PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

FJORDSVINGEN 2 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260222
Addresse	Fjordsvingen 2 A		
Postnr.	3427	Sted	GULLAUG
Selgers navn	Wenche Utheim		

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?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra 2014

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To fliser på vegg nær gulv har sprekker

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

Initialer selger:
W U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Beskrivelse:

Ferdigattest

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

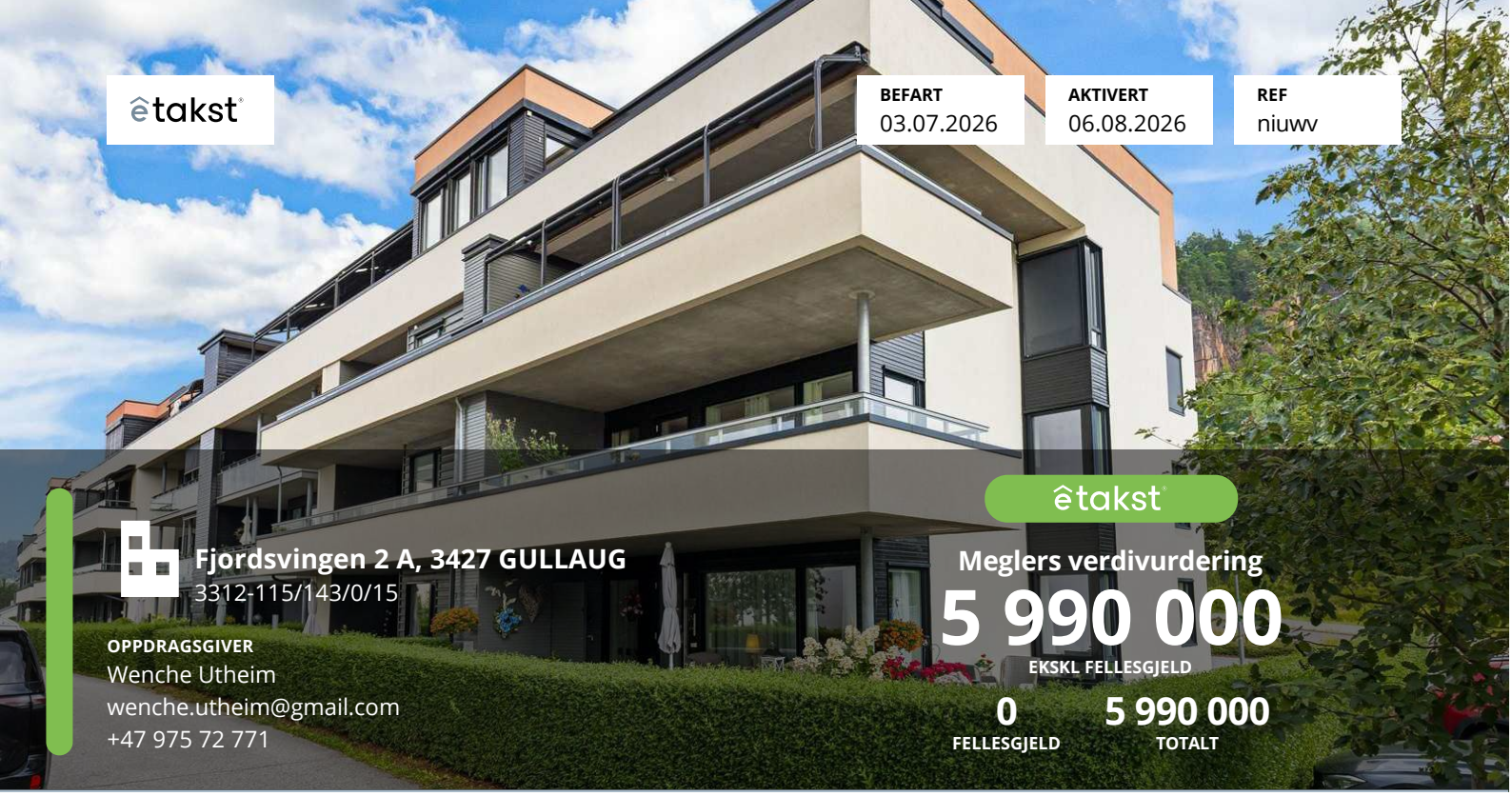
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.07.2026

Signert av *Wenche Utheim*

Initialer selger:
W U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
03.07.2026	06.08.2026	niuwv

Fjordsvingen 2 A, 3427 GULLAUG

3312-115/143/0/15

OPPDRAGSGIVER
Wenche Utheim
wenche.utheim@gmail.com
+47 975 72 771

etakst

Meglers verdivurdering

5 990 000

EKSKL FELLESGJELD

0	5 990 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2013
Soverom	3
Etasje	2
Fellesutgifter	5 296
Formue	0

AREAL

BRA-i	117 m2	TBA	22 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	2 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Balkong, heis og parkering.

Energimerke B

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Fjordsvingen 15, 3427 Gullaug	12.08.2024	10 950 000	0	10 950 000	2007	134 m²
Fjordsvingen 21, 3427 Gullaug	20.01.2025	6 050 000	0	6 050 000	2009	92 m²
Fjordsvingen 7, 3427 Gullaug	26.02.2025	10 100 000	0	10 100 000	2010	116 m²

Innbydende og romslig 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Engersand Havn. Her bor du i maritime og naturskjønne omgivelser, med badestrender, bryggeanlegg, kyststi og flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren – en unik kombinasjon av ferieidyll og en komfortabel hverdag året rundt.

Leiligheten har en attraktiv hjørneplassering i 2. etasje, med trappefri adkomst via heis. Store vindusflater og en god planløsning gir en luftig og behagelig atmosfære. Boligen inneholder en romslig entré med garderobe, to delikate, flislagte bad samt en åpen stue- og spisestueløsning med god plass til flere møbleringssoner.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt og flislagt terrasse. Her finnes også en praktisk utebod med gode oppbevaringsmuligheter. Energieffektiv vannbåren gulvvarme basert på bergvarme og balansert ventilasjon sørger for en lun temperatur, et godt inneklima og lavt strømforbruk gjennom hele året. Det medfølger garasjeplass med elbillader.

MEGLER
Kristian Haltvik
kristian.haltvik@privatmegleren.no
+4745438650

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Fagtakst

Fjordsvingen 2A, 3427 GULLAUG

Gnr: 115
Bnr: 143
Snr: 15

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 138 m²

BRA-i: 117 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

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

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
17.07.2026

Rapportdato
25.07.2026

Hjemmelshavere

Navn
Wenche Utheim

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 seksjonen.

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)
2. etasje	119	117	2	0	22
Totalt m2	**119**	**117**	**2**	**0**	**22**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
2. etasje	119	0	119
Totalt m²	**119**	**0**	**119**

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bad 1
- Bad 2
- Bod
- Stue/Kjøkken

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
Totalt m2	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	19	0	19
Totalt m²	**19**	**0**	**19**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Garasje 15m2
- Bod 4m2

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).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Etasjeskille av betong/hulldekke.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/betong utfylt med murpuss.
- - Taket er flatt, tekket med papp.
- - Utvendig bod og garasjeplass i felles rekke.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong i betong på 22m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble flislagt.	
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 oppført en balkong i betong på 22m2.
Balkongen er tekket med flis. Det er ikke påvist «bom» i fliser.
Det er montert rekkverk med tilfredstillende høyde.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-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 2-lags glass fra 2013

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: 22år.

