PRIVATMEGLEREN

IDRETTSVEIEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Eierskifterapport

Idrettsveien 18
3370 Vikersund

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Arvid Mikkelsen
Dato: 04/06/2025

Søren Paulsens vei 4
Drammen 3027
90603598
arvid@mikkelsenbyggtjenester.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 47
Hjemmelshaver:	Sverre Monsen
Seksjonsnr:	47
Festenr:	11
Andelsnr:	11
Tomt:	3741 m²
Konsesjonsplikt:	nei
Adkomst:	offentlig
Vann:	offentlig
Avløp:	offentlig
Regulering:	regulert
Offentl. avg. pr. år:	inkl i felles utgiftene
Forsikringsforhold:	Gjensidige forsikring
Ligningsverdi:	723646
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.05.2025
Forutsetninger:	Overskyet, noe nedbør ute. ca 9 grader. Leil var delvis under fra flytting, derfor synes all innfesting etter bilde oppheng meget godt.
Oppdragsgiver:	Audun Monsen
Tilstede under befaringen:	Audun Monsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Bygget er plassert helt ned til vannkanten av Tyrifjorden, ca 20 m fra vannkanten. Tomten er opparbeidet med plen og en romslig gjeste p plass ved garasjeanlegget. Tomten har en høyde forskjell på ca 1 m mot garasjedelen, og noe mer mot Tyrifjorden. Det er støpt HC nedgang og trapp for denne tilkomsten som danner svalgangen i 1 etg.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen er oppført på betong plate, med betong leilighets skillevegger og betong element i etg skiller. Isolerte trekonstruksjon i yttervegger tak. Svalganger og terrasser er hengt utenpå trekonstruksjonen i stål konstruksjon med avstand til bygnings kroppen. Svalganger og terrasser har betong overflate i tak og gulv. Rekkverk er av glass og rustfritt stål som håndløper. Små skillevegger på svalgangen som ikke er til hinder for rømnings veier, men som lager et klart skille for hver leil. Svalgangen som er felles areal, får da et bruksområde for utemiljø som ikke er tillagt leil men alikevel hyggelig å benytte. Det er lagt på sklisikring på svalgangs gulvene. To trappeløp og heis. Vinduer er et greps 3 lags sikkerhets vinduer fra Lian, som er hvit malte. Inngangs dør er Ei30 42db, hvitmalt karm i treverk. Terrasse dør av samme kvalitet som vinduer. Oppvarming skjer ved el ovner plassert i alle oppholdsrom. Ringetablå ved hoveddør med fjernåpner i leil.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
I første etg. er det støpt mur på svalgangen mot garasjene, noe som letter vedlikeholdet nå og på sikt. Dette hindrer mulighet for lekkasje / vann inntrengning og mindre vedlikeholds utgifter i fremtiden. Livsløps standarden blir da også enklere. I det ene trappeløpet er det stor plass på alle repoene med en flott utsikt over Tyrifjorden. Felles arealet fremstår som meget innbyderne med god plass for opphold uten å være til hinder i rømnings veier osv . Dette arealet styrker fellesskapet i sameiet.

ANNET:
Leil er i et sameie fra 2012 som inneholder 18 leil og 4 bygg.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Alle lettvegger er av gips overflate som er malt. Leil skillevegger er av betong som er malt. De fleste takene er malte betong elementer. Badet, boden og deler av gangen er himlet ned med gips som er malt. Badet har fliser på vegger og gulv, med nedsenket dusjnisje. Det er innfelte spotter i badetaket som er dim bare. Egen lys kilde over servanten. Boden har baderoms belegg på gulvet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
I boden er varmtvanns bereder montert. Sensor til automatisk vannstopper er montert da det ikke er sluk i dette rommet. Uvisst hvordan belegget er avsluttet ved dørutsparingen da feielisten ikke er demontert. ikke noe synbar oppbrett på belegget mot terskelen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Bygningsmassen fremstår som godt vedlikeholdt .

