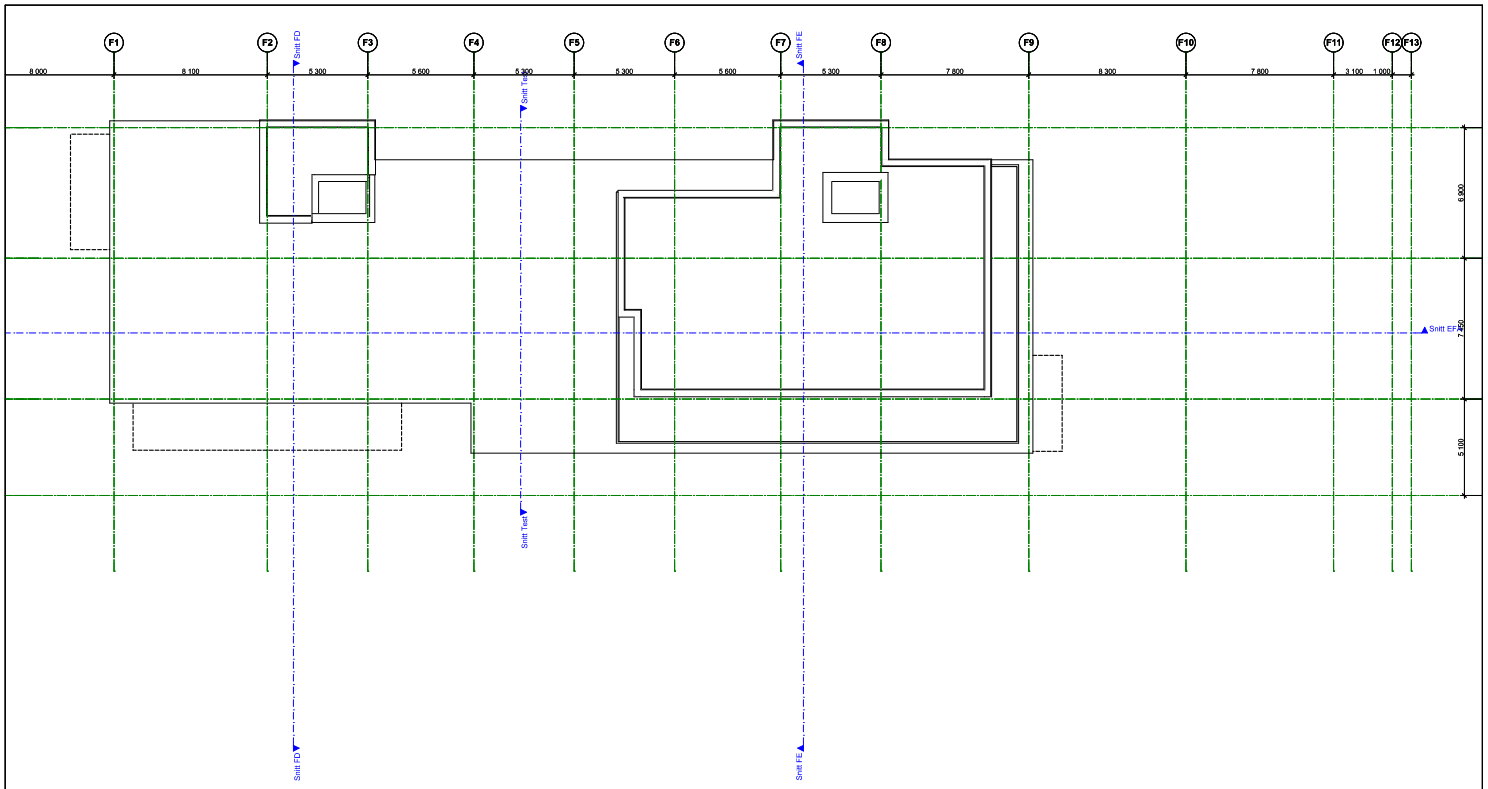
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stortorvet gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

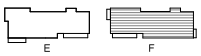
Fasade Nord og Vest Hus F E-

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	19 16.09.2020	1:200 A3	A40-1-F	-

Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln



1:200
1m 5m



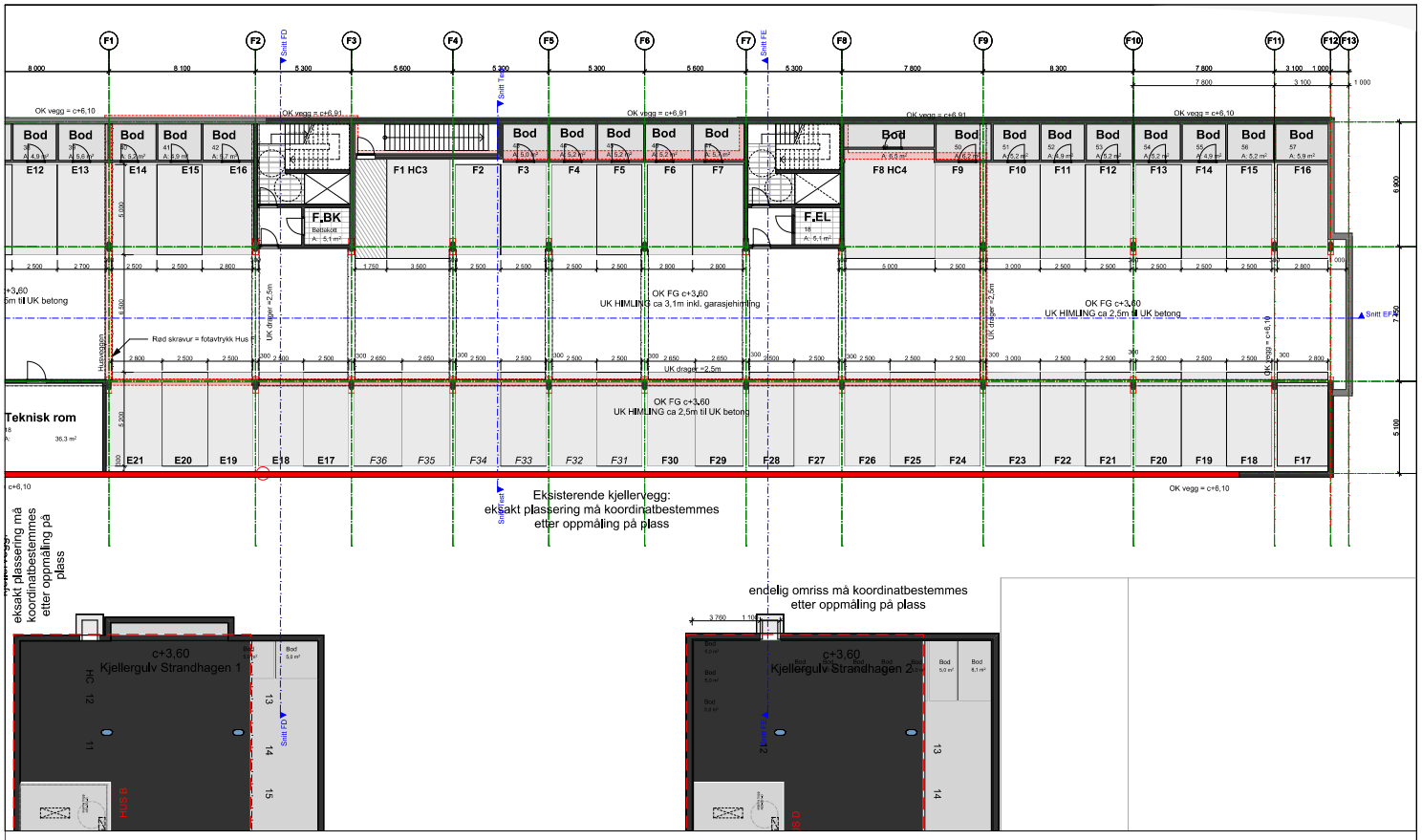
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stålåvs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan Takplan HUS F E-14

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	25.01.2020	1:200 A3	A20-6-F	-

Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\6621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln



1:200

Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stålåvs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: ++47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan K. Etasje HUS F E-08

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	19.01.2020	1:200 A3	A20-K-F	-