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:
10 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell på soverom
4 mm høydeforskjell på soverom 2
Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Ukjent	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
2013	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken

TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2013.
Innredningen har glatte fronter med Corian benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp samt frittstående kjøleskap.

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

Komfyrvakt er montert.
Lekkasjestopper er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

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

TG2 settes da det ikke er montert lekkasjestopper.

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.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

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.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Unipex 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 Unipex 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 bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør som anbefalt. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for anleggets funksjon eller lekkasjesikkerhet.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det 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.
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 ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Ingeniør Mosness Norstad AS.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.8 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Vannbåren gulvvarmesystem.	
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.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 35-40år

6.9 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via sameiet.
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 utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg fra Systemair.
Anlegget er kontrollert og fungerer som forutsatt på befaringsdagen.
Det er etablert terskelfrie dører som sikrer nødvendig luftgjennomstrømning mellom rommene.
For å opprettholde god funksjon og et sunt inneklima anbefales filterskift minimum hver sjette måned, gjerne i forkant av vår- og høstsesongen. Ved normalt vedlikehold har ventilasjonsanlegget en forventet levetid på om lag 25 år.

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?	**Ja**
Er det foretatt radonmåling av boligen?	**Nei**

Radonaktsomhet

Eiendommen ligger i et område markert i nærheten av høy aktsomhetsgrad for radon ifølge NGUs aktsomhetskart. Bygget er oppført i 2013 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?	**Ja**

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NGU/NVE sine aktsomhetskart ligger bygget i nærheten av områder markert som aktsomhetsområder for mindre løsmasseskred. Dette er en generell faresonevurdering basert på terrengforhold og løsmassetype, og innebærer ikke at det foreligger et konkret skredproblem på eiendommen. Kartene er ikke detaljerte risikoanalyser, men viser områder hvor det bør utvises oppmerksomhet ved terrengendringer, dreneringstiltak eller framtidig bygging.

6.14 Lovlighet

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 registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest 16.02-2023.

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 Hoved-bad

Er det behov for totalrenovering av hoved-bad?	**Nei**

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

Rommet er nytt i 2013.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende 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?	**Ja**
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-2

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
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 registreres dog sprekk i 2stk fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca.12år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.17 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

6.18 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.

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 badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er ikke gjennomført da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
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 Bad 2

Er det behov for totalrenovering av bad 2?	**Nei**

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

Rommet er nytt i 2013.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid. Eldre bad vil ofte avvike fra dagens anbefalte løsninger og preaksepterte ytelser, uten at dette nødvendigvis innebærer feil eller svikt i funksjonen. Det er derfor ikke uvanlig at våtrom av eldre dato oppnår en lavere tilstandsgrad selv om rommet kan ha fungert tilfredsstillende over tid.

6.22 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Ja**
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-2**

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk.
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 har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 12år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: - For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

6.23 Membran/tettesjikt



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

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

6.24 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Utslagsvask.
- Innebygget sisterne.

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.

6.25 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.

6.26 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.27 Overflater

Gulv, vegg og tak

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

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.28 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Øvrig oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

6.29 Garasje



Skal TG-grad settes? **Nei**

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjerekke med tilhørende bod.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2013.
Innredningen har glatte fronter med Corian benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp samt frittstående kjøleskap.

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

Komfyrvakt er montert.
Lekkasjestopper er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

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

TG2 settes da det ikke er montert lekkasjestopper.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert.

Hoved-bad

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 15mm fall fra terskel til nedsenk
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 registreres dog sprekk i 2stk fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca.12år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Bad 2

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 15mm fall fra terskel til sluk.
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 har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca 12år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

enova

Energiattest



Adresse **Fjordsvingen 2A, 3427 GULLAUG**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327431**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300325738**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **143**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



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 **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **84,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **89,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 231 kWh**



Fjordsvingen 2A, 3427 GULLAUG

Detaljering

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

Fjordsvingen 2A, 3427 GULLAUG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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.

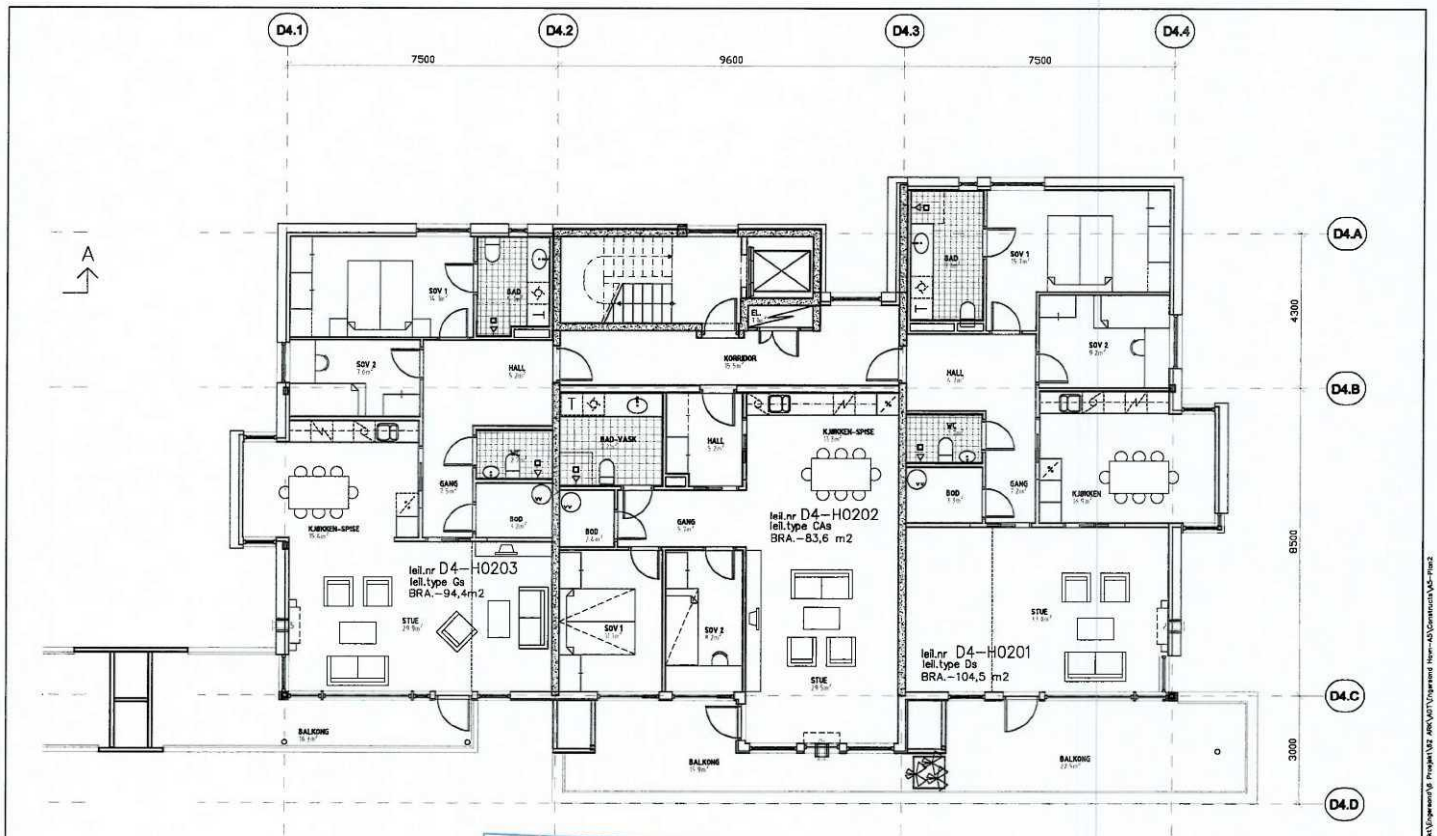
https://www.enova.no/energimerking

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



Lier kommune
Arkivtjenesten
- 9 JUL! 2010

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign

Prosjekt
ENGERSAND HAVN
HUS D4

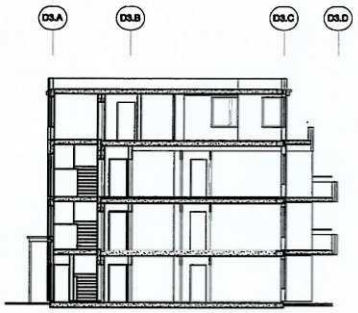
Tittel
PLAN 2 ETG.