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	4521933	
- Fradrag:	500000	
= Teknisk verdi bolig:	4021933	**4021933**

Tomteverdi:	**0**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 4250000**

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt, plasseringen i forholdt til sol, utsikt er god. Nærhet til butikker / sentre og idrettsbane gjør leil attraktiv for stor og små.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2	78			10		
SUM BYGNING	78			10		
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1		18				
SUM BYGNING		18				
SUM BRA						

BRA-i:

Alle rom i leil er tatt med her.

BRA-e:

Felles garasje og egen låsbar bod i bakkant av oppstillings plass.

MERKNADER OM AREAL:

Totalt bruks areal 96m2

GARASJE / UTHUS:

Felles garasje med isolert alu dør med el port åpner. Tre konstruksjon vegger og tak. Det er klargjort for uttak til el bil ladning ved p plassen. Det er avsatt en p plass og en bod i bakkant av p plassen med låsbar tett dør og egent lyspunkt til hver leil. .

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Arvid Mikkelsen

Tømrermester, godkjent ledene våtromsarbeider, teknisk grunnkurs, mer enn 30 års byggerfaring, 12 års erfaring som reklamasjons ansvarlig for Veidekke ent bygg

---

04/06/2025

Arvid Mikkelsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Merknader:

Ingen 1.3 Terrengforhold

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke montert skorstein på bygget, kan da heller ikke inspiseres.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse gulvet er montert med avstand til bygningskroppen, samtidig som gulvet er montert med fall utover / vekk fra bygget. Dette hindrer da vann på å trenge inn i bygget samtidig som livsløps standarden ivaretas.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 1

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Noe riss i overgang yttervegg - betongvegg i stue. Dette er helt normalt da det er to forskjellige matr typer som møtes.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegget på boden kan ikke sees montert som sokkel. Terskelen har en 30mm feielist. Det er installert varmtvanns bereder i rommet og sensor for automatisk vannavstengning da rommet ikke har sluk. Rommet fremstår da som riktig bygget etter forskriften.

Merknader: Belegget kunne med fordel vært montert opp på terskelen i boden og geriktene heist noe opp fra gulvet, men ikke direkte feil utførelse.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ved hulltagning i vegg mellom stue og bad mot dusjsonen ble det konstatert at baderomsveggene er bygget opp med rupanel som underlag for gips / flis. Badeveggene blir med denne byggemåten mer stabil og fremstår som enklere og vedlikeholde. Oppheng av innredning vil også bli sikrere og bedre for fremtidige beboere. Synlig membran var å se ved slukets innfestning. Badet var innredet med 90 cm baderomsvask, speilskap, tilhørende skap under og et høyskap. Vegghengt innbygget wc, glass dusjvegger. Det var plass for vaskemaskin / tørketrommel i rommet. El spotter innfelt i taket og el varmekabel i gulvet som styres med termostat. Disse virket ved taksering.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 1

TG 1 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Merknader: Felles trykkreduksjons ventil er plassert ved vanninntaket i 1 etg felles areal.

9. Rom under terreng

9.1 0

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Riss mellom yttervegg og betong skillevegg.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Noen bruksmerker og skjolder etter tepper på parkett, ansees ikke som feil.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

I kjøkken benken mangler det ende avslutningene på rør i rør installasjonen. Alle rør skal avsluttes med en smukk så lekkasje vannet blir presset til vannfordeler skapet og ut i gjennom siklemikken. Det er montert sensor for automatisk vannstopper i skapet som vil ivareta denen funksjonen osv. Ved en lekkasje vil følgeskadene bli mindre med montasje av de manglene endestopperne

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Det er montert en Ozo bereder fra 28/02/2012 på 198 liter Super S 200 - 2 kW. Avløps rør fra overtrykks ventilen er ikke montert til sluk / sikle mik. Sensor til automatisk vannstopper er montert på gulvet.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2012

Det var sist inspisert i 11. 09. 2024

Det var rengjort i 11.09.2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventiler i yttervegger på soverommene og ventilspalte over vinduene i stue. Avtrekk fra bod, bad og kjøkken med felles vifte i overskapet over komfyrtopp. Her er også filtrene plassert.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i mai 2025

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Samsvars erklæring ble fremlagt sammen med FDV fra utbygger.