1:200
1m 5m

E F

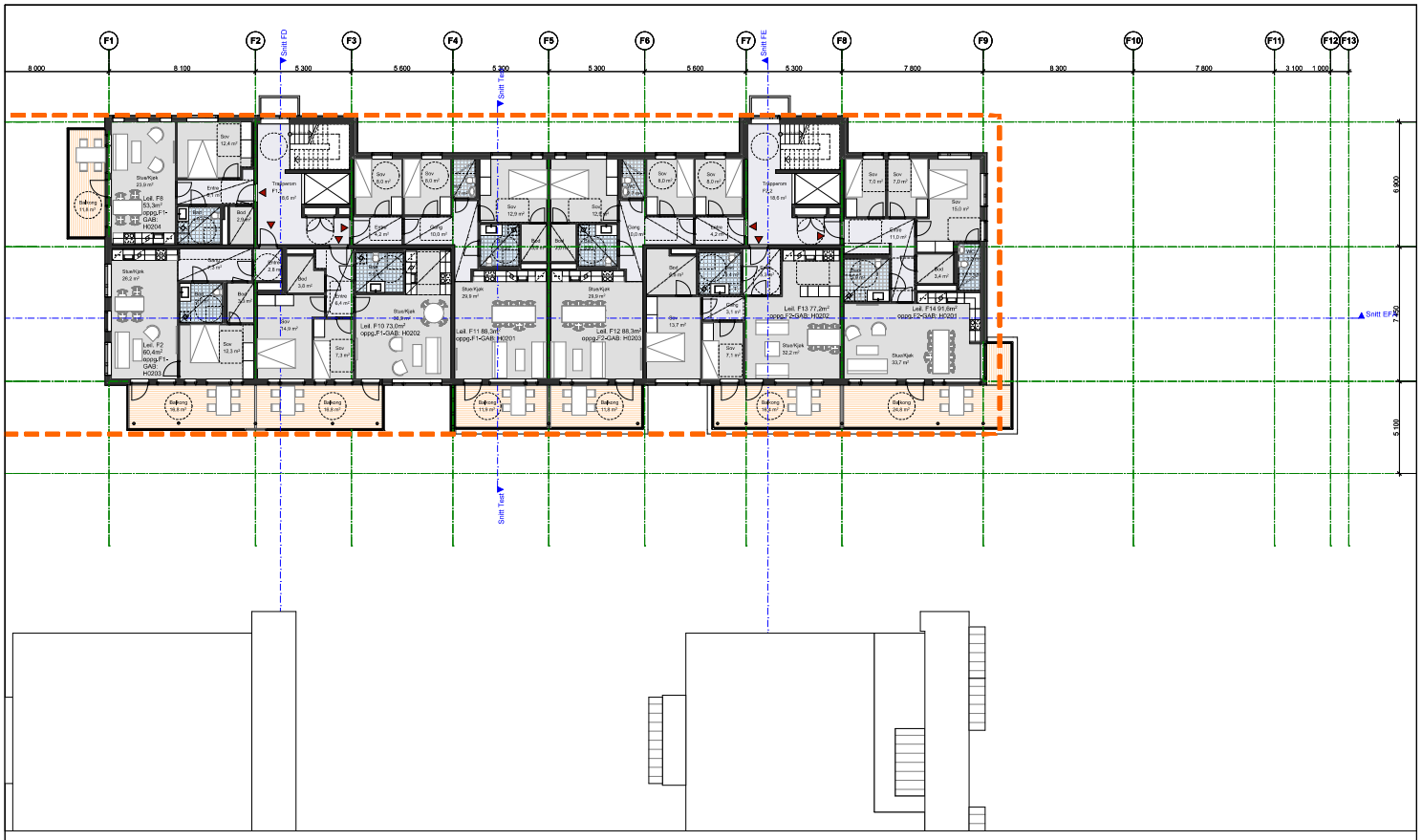
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
Stortorvet gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

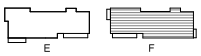
Snitt EFA, FD og FE E-16

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	15.01.2020	1:200 A3	A30-1-F	-

Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln



1:200
1m
5m



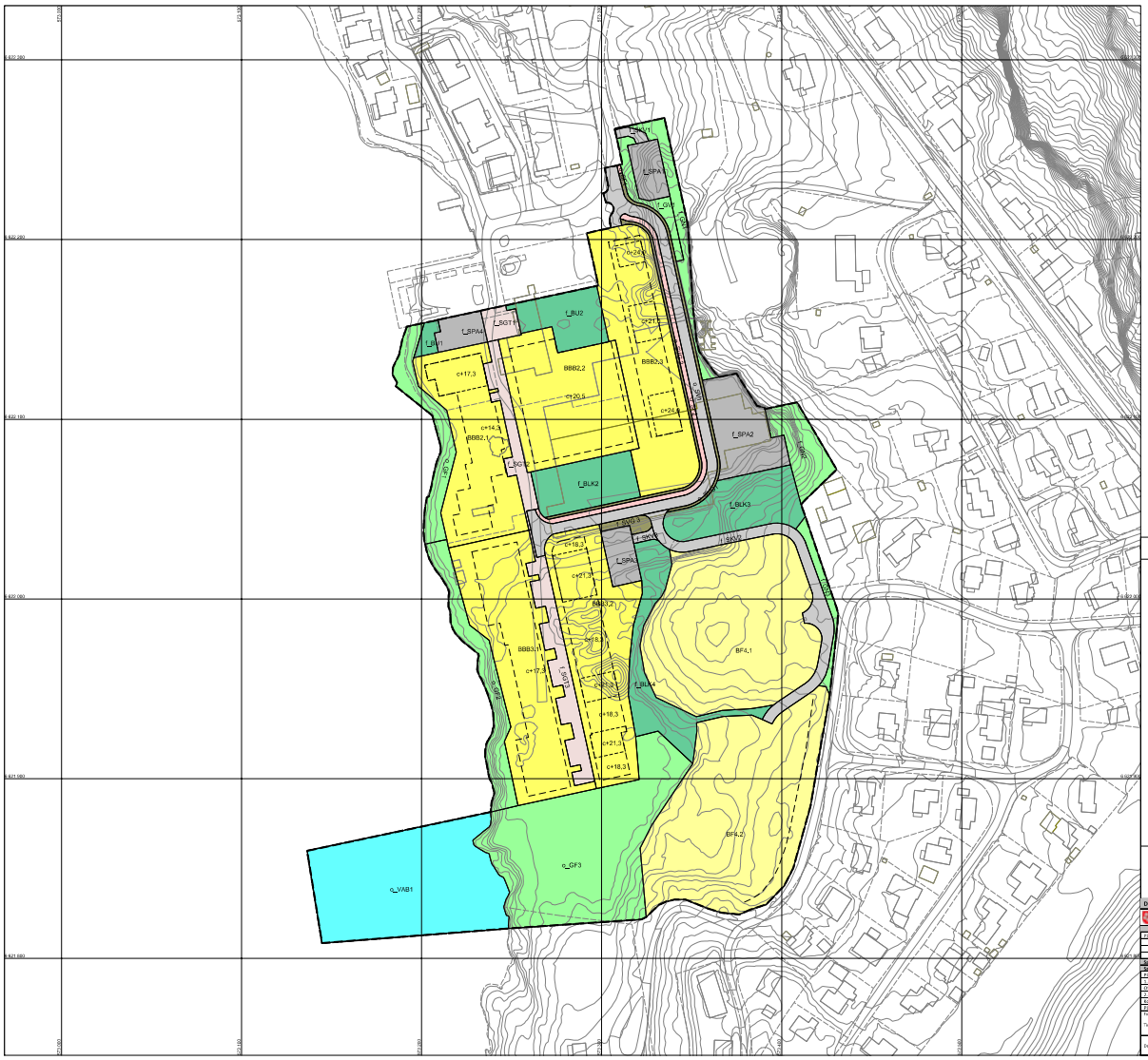
Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m.fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan 2. Etasje HUS F E-10