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22115051
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

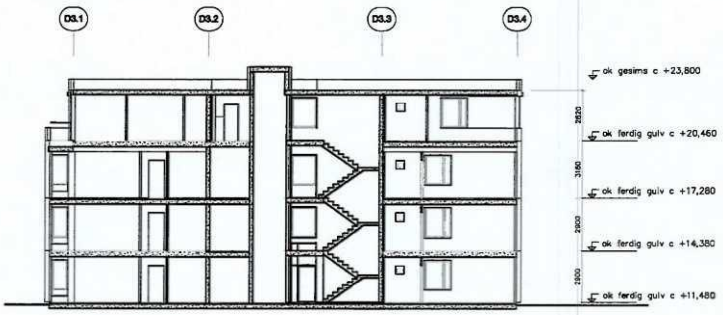
E9

Tegn.	Kontr.	Type	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
TJE	KLA	RAMMESØKNAD	1:100	01.07.10	A–20–41–D4–2	

TVERRSNITT



LENGDESNITT



Lier kommune
Arkivtjenesten
- 9 JULI 2010

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

Prosjekt
ENGERSAND HAVN

Tittel
SNITT HUS D3, D4

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

E6

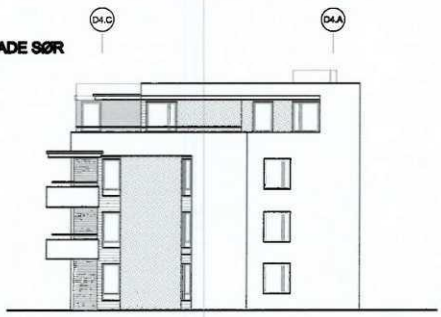
Tegn.	Kontr.	Type	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
KL	OM	RAMMESØKNAD	1:200	01.07.10	A-20-32-D3	

Y:\Prosjekt\Engersand\3 Prosjekt\V2 ARKVU31\Engersand Havn-D2\Revit\V2-SNITT.dwg

FASADE VEST



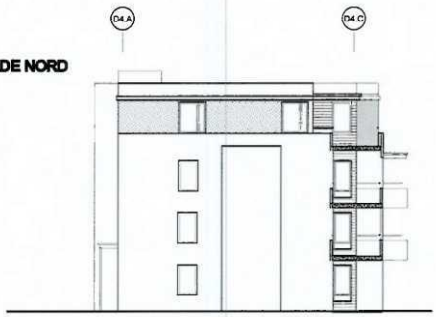
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



Lier kommune
Arkivtjenesten
- 9 JULI 2010

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign.

Prosjekt: ENGERSAND HAVN

Tittel: HUS D4
FASADER

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
Telefax: +47 22115051
E-post: firmapost@hrtb.no
Foretaksregisteret:
NO 912 838 161 MVA

E12

Tegn.	Kontr.	Type	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
KL	OM	RAMMESØKNAD	1:200	01.07.10	A-20-33-D4	

Y:\Prosjekt\Engersand\8 Prosjekt\82 ARK\ASTU\Engersand Hus-D2\Vare\20-FASADE.dwg

Lier kommune

OKK ENTREPRENØR AS
Att.Yngvar Lindberg
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Vår ref: HITY/2020/7184-14 Deres ref: Dato: 16.02.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 214/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Fjordsvingen 2A og 2B, 3427 Gullaug	Gnr/Bnr:	115/143
Tiltakshaver:	TICON EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 2113 Strømsø, 3003 DRAMMEN
Tiltakets art:	Nye bygg og anlegg - frittliggende	Bygningsnr.:	300325738 og 300325786
Tillatelse gitt:	17.09.2012	Vedtaksnr:	612/2012

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest mottatt komplett 22.11.2022.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for to sammenkjedete boligblokker.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra OKK Entreprenør 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 2020/7184.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Hilde Tysnes
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON EIENDOM AS	Postboks 2113 Strømsø
Karl Johan Johnsen	Fjordsvingen 4
SAMEIET ENGERSAND FELT 8	c/o Boalliansen Forvaltning Nedre Storgate 42
NCC NORGE AS	Postboks 93 Sentrum

Lier kommune
Planseksjonen

OKK Entreprenør AS

Buskerudveien 119
3027 DRAMMEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2010/2639-28852/2013	Gro Bråthen	29.11.2013

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Vedtaksnr: 770/2013 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Fjordsvingen 2, 3400 LIER	Gnr/Bnr:	115/143
Tiltakshaver:	Ticon Eiendom AS	Adresse:	Strømsø Torg 9, 3044 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	HRTB AS Arkitekter MNAL	Adresse:	St. Olavsgate 28, 0166 OSLO
Tiltakets art:	Nye bygg og anlegg - frittliggende	Bruksareal:	20504 m²
Tillatelse gitt:	17.09.2012	Vedtaksnr:	612/2013

- Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.
- Før ferdigattest kan gis må alle utomhus arbeider svære ferdig, frist settes til 01.06.2014.
- Før ferdigattest kan gis må nødvendig antall parkeringsplasser for hele nordområdet være ferdig opparbeidet, frist settes til 01.05.2014.
- Før ferdigattest kan gis skal alle lekeplasser i henhold til reguleringsplanens bestemmelser § 2.2 være ferdig opparbeidet, frist settes til 01.06.2014
- Ansvarlig søker har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen.
- Tiltaket eller deler av dette må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

Gro H. Bråthen
Fagansvarlig byggesak
gro.brathen@lier.kommune.no

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ENGERSAND FELT 9

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider.

Vi har rett til å leve våre privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi plikter å respektere at andre også gjør det.

Følgende regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle. Vis hensyn til andre som benytter området og hjelp til å holde fellesområdet fint og ryddig. Ingen må sette fra seg sykler, ski eller annet i felles trapperom, ganger eller rom som ikke er avsatt til dette.

2. Det er ikke tillatt å henge opp pyntegjenstander i fellesområdene eller i ganger utenfor leilighetene. Det tillates maks en gjenstand i tillegg til dørmatte plassert utenfor inngangsdøren til hver leilighet. Dette for å lette renhold og ikke ergre naboen.... ☺

3. Navnskilt i plexiglass skal ikke fjernes. Styret vil sørge for at ny eiers navn blir bestilt og montert. Er navnskiltet skadet eller fjernet, vil ny beboer faktureres for kostnaden.

4. Ved flytting er det fint om beboere tar hensyn til vegger og heiser for å unngå merker og så raskt som mulig rydder opp etter seg på fellesområder og parkeringsplasser.

5. Parkering av biler/motorsykler skal kun skje på tildelt plass i garasjekjeller eller oppmerkede plasser ute. Det er ikke anledning til å sette fra seg båt, tilhenger etc. på plasser som kan disponeres av alle.

6. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller terrasse av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra terrasse skal gjøres uten ulempe for de som bor eller befinner seg under. Av samme hensyn må vann ikke helles utover terrassegulvet. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, mat og annet ut fra terrassene.

7. Alt avfall skal være pakket slik som anvist fra kommunen og kastes i riktige beholdere. Midlertidig oppbevaring av søppel i gangen er ikke tillatt. Dette gjelder også i søppelrommet. Dette rommet er kun til papp/papir, plast, våtorganisk og restavfall. Lysstoffrør og elektriske gjenstander skal leveres tilbake til butikk eller fyllplass. Husk å del opp esker og større emballasje slik at det ikke tar for stor plass i beholderne.

8. Sol- og vindavskjerming skal være ensartet for sameiet. Det skal søkes styret skriftlig før man kan gå til innkjøp av skjerming. Fargekoder etc. som skal brukes er nedfelt i «Retningslinjer for solskjerming – Felt 9». Retgningslinjene kan fås ved henvendelse til styret. Blomsterkasser monteres på innsiden av terrasserekkeverket. Flaggstenger

monteres i flaggstangfeste inne på terrassen. Fastmontert lys på uteplass må være hvitt og farget lys godtas ikke.

9. Hovedinngangsdørene skal være låst. Ingen må låse opp for, eller slippe inn ukjente.

10. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe og ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra 23:00 – 07:00. Enhver støy skal unngås. Spesielt sjenerende støy som høy musikk, banking, boring og snekring bør unngås etter kl 21:00 og ikke på søndager og helligdager. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles, over under og ved siden av. Selv ved varsling gjelder tidsrommet for nattero.

11. Alle beboere har plikt til å holde sluk/-ene på terrassene åpne hele året. Ta av risten og gjør rent to til tre ganger i året.

12. Dyrehold er tillatt i sameiet, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang i fellesområder og det oppfordres til båndtvang i øvrig nærmiljø.

13. Det er ikke lov til å mate fugler og dyr fra terrassene eller i fellesareal.

14. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig med tydelig avsender.

15. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

16. Ved fremleie skal styret informeres om dette, inklusive navn og kontaktinfo. Boligeier plikter å sette leietaker inn i vedtekter og husordensreglene.

17. For øvrig vises til sameiets vedtekter.

Styret i Felt 9
Engersand Havn , 11. desember 2019

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Engersand Felt 9

(leiligheter i D3 og D4)

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 19/12-2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Engersand Felt 9 (heretter «Sameiet» eller «Sameiet Felt 9»), og har gårdsnummer 115 og bruksnummer 143 i Lier kommune. Sameiet ble stiftet 05.12.2013.

Sameiet består av 22 boligseksjoner. Se avsnitt 2.1 vedr. boder og parkeringsplasser.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen samt eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen.

I tilknytning til garasjeanlegg og i frittliggende bygninger på bakkeplan er boder etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet.
Til hver seksjon beliggende i bygning D4 er det i garasjeanlegg på bakkeplan på gnr 115 bnr 143 etablert en biloppstillingsplass som tilleggsdel.
Hver seksjon beliggende i bygning D3 har en biloppstillingsplass i garasjekjelleren beliggende på naboeiendommen gnr 115 bnr 142 (bygning D1/D2). Disse biloppstillingsplassene utgjør egne næringsseksjoner (parkering) og er hver for seg hjemlet hver seksjonseier i D3. Det er omsetningsbegrensninger på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de ikke kan selges uten samtidig med hoveddelene til seksjonene (dvs boligseksjonene).

Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge til alle med unntak av til juridiske personer, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med unntak av kortidsutleie på mindre enn 30 dager. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av eier.
Ved eventuell utleie plikter utleier (eier):

· Sende mail til styret med navn og mobil nummer til leietager og info om leieperiode.
· Utleier plikter å informere leietager om sameiets husordensregler.
Husordensreglene signeres etter gjennomgåelse og levers styret.
· Det skal presiseres at inngangsdør, dør til bod-kjeller og til garasjen alltid skal være låst.
· Utleier er til enhver tid ansvarlig for de skader/tyveri som leietager måtte påføre enkeltbeboere eller sameiet

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Seksjonseieren må benytte godkjent smart lader og at lading fra stikkontakt er forbudt. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes

nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har fire frie parkeringsplasser som ved dokumentert behov kan gjøres om til en tilrettelagt plass. Dette mot bytte av egen parkeringsplass som følger med leiligheten. Denne må da gjøres fritt tilgjengelig for øvrige beboere. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. Ansettelse av forretningsfører skal bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
83260222	16.07.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Fjordsvingen 2 A, 3427 GULLAUG
Hjemmelshaver(e):	Wenche Utheim
Eiendom:	gnr. 115, bnr. 143, snr. 15 i Lier

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Drammen

Kristian Haltvik
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 115, bnr. 143, snr. 15 i Lier
Adresse: Fjordsvingen 2 A, 3427 GULLAUG
Onr. 83260222

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 5 296

Felleskostnader inkluderer: Renovasjon, bygningsforsikring, tv-grunnpakke, utvendig sommer/vinter vedlikehold, vedlikehold fellesområde, programvare, regnskaps- og revisjonshonorar. Samthonorar til styret.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: 5 296 pr 03.08.26

Forsikret i IF Forsikring Polisenr SP0000880863 Forfall Avtalegiro hver mnd Betalt tom. 01.08

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo Lånetype _____ pr _____
Årlig rentesats _____ Antall terminer årlig : _____
Dato siste termin _____ pr
_____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Følgende kostnader er ikke inkludert i fellesdkostnader: Avregning av Bergvarme, blir sned ut i begynnelsen av året, mens a-konto tappevann blir sendt ut hvert kvartal, kr 750 (01.05.26). Årlig service/vedlikehold til forbruksanlegg gass kr 1 025 (01.01.26), batteri og ekstra service kommer ved siden av. I forbindelse med salg av Fjordsvingen 2A og 2 B må det foretas en avlesning av tappevann ved overtagelse og sendes til styreleder.

Felleskostnader av ekstra ekstra garasje og bodplass i Engersand Garasjesameiet felt 5 og felt 6.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Carport til Fjordsvingen 2A (unntatt H0101, garasje i Fjordsvingen 5). Fjordsvingen 2B har garasjeplass i Fjordsvingen 4, Felt 8

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	6 500
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503.88.30810

Styreleder i sameiet

Navn:	Arild Jønvåg
Adresse:	Fjordsvingen 2B
Telefon:	
Fax:	
E-post:	arild.jonvag@lifi.no

Send svar til: kristian.haltvik@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _03.08.26_____/_____Lier_____