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMU/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	15.01.2020	1:200 A3	A20-2-F	-



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN SOSI ver. 4.5

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Uteoppholdsareal (1610)
- Lekeplass (1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gatetun (2014)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (3020)
- Friområde (3040)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL §12-5 nr. 6)

- Badeområde (6770)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Plangrense
- Byggegrense
- Reguleringsgrense
- Grense for arealformål
- Offentlig arealformål
- Felles arealformål

BASISKART

- Eksisterende eiendomsgrense

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref89

Geodetisk høydegrunnlag: NN2000

Siste uttaksdato basiskart: 05.03.2018

Vertikalnivå: 2 (på grunnen/vannoverflate)

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 i A1 ark

0 25 50 75 Meters

N W E S

Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

LYNGDAL KOMMUNE
Engersand havn syd

PLANID 504-909-17-01

Rev.		Tekst	Sakss:
Planutvalget	05.12.2017	Mindre endring - rett BBB3.1 og BBB3.2	110/2017

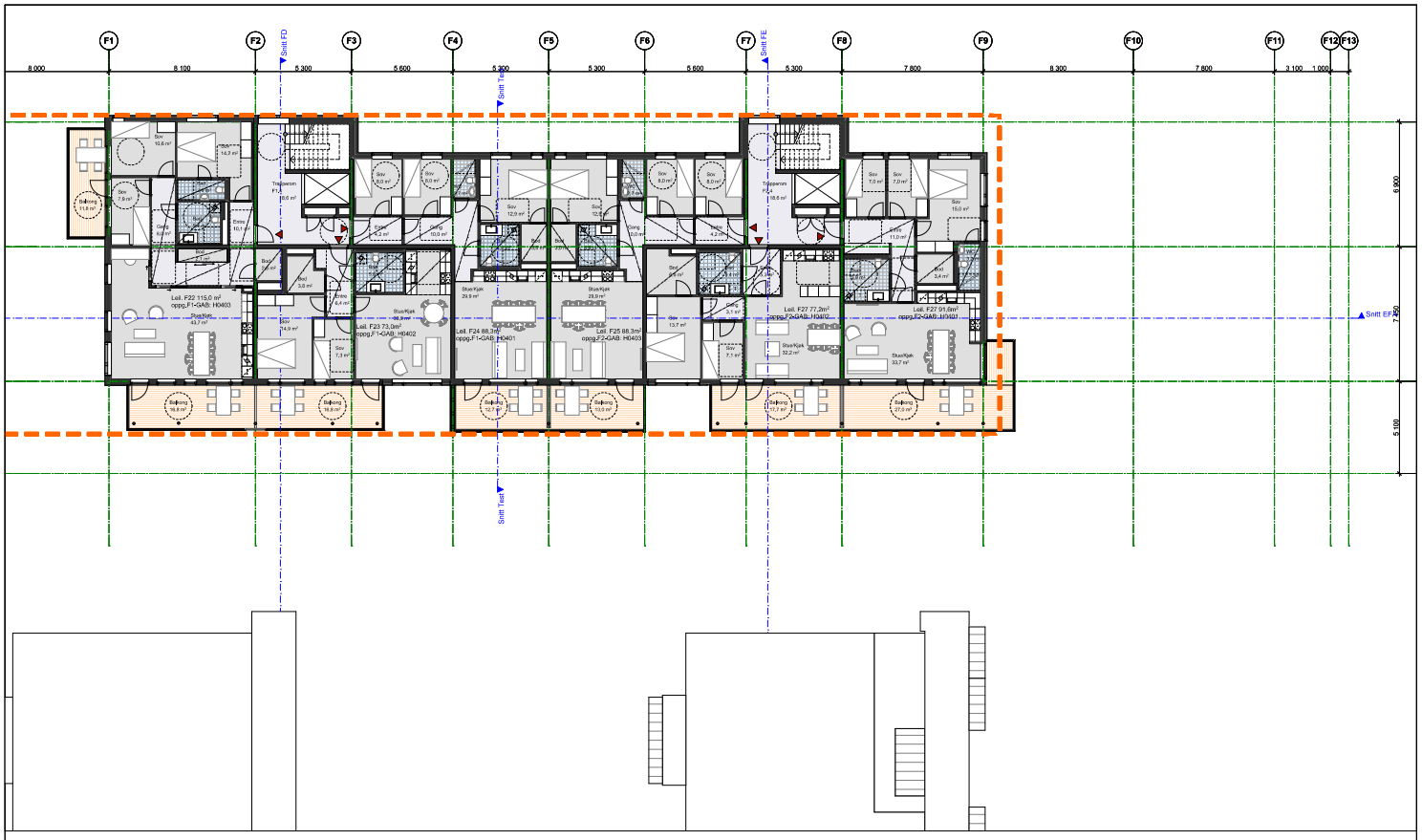
Saksbehandling i følge PBL § 12

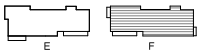
Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur
Planoppstart kunngjort	19.09.2013		
1. gangs behandling i utvalgssak	10.05.2016	35/2016	GLD
Offentlig ettersyn i 4dagersmnd	20.05 - 08.07.2016		
2. gangs behandling i utvalgssak	27.09.2016	77/2016	GLD
Bekreftet overens vedtak	31.10.2016	78/2016	GLD
Planvedtak kunngjort	27.10.2016		

Plankonsulent	Utarbeidet av	Plankart datert	Siste redigerte/justerte dato for SOSI vedlikehold	Kartmålestokk
Tuva Eiendom AS	PPTR AS Arkitektur	31.10.2016	06.12.2017	1000/1000

Det bokstavs at plankartet er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Ordfører





1:200

1m 5m

Filplassering: Y:\Prosjekt\Engersand B2,3\6 PROSJEKTERING\62 ARK\6621 ArchiCad (modellfiler)\HUSFILER\B2-3-EF.pln

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver: TICON Engersand Havn 18 AS
Engersand Havn Strandhagen 3 & 4 BBB2,3
B2,3 **HUS E & F**
Engersand Havn 5 m,fl
3427 Gullaug
Gnr. 115 / Bnr. 70

Plan 4. Etasje HUS F E-12

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AMJ/ALI	ALI	NABOVARSEL / RAMMESØKNAD	15.01.2020	1:200 A3	A20-4-F	-

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bnr.	**194**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Engersand Havn 14, 3427 GULLAUG**						

1350 Reguleringsplan



	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

PlanID: ***504-909-17-01***

Egengodkjent av Lier kommunestyre 11. oktober 2016, Sak 78/2016
§ 3-1n, 2.avsnitt endret av planutvalget i Mindre endring 5. desember 2017

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENGERSAND HAVN SYD
(*detaljregulering*)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål
Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, samt opparbeidelse av offentlige friområder.

§ 1-2. Planens avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med PlanID 504-909-17-01.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer
Det skal utarbeides utomhusplan for hvert av delområdene BBB2.1, BBB2.2, BBB2.3, BBB3.1, BBB3.2 og BF4 i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7. Utomhusplan for det aktuelle delområdet skal sendes inn med søknad om tillatelse til tiltak for hvert byggetrinn innenfor delområdet.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

a) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført i tråd med rapport nr 813930-RIG-NOT-01 fra Multiconsult og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

b) Før det gis rammetillatelse til boliger i delområdet BF4 skal det foreligge tillatelse til deling for hele feltet med adkomstveier i forlengelse av vei f_SKV2 til felles gatetun.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

a) Ved etappevis utbygging innenfor et delområde skal utomhusplanen for hele delområdet være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.

b) Før det kan graves eller bygges på feltene BBB2 og BBB3, skal godkjent tiltaksplan i samsvar med forurensningsforskriften § 2-8 foreligge.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Ved etappevis utbygging innenfor et delområde skal tiltakets forholdsmessige del av tilhørende utearealer (sandlekeplasser, uteoppholdsarealer) være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i det omsøkte tiltaket. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen for delområdet er ferdigstilt.

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger, skal det foreligge midlertidig brukstillatelse av vei fram til boligene og tilhørende parkeringsplasser. Biloppstillingsplasser utover én overbygget plass pr. bolig, kan plasseres midlertidig annet sted innenfor planområdet.

c) Før det gis ferdigattest for boliger, skal det foreligge ferdigattest for veianlegget fram til boligene og tilhørende parkeringsplasser.

d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.

e) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.

f) Felt o_GF1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest for første bolig i BBB2.1

g) Felt o_GF2 og o_GF3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig i BBB3.1

h) Deling skal være gjennomført etter matrikkelloven før det gis brukstillatelse til boliger i delområde BF4.

i) Felt f_BLK4 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på første bolig i BF4.1 eller BF4.2

§ 2-2-4. Utbyggingsrekkefølge

Tidligere reguleringsbestemmelser om utbyggingsrekkefølge for delområdene ("Reguleringsbestemmelser for Engersand Havn", vedtatt 8. februar 2005) utgår.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

a) **Blokkbebyggelse:**
Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.

b) **Småhusbebyggelse:**
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.

c) **Frittliggende småhusbebyggelse:**
Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.

d) **Konsentrert småhusbebyggelse:**
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innunder høydene som er angitt i pbl. 29-4.

e) **To-roms leilighet:**
Leilighet med stue og ett soverom.

f) **Tre-roms leilighet:**
Leilighet med stue og to soverom.

§ 2-4. Utforming

a) Bebyggelsen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk.

b) Energisentral og pumpestasjon skal plasseres langs vei mellom delområde BBB2.1 og BBB2.2.

c) Minimumsavstand fra bygninger til offentlige VA-ledninger er 4 meter.

§ 2-5. Parkering

a) På parkeringsplasser med fyllinger skal fyllingene såes til og beplantes eller steinsettes.

b) På parkeringsplasser med over 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangarealer.

c) Biloppstillingsplasser på terreng skal i størst mulig grad etableres i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser som ikke ligger på veianleggsformål skal plasseres innenfor det delområde/eiendom de skal betjene.

d) Krav til parkeringsdekning:

- Det skal avsettes og opparbeides 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig i delområde BF4.1 og BF4.2
- Det skal avsettes og opparbeides 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig med 3 rom eller mer. En av plassene skal være overdekket.
- Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig med 2 rom eller mindre, hvorav en skal være overdekket.
- Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- Gjesteparkering er inkludert i kravene ovenfor og utgjør 0,25 plass pr. bolig
- Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal èn plass tilrettelegges for handikappede, for hver 10. boenhet. Bestemmelsen gjelder både for parkeringsanlegg i kjeller og på terreng.

§ 2-6. Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

a) Veier skal plasseres i henhold til kotehøyder på plankartet.

b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

c) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2,0 meter. Støttemurer med høyde over 1 meter skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

a) Overflatevann skal om nødvendig fordrøyes og renses før det føres ut i sjøen. Håndtering av overflatevann innenfor planområdet skal fremgå av utomhusplanen.

b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3, se nedenfor.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på ute-oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{Almax} 60 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

- Ekvivalentnivåene i tabell 3 skal beregnes som årsmiddelverdier i tråd med definisjonene av L_{den} og L_{night} (se kapittel 6). Unntaket er kategorien "øvrig industri" som på grunn av stor variasjon i driftsmønster (variasjon på 3 dB eller mer) skal beregnes som døgnmiddelverdier (verste døgn).

b) Alle boligene skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn L_{den}=55 dBA.

c) Alle boligene skal ha tilgang til felles lekeplass, der støynivået skal være mindre enn L_{den}=55 dBA.

d) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn, se tabeller nedenfor.

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Tabell 5: Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerping av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

§ 2-10. Geoteknikk

I forbindelse med bygging i planområdet skal anbefalinger og tiltak i Geoteknisk rapport fra Multiconsult, *Nr813930-RIG-NOT-01,* gjennomføres og følges opp;

- Alle bygg i delområdene BBB2 og BBB3 skal pelefundamenteres til fjell.
- For nye bygg i et eventuelt kvikkleireområde skal NVE's veileder for bygging i kvikkleireområder følges.
- Tiltak mot radon må påregnes i hele planområdet.

§ 2-11. Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer, trafikkanlegg m.v. i delområdene BBB2 og BBB3.

b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-12. Vannbåren varme

Ved oppføring av nye bygg/ombygninger, skal boligene i blokkbebyggelse legges til rette for bruk av vannbåren varme i henhold til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. De første 100 boligene som bygges innenfor planområdet kan baseres på elektrisk kraft for oppvarming av varmtvann.

§ 2-13. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeide straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BBB2.1, BBB2.2, BBB2.3, BBB3.1, BBB3.2)

Felles bestemmelser:

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. For hvert delområde gjelder egne bestemmelser for oppdeling av bebyggelsen innenfor de enkelte byggegrensene med angivelse av minsteavstander mellom blokkene slik at det ikke skapes unødige hinder for utsyn fra de enkelte boligene. Balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kan overskride byggegrenser og minsteavstander med inntil 1,5 meter.

b) Innenfor formålet kan interne veier, parkering, carporter og mindre bygninger med areal maksimalt 50 m^2 og gesimshøyde maksimalt 3,5 meter (sportsboder, pumpestasjon, renovasjonsanlegg o.l.) tillates etablert inntil 1,0 meter utenfor byggegrense mot vei/gatetun.

   Maksimal tillatt gesimshøyde for de enkelte delområdene er vist på plankartet med kotehøyder.