Karoline Tufte-Gravdal

Forretningsførers stempel/underskrift

Sameiet Engersand felt 9 Budsjett 2026

	Driftsinntekter	BUD 2026	Est 2025	BUD 2025	2024
3600	Innkrevde felleskostnader	1 059 240	1 059 240	1 054 440	963 360
3601	EL-anlegg i garager				
3604	Kabel TV basispakke	142 560	131 737	131 737	131 736
3620	Innkrevde felleskostnader garasje	52 800	52 800	52 800	52 800
3610	Service, vedlikehold av f.bruksanlegg gass	10 000	10 342		4 654
	Ekstra innkreving				
	Sum Driftsinntekter	**1 264 600**	**1 254 119**	**1 238 977**	**1 152 550**
	Driftskostnader				
5000	Lønn til vaktmester	10 000	10 000	10 000	6 000
5010	Feriepenger	1 000	1 000	1 000	750
5330	Godtgj. Til styre og bedr.forsamling	40 000	40 000	40 000	20 000
5400	Arbeidsgiveravgift	6 000	5 640	3 000	3 666
5410	Arbeidsgavg. Av påløpte feriepenger				106
6200	Elektrisitet	25 000	25 593	30 000	26 540
6211	KabelTV basispakke	142 560	131 737	131 736	131 736
6300	Lei garageplass	35 000	30 168	35 000	32 200
6301	Etterbetalt felleskost garasje	5 000	5 000	5 000	
6320	Renovasjon, vann og avløp	100 000	91 989	90 000	90 134
6340	Bergvarme	228 444	228 444	228 444	203 061
6360	Renhold	75 000	72 382	70 000	67 200
6390	Annen kostnad byggning	10 000	12 358	20 000	128 354
6610	Drift og vedlikehold ventilasjon	15 000	11 261	15 000	11 261
6612	Drift vedlikehold brannalarm	25 000	20 365	35 000	46 849
6616	Drift vedlikehold heis	50 000	43 914	30 000	44 962
6620	Drift vedlikehold annet	200	1 000	10 000	254 708
6701	Honorar revisjon	20 000	21 083	20 000	19 972
6707	Honorar regnskap	85 000	80 412	80 000	73 824
6780	Fellessameiet	166 316	126 316	126 316	104 316
6781	Sommervedlikehold eget areal		34 707	50 000	46 212
	Annen kostnad byggning		66		
6290	Service gass peis og uttak	10 000	10 000		4 654
6800	Kontorrekvisita, HMS, intranett	3 250	3 250	25 000	26 719
6900	Telefon og alarm	5 000	3 839	5 000	4 188
6940	Porto	250	100	500	
7400	Kontingent fradragsberettiget				
7500	Forsikringspremie	85 000	83 641	80 000	73 771
7700	Styre-Årsmøte	2 500	1 490	2 500	895
7770	Bank og kortgebyr	1 000	4 460	2 500	1 256
	Leie Datasystemer	30 000	30 266		
	Sum Driftskostnader	**1 176 520**	**1 130 481**	**1 145 996**	**1 423 334**
	Driftsresultat	**88 080**	**123 638**	**92 981**	**-270 784**
	Renter	5 000			12 674
	Resultat	**93 080**	**123 638**	**92 981**	**-258 110**

Vedtatt av kommunestyre: 8. februar 2005
§ 13 pkt.2, 1. setning endret av planutvalget i mindre vesentlig endring 6. desember 2005
§ 13 pkt.4 endret av kommunestyret i reguleringsendring 10. oktober 2006

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENGERSAND HAVN

FORMÅL

Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å regulere eksisterende industri og lageromrâde til boligformål, legge til rette for offentlig adkomst, bruk av strandsonen ved å regulere denne til friområde/fellesareal, sikre en god overgang mellom bebyggelsen og tilliggende friområde/park, og legge til rette for god stedstilpasset arkitektur.

§ 1. GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plantegningen datert 02.10.03

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
Boliger **B1.1, B1.2, B2, B3, B4, B5** Bolig/Forretning/Bevertning (**B/FO/BE**),
Allmennyttig formål (barnehage) (**A**)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg (**Tv**), Parkering/Snuplass (**T1)**

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
Park/Strandsone/Badeplass **F1**, **F2, F3**, **F4**

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel (**Fa1, Fa2, Fa3**). Felles lek/ballspill (**Fe1**). Felles områder natur/lek (**Fe2, Fe3**). Felles bryggeområde (**FeB**).

HAVNEOMRÅDE I SJØ (SMÅBÅTHAVN) (**S1**)

FRIOMRÅDE I SJØ (**Fs1**)

§ 2. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG B1.1 – B5

Felles bestemmelser:

1. For B2, B3, B4, B5, kreves godkjent bebyggelsesplan før rammesøknad sendes inn. Planen skal vise plassering og høyder for bebyggelse, veier og parkering.

2. Med rammesøknadene skal det leveres utomhusplan.

3. Minste uteoppholdsareal (MUA) er 100m2/bolig for boliger over 100m2 og 50m2/bolig for boliger mindre enn 100m2.

4. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. bolig. For felt B1.1 skal min. 1,0 plass pr. bolig skje i parkeringskjeller eller under tak. For feltene B1.2 - B5 skal 1 p-plass pr. bolig være overdekket.

5. Det skal etableres nærlekeplasser/sandlekeplasser innen hvert delområde avhengig av størrelse/antall boliger etter standarden utarbeidet av Lier Kommune.

6. Ved innsendelse av første rammesøknad skal det dokumenteres at arkitektonisk uttrykk, materialbruk og farger er i henhold til formingsveileder for området.

7. Mindre bygningsmessige /arkitektoniske elementer (tårn, karnapp, balkong eller lign.) kan bryte de angitte begrensninger gitt av høyder og byggegrenser.

8. For bygningsvolumer med høyeste tillatte etasjetall innenfor hvert delfelt skal deler av volumet ha lavere høyde.

9. Veiene i boligområdene skal opparbeides som kjørbare gangveier eller gatetun.

10. For parkeringsplasser med mer enn 50 plasser skal det opparbeides egne gangarealer.

FELT B1.1, B1.2

1. Bebyggelse kan oppføres i 2-4 etasjer innenfor viste byggegrenser og i.h.h.t. coteangivelse vist på planen.

2. For bebyggelse tillatt oppført i 4 etasjer skal deler av bebyggelsen ha maksimalt 3 etasjer.

3. Bebyggelsen mot sjøen skal være oppdelt i små volumer.

FELT B2, B3

1. Bebyggelse kan oppføres i inntil 4 etasjer. Deler av bebyggelsen skal ha maksimalt 3 etasjer.

2. Adkomstvei gjennom B2 skal fungere som adkomst for B3 og B4.

3. I felt B2 skal det opparbeides lekeplass for delområde B/FO/BE.

FELT B4, B5

1. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer som konsentrert småhusbebyggelse.

2. Byggegrense i felt B5 mot Røykenveien trer i kraft når Røykenveien ikke lenger har status som riksvei.

§ 3. Byggeområde for Bolig/Forretning/Bevertning (B/FO/BE)

1. Bebyggelse tillates oppført i inntil 5 etasjer innenfor viste byggegrense og i.h.h.t. koteangivelse vist på planen.

2. Deler av 1.etasje skal utformes slik at det kan etableres forretning og/eller serveringssteder.

3. Det skal til enhver tid sikres allmenn adgang til bryggekanter og liknende, på tvers av området og dets bygninger, og i tilknytting til kyststien.

4. Fra vestre gangvei i retning mot sjøen er reguleringsformålet utvidet til også å gjelde område for allmenn ferdsel.

5. Bygningsvolumet skal i det omtalte området ha en bredde som ikke overstige 15 meter.

6. Mot sjøen skal de to nederste etasjene være formet som en åpen overdekket plass. Det åpne rommet skal være på minst 8 m målt fra byggekant og /eller formålsgrensen. Det åpne arealet skal sikre og legge til rette for fri ferdsel langs vannet.

7. Lekeplass for feltet skal opparbeides i felt B2.

8. Det skal etableres kjørbar gangvei som forbinder **FeB** og **B2**, eventuelt gjennom bygningsvolumet.

§ 4. Allmennyttig formål (A) barnehage

1. I området kan det etableres barnehage i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (**BYA**) er 16 %.

3. Rammesøknaden skal inneholde utomhusplan som viser opparbeidelse av utearealet og parkering.

4. Parkeringsbehovet dokumenteres ved rammesøknad.

Eldre bolighus i felt A reguleres til verneverdig bebyggelse med følgende bestemmelse:

5. Bygning som er avmerket med skravur verneverdige og skal bevares.

6. Ved vedlikehold og opprusting skal fasaden opprettholdes eller eventuelt tilbakeføres til et tidligere relevant utseende. Dette gjelder også takform, dør- og vindusutforming, materialbruk og andre detaljer.

7. Innvendig kan bygningene tilpasses dagens standard og behov.

8. Ny bebyggelse må ta hensyn til de bevaringsverdige bygningene ved plassering, dimensjonering og utforming.

9. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

§ 5. Offentlige trafikkområder Tv, T1

1. Offentlig vei **Tv** skal anlegges med de veibredder som er angitt på planen.
2. **T1** opparbeides som parkeringsplass/snuplass med beplanting.

§ 6. Annet vegareal

1. Områdene opparbeides som grøntareal ev. med parkering i tilknytning til veiutbygging.

§ 7. Friområder F1, F2, F3, F4

1. Strandlinjen tillates justert for å oppnå hensiktsmessig bruk og tilgjengelighet til sjøen.
2. Det tillates oppført mindre bygninger el. lign. med naturlig tilknytning til områdenes bruk.
3. Friområdene skal opparbeides i takt med utbygging av byggeområdene.
4. Det skal opparbeides sti langs Drammensfjorden som er åpen for fri ferdsel og tar hensyn til allmenn bruk, fiske m.m.
5. Fellesområder og friområder skal ikke benyttes til vinteropplag for båter.
6. For F1 skal det etableres en turvei langs B1.1.

§ 8. Fellesområder Fe1, Fe2, Fe3 Natur/lek

1. I **Fe1** skal det opparbeides ballfelt.
2. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 9. Fellesområde FeB Felles bryggeområde

1. I området tillates etablert brygger, parkering og installasjoner knyttet til drift av småbåthavn.
2. Deler av bryggene kan utformes som badeplass eller erstattes av badestrand.
3. Det tillates etablert felles servicehus innenfor byggegrense med gesims maks. c+10,00.
4. Området skal opparbeides slik at kjørbare gangveier i **B1** og **B/Fo/Be** knyttes sammen.

§ 10. Felles avkjørsel Fa1,Fa2 og Fa3

1. I forbindelse med Fa2 skal det etableres returpunkt for kildesortert avfall.

§ 11. Spesialområde S1 Havneområde i sjø.

1. I området tillates etablert småbåthavn.

2. Det skal avsettes kaifront / båtplasser til gjestehavn for minimum 5 båter.

3. I området skal det etableres en biloppstillingsplass per 5. båtplass.

4. Kai / brygger skal være åpne for allmenn ferdsel i hele sin lengde. Avstikkere og sidebrygger kan stenges for allmenn ferdsel.

§ 12. Friområde i sjø Fs1

1. I området skal det etableres allmenn badeplass.

§ 13. Rekkefølgebestemmelser

1. Utbyggingen av feltet skal skje etter følgende rekkefølge: B1.1, B1.2, B/Fo/Be, B2, B3, B4 og B5.

2. Før brukstillatelse på første bolig må det være på plass nytt kryss ved RV 23. Støymessige forhold skal tilfredsstille grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) og det skal legges til rette for utoppholdsarealer for alle eiendommer med maks 55 dB(A).

   Før brukstillatelse på første bolig må det være på plass tre lysregulere fotgjengerfelt langs RV-23 på Engersand, som visst i søknad om dette, datert 2005.09.18:
   Ved krysset RV-23 X avkjøring Engersand havn
   Ved krysset RV-23 X Furusetveien
   Ved krysset RV-23 X Siporexveien

3. Bygging utover 100 boliger forutsetter at rundkjøring i krysset mellom Rv 23 og Fv 3 (Grimsrudveien) er etablert, samt at krysset mellom Rv 23 og Gullaugkleiva er utbedret.

4. Bygging utover 200 boliger forutsetter at Stortinget i budsjett har fattet vedtak om opparbeiding av ny RV 23 i området.

5. Lekeplasser skal ferdigstilles samtidig med at tilhørende boliger gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

6. Ved bygging av de 100 første boligene skal det etableres midlertidig strøkslekeplass med ballplass. Denne skal være tilgjengelig til ballplass i FE1 er ferdigstilt.

§14 Fellesbestemmelser

1. Støymessige forhold skal tilfredsstille grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

2. Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Transformatorrom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

LIER KOMMUNE
Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**143**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fjordsvingen 2A, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

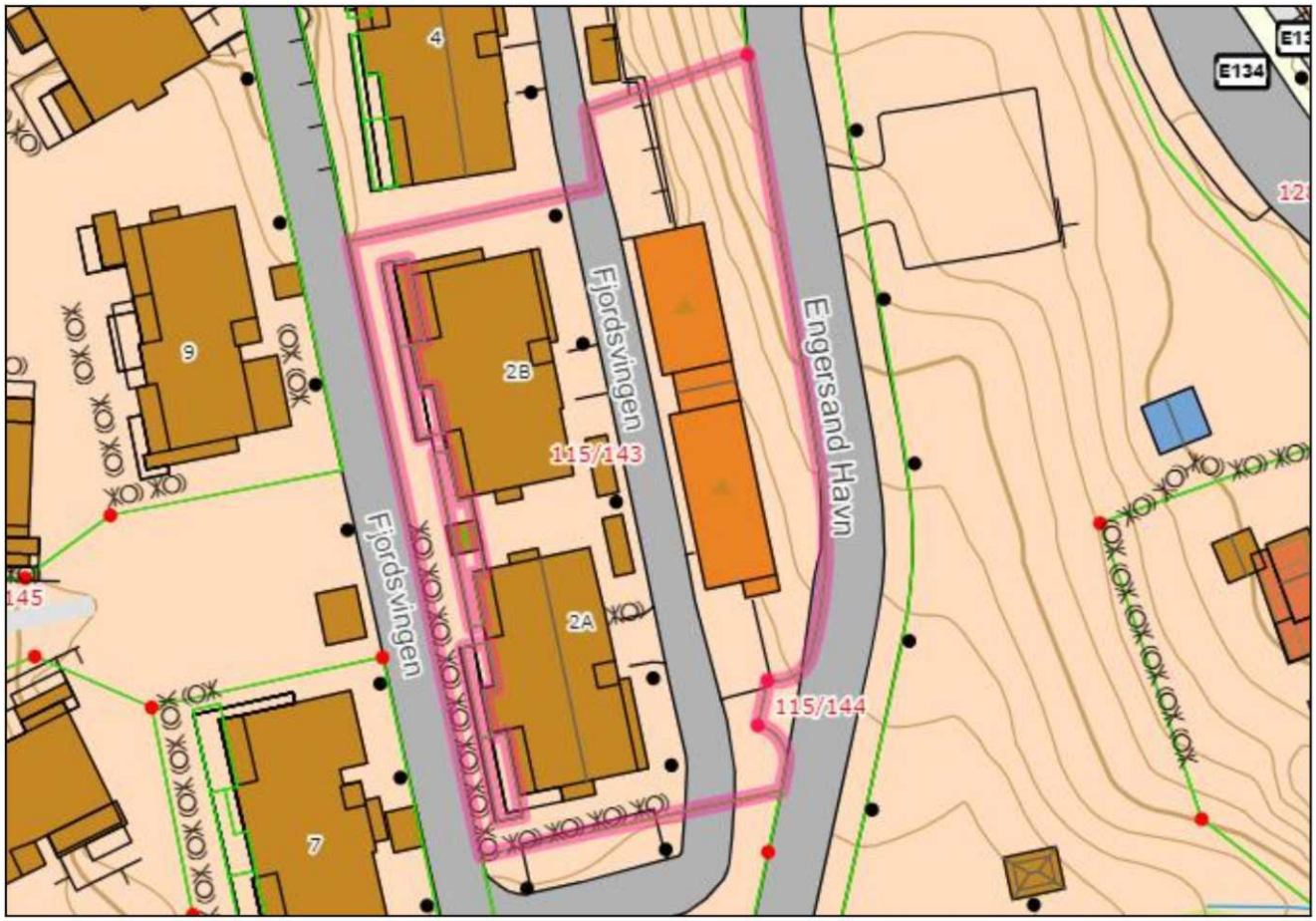
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**143**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fjordsvingen 2A, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