   Tak over terrasse på inntrukket toppetasje kan overskride maksimal tillatt gesimshøyde med inntil 2,0 meter forutsatt maksimal dybde 2,5 meter ut fra fasaden. For feltene BBB2.3 og BBB3.2 gjelder dette kun for tak som anlegges mot vest.

   Innenfor øverste 1,0 meter opp til maks gesimshøyde tillates ellers kun takoppbygg for heis, trapperom, brystning for takterrasse på inntrukket parti i toppetasje og tekniske installasjoner, inntil 1,0 meters høyde.

c) For alle boligene skal det sendes inn soldiagram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (BYA) for hvert av delområdene er 40%.

e) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 80 m^2 pr. boenhet, hvorav inntil 30 m^2 kan være på balkong eller takterrasse.

f) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

g) Gatelysarmaturer skal være i tråd med standard brukt på Engersand Havn Nord.

h) Kjøreadkomst til tomtene fra offentlig vei skal plasseres som vist med pil på plankartet.

i) Sandlekeplasser skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5 i hvert av feltene innenfor delområdene BBB2 og BBB3. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.

j) Det skal etableres felles sykkelparkering med tilsvarende antall som boenheter, innenfor feltene.

Delområde BBB2:

k) I delområde BBB2.1 skal bebyggelsen utformes som en kombinasjon av boligblokk og småhusbebyggelse.
Småhus:
Inntil tre småhus kan ha gesimshøyde maksimalt c + 14,3 dersom de bygges med inntrukket toppetasje med takterrasse der takterrassen utgjør minimum 50 % av bruttoarealet i etasjen under. Øvrige småhus skal ha gesimshøyde maksimalt c + 9,8.

Langs feltgrensen av BBB2.1 i sør skal det etableres en 2 meter bred gangsti, som forbinder o_SV1 til kyststien.

l) I delområde BBB2.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i fire eller flere bygninger.
Mellomrommene ut mot sjøen skal være minimum 18 meter brede for å sikre utsyn for bakenforliggende leiligheter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 15 meter.

m) I delområde BBB2.3 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i to eller flere bygninger med langsiden ut mot sjøen. Avstanden mellom hver av bygningene skal være minimum 12 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 6 meter. Trapperom kan overskride byggegrensen mot vei med inntil 2 meter. Øverste etasje i alle bygningene skal være tilbaketrukket på tre sider, med takterrasse(r) der samlet areal av terrassen(e) skal utgjøre minimum 30% av bruttoarealet for underliggende etasje.

Delområde BBB3:

n) I delområde BBB3.1 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i tre eller flere bygninger. Avstanden mellom hver av bygningene skal være minimum 8 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet, men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 6 meter. I mellomrommet mellom to bygninger kan det tillates oppføring av utvendige trapper opp til leiligheter over bakkeplan.

Inntil seks boenheter kan ha takstue med gesimshøyde maksimalt c + 17,3. Takstuens maksimale størrelse settes til 30m^2 BTA og de skal bygges med inntrukket takterrasse på maksimal 35 m^2 (inklusiv rekkverk, skjerming og plantekasser). Øvrig bebyggelse skal ha gesimshøyde maksimalt c + 13,8.
Adkomst til takterrasser kan plasseres som intern trapp eller som utvendig trapp.

o) I delområde BBB3.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i tre eller flere bygninger. Avstanden mellom hver av de tre bygningene skal være minimum 12 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 9 meter.

§ 3-2. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF4)

a) Delområdet kan kun bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, enebolig.

b) Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming med et moderne arkitektonisk uttrykk.

c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (BYA) for hver av tomtene innenfor delområdet er 33 %.

d) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m^2 pr. enebolig.

e) Tomter for eneboliger skal ikke være under 600 m^2.

f) Boligene kan ligge inntil 2 meter fra nabogrense forutsatt at boligen på nabotomt på sin side ligger tilsvarende lenger unna grensen. Avstanden mellom boligene skal ingen steder være mindre enn 8 meter.

g) Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.

h) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

i) Innenfor delområdet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

j) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.

k) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

l) Sandlekeplass for BF4.1 og BF4.2 skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.

§ 3-3. Felles lekeplasser (BLK)

a) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser.

b) Strøkslekeplass BLK2 er felles for alle boliger innenfor planområdet og Engersand Havn Nord, skal opparbeides som ballplass og ha skjerming mot kjørevei.

c) Strøkslekeplass BLK3 er felles frilekeareal for alle boliger innenfor planområdet og Engersand Havn Nord.

d) Nærlekeplass BLK4 i delområde BBB3 skal være felles for alle boliger i delområde BBB2, BBB3 og BF4.

§ 3-4. Felles uteoppholdsareal (BU)

a) Uteoppholdsareal f_BU1 skal være felles for beboerne i felt B/Fo/Be (”Ankeret”) i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005.

b) Uteoppholdsareal f_BU2 i delområde BBB2 skal være felles for boliger i felt B/Fo/Be (”Ankeret”) i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005.