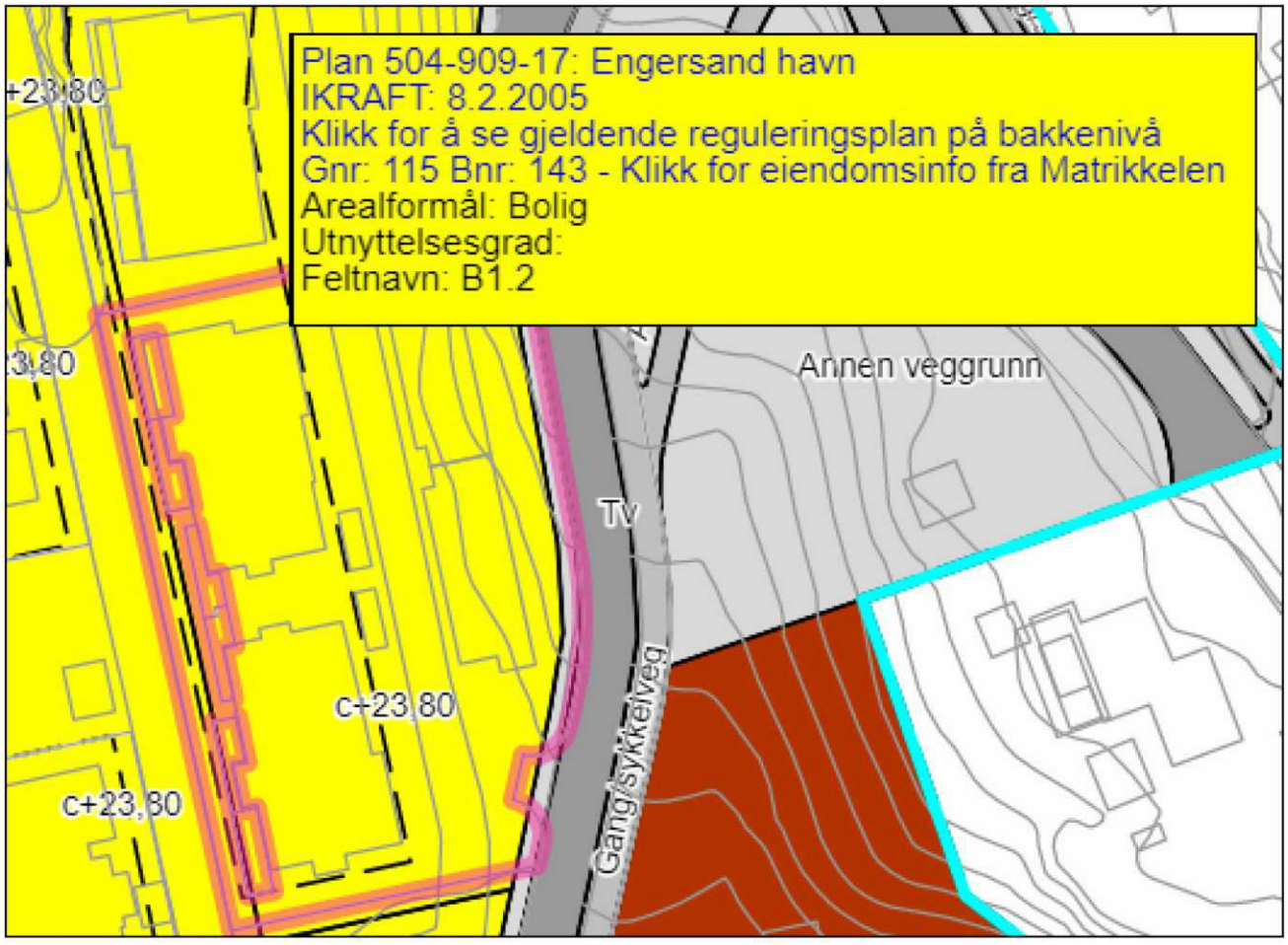
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

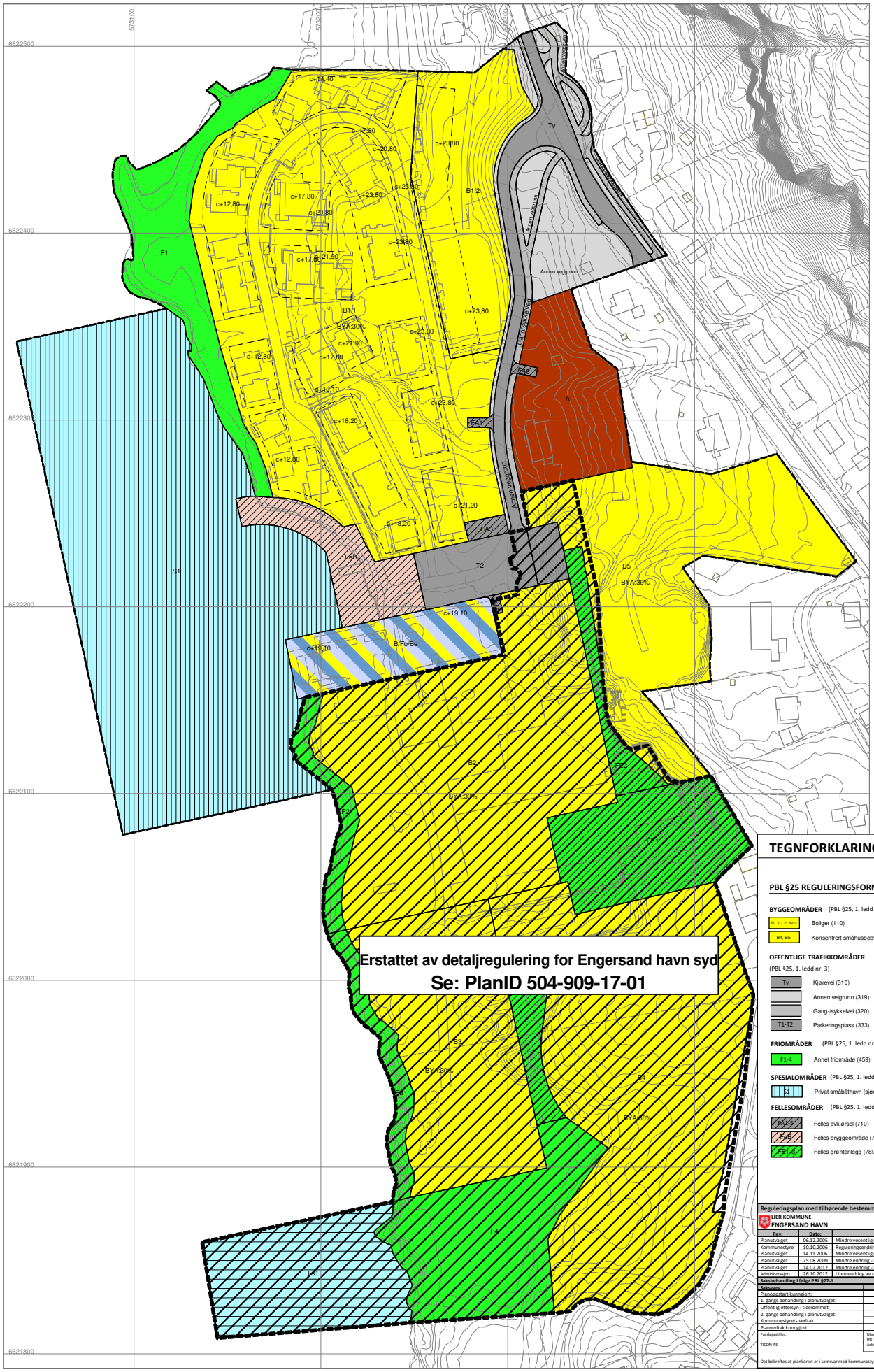
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**143**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fjordsvingen 2A, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.1)

- B1.1-2, B2-3 — Boliger (110)
- B4, B5 — Konsentrert småhusbebyggelse (112)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Tv — Kjørevei (310)
- Annen veigrunn (319)
- Gang-/sykkelvei (320)
- T1-T2 — Parkeringsplass (333)

FRIOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- F1-4 — Annet friområde (459)

SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- S1 — Privat småbåthavn (sjødelen) (619)

FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- FAV — Felles avkjørsel (710)
- FBB — Felles bryggeområde (790)
- FGT — Felles grøntanlegg (780)

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25, 2. ledd)

- B/Fo/Be — Bolig/Forretning/Bevertning (911)

LINJESYMBOLER

- RpOmråde
- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense

BASISKART

- EiendomsGrense

Geoteknisk grunnlag : UTM32_EUREF89
Geodetisk høydegrunnlag: NN1954
Siste uttaksdato basiskart: 20.08.2015
Vertikalnivå: 2 (på bakken)
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 i A1 ark

0 25 50 75 Meters

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
ENGERSAND HAVN PLANID 504-909-17

Rev.	Dato:	Tekst	Saksnr.
Planutvalget	06.12.2005	Mindre vesentlig endring – lokalisering av fotgjengeroverganger, endring av §13 pkt. 2, 1. setning.	114/2005
Kommunestyre	10.10.2006	Reguleringsendring – endring av §13 pkt. 4.	90/2006
Planutvalget	14.11.2006	Mindre vesentlig endring – justering av formåls- og byggegrenser, felt B1.1.	139/2006
Planutvalget	25.08.2009	Mindre endring - felt B1.1, justering av byggegrense i syd og høyde.	86/2009
Planutvalget	14.02.2012	Mindre endring - felt B/Fo/Be, veg og adkomster.	21/2012
Administrasjon	26.10.2012	Liten endring av reguleringsgrense i nordvestre hjørne.	

Saksbehandling i følge PBL §27-1

Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur
Planoppstart kunngjort:			
1. gangs behandling i planutvalget:	22.06.2004	57/2004	GLD
Offentlig ettersyn i tidsrommet:	24.08.2004-27.09.2004		
2. gangs behandling i planutvalget:	25.01.2005	18/2005	AJ
Kommunestyrets vedtak	08.02.2005	8/2005	
Planvedtak kunngjort	22.02.2005		

Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Plankart datert	Siste revisjonsdato plankart iht. vedtak	Kommunens saksnummer
TICON AS	HRTB AS Arkitekter MNAL	02.10.2003	26.10.2012	0902/3382

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak: _____ Ordfører



Utskriftsdato: 03.08.2026

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.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Fjordsvingen 2A, 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	2 135,81 kr
Vann	2 222,30 kr
Sum	**4 358,11 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	673,13 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	606,82 kr
Målt forbruk vann	15%	6 m3	29.68	1/1	0 %	178,09 kr	178,09 kr
Målt forbruk avløp	15%	6 m3	58.02	1/1	0 %	348,10 kr	348,10 kr
					Sum	**4 366,04 kr**	**1 806,14 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.

Fjordsvingen 2A

Nabolaget Engersand - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.) 242 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	11 min 6.2 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	14 min 8.3 km
Lier videregående skole 550 elever	10 min 5.9 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	12 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Engersand Linje 79, 251, 261	9 min 0.5 km
Lier stasjon Linje L1, R13	7 min 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1... 107 barn	5 min 3.1 km
Carpe Diem barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 2.9 km
Linnesstranda barnehage (1-6 år) 52 barn	6 min 3.4 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	11 min
Vitusapotek Spikkestad	8 min
CC Drammen Vinmonopol	13 min

SPORT

Engersand	8 min
Gullaugbanen gressbane	26 min
AK Fryktløs	8 min
Family Sports Club Akropolis Lier	9 min

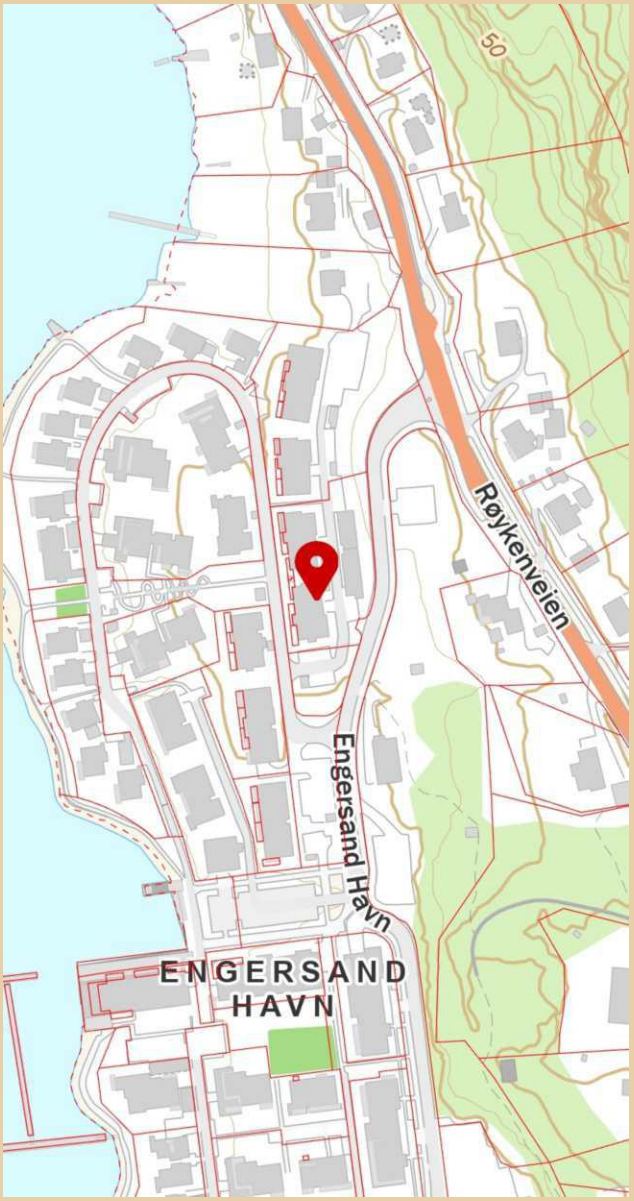
Vedlikehold hager
Godt velholdt 90/100

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

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:
Fjordsvingen 2 A, 3427 Gullaug
Gnr. 115, Bnr. 143, Snr. 15, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260222

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.