§ 3-5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

a) Veg (SV)

Veg o_SV1 er offentlig veg. Vegen skal anlegges med de vegbredder som er angitt på planen og avsluttes med vendehammer. I nordre del av planområdet skal det anlegges rundkjøring med avkjørsler til tilliggende parkeringsplasser/parkeringskjellere.

b) Kjøreveg (SKV)

1. Kjøreveg f_SKV1 er privat felles avkjørsel til parkeringsplass for Engersand Havn Nord.
2. Kjøreveg f_SKV2 er privat felles avkjørsel til delområde BF4, samt til felles parkeringsplass for boliger i delområde BBB2 og BBB3.
3. Kjøreveg f_SKV3 er privat felles avkjørsel til parkeringsplass for boliger i delområde BBB3.

c) Gatetun (SG)

1. f_SGT1 og f_SGT2 er private felles gatetun for boliger i delområde BBB2.1 og BBB2.2, samt boliger i felt B/Fo/Be ("Ankeret") i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005. Det tillates etablert carporter og biloppstillingsplasser for opptil 13 biler vinkelrett på kjøreretningen i f_SGT2. Endelig plassering av biloppstillingsplasser/carporter kan justeres.
2. f_SGT3 er privat felles gatetun for boliger i delområde BBB3.1 og BBB3.2. Det tillates etablert carporter og biloppstillingsplasser for opptil 29 biler vinkelrett på kjøreretningen. Endelig plassering av biloppstillingsplasser/carporter kan justeres.

d) Fortau (SF)

Fortau o_SF1 og o_SF2 tilhører kommunal kjørevei og skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

e) Annen veggrunn (SVG)

1. Annen veggrunn o-SVG1 og o-SVG2 er offentlig og omfatter veggrunn ved siden av veg o-SV1.
2. Annen veggrunn f-SVG3 er privat felles og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles parkeringsplass f_SPA3.

f) Parkering (SPA)

1. Alle parkeringsplasser på terreng kan være felles for alle boliger innenfor planområdet, med unntak av f_SPA1 og f_SPA4 som skal dekke parkeringskrav for hhv. Engersand havn Nord og felt "B/Fo/Be"(feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005).
2. For parkeringsplassene f_SPA2 og f_SPA3 skal det etableres vegetasjon som skjerming mot ny bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.

3. På grunn av flerbruksfordeler innfrir en p-plass på feltene f_SPA2 og f_SPA3 kravet til 1,25 p-plass.
4. Krav til parkering for båthavna i S1 (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005), skal dekkes på felt f_SPA2.

g) Avfallshåndtering i driftsfasen

Det skal tilrettelegges for at framtidige beboere skal kunne kildesortere husholdningsavfall i det antall fraksjoner som kommunal renovasjon kan motta på tidspunktet for den enkelte søknad. Løsning på avfallssystem og tilgjengelighet skal være i tråd med retningslinjer fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD). I alle delområder, bortsett fra delområde BF4.1 og BF4.2, skal det være sentralt plasserte avfallsstasjoner som skal innebygges eller skjermes.

§ 3-6. Grønnstruktur (G)

a) Friområde (GF)

1. Strandlinjen tillates justert for å oppnå hensiktsmessig bruk og tilgjengelighet til sjøen.
2. Friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 skal opparbeides i takt med utbygging av byggeområdene.
3. Det skal opparbeides sti langs Drammensfjorden som er åpen for fri ferdsel og tar hensyn til allmenn bruk, fiske m.m.
4. I felt o_GF3 tillates det oppført mindre bygninger el. lign. med naturlig tilknytning til områdets bruk. Området langs sjøen skal etableres som badeplass for allmenn bruk.

b) Naturområde (GN)

Delområde BBB2:

1. f_GN1 skal opparbeides med ny vegetasjon langs vei o_SF2. På resten av området kan eksisterende vegetasjon beholdes eller suppleres.
2. f_GN2 skal opparbeides med ny vegetasjon som skjerm rundt parkeringsplasser. På resten av området kan eksisterende vegetasjon beholdes eller suppleres med nye busker og trær. Området kan benyttes til frilek.

Delområde BF4:

3. f_GN3 skal opparbeides med ny vegetasjon langs vei f_SKV2. På resten av området kan eksisterende vegetasjon beholdes eller suppleres.

c) Vegetasjonsskjerm (GV)

f_GV1 skal opparbeides med ny vegetasjon som skjerm rundt parkeringsplass.

§ 3-7. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (VA)

a) Badeplass (VAB)

1. I område o_VAB1 skal det etableres almen badeplass, men det må ikke tilføres kunstig sand.
2. Det tillates oppført mindre bygninger el. lign. med naturlig tilknytning til områdets bruk, kun hvis det ikke forringer forekomsten av ålegressamfunnet ytterligere.

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:
Engersand Havn 18, 3427 Gullaug
Gnr. 115, Bnr. 195, andelsnr. 2 i STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Kristian Haltvik

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 454 38 650

E-post: kristian.haltvik@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.