Merknader: El tilsynsrapport ikke kommet fra tilsynet på befarings tidspunktet

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Leil er et dødsbo, derfor lite opplysninger om leil historie. Leil fremstår nesten som ny tross alderen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250098

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Audun Monsen	Petter Monsen

Gateadresse
Idrettsveien 18

Poststed	Postnr
VIKERSUND	3370

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sverre Monsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sverre Monsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250098

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250098

Idrettsveien 18

Nabolaget Tangen/Heggen - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn

SKOLER

Vikersund skole (1-7 kl.) 272 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Nordre Modum ungdomsskole (8-10 kl... 250 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	12 min 10.5 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	28 min 25.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rental Group Vikersund	7 min
Kople Vikersund sentrum	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tangen Linje 104, 106, 114	2 min 0.2 km
Vikersund stasjon Linje F4	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Barnas Hus (1-5 år) 46 barn	14 min 1.2 km
Kroka barnehage (1-5 år) 50 barn	22 min 1.9 km
Kjemperud Fus barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vikersund	1 min
Kiwi Vikersund	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Nærsenteret i Vikersund	7 min
Apotek 1 Vikersund	9 min
Vikersund Vinmonopol	7 min

SPORT

Vikersund stadion	3 min
Øyaveien balløkke	11 min
Innersvingen avd. Vikersund	7 min
Mudo Vikersund	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

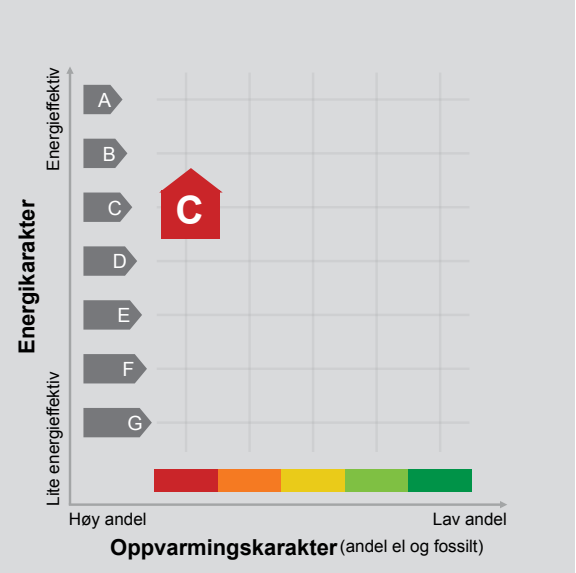
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 18
Postnummer	3370
Sted	VIKERSUND
Kommunenavn	Modum
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300248918
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-130802
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Modum kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/47/0/11
Adresse: Idrettsveien 18
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Modum kommune
Adresse: Postboks 38, 3371 Vikersund
Telefon: 32 78 93 00

Utskriftsdato: 27.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Modum kommune

Kommunenr.	3316	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	47	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Idrettsveien 18, 3370 VIKERSUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019010 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2019010)
Navn	Kommuneplan Modum kommune 2016 - 2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/309/Kommuneplanbestemmelser%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **KPHensynsonenavn** H720 **KPBåndlegging** Båndlegging etter lov om naturvern
	Delareal 3 732 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,Nåværende

	Delareal	494 m^2
	KPHensynsonenavn	320
	KPFare	Flomfare
	Delareal	2 m^2
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021006 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2021006)
Navn	Kommunedelplan for Kulturminner
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.05.2021

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004007 (https://www.arealplaner.no/3316/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3316&planidentifikasjon=2004007)	
Navn	TANGEN	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07.10.2004	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3316/dokumenter/157/Bestemmelser_2004007.pdf	
Delarealer	**Delareal**	3 360 m^2
	Formål	Bolig/Offentlig
	Feltnavn	BK
	Delareal	2 m^2
	Formål	Naturvernområde i sjø/vassdrag
	Delareal	379 m^2
	Formål	Friluftsområde

MODUM KOMMUNE

Vikersund, 26.02.2013

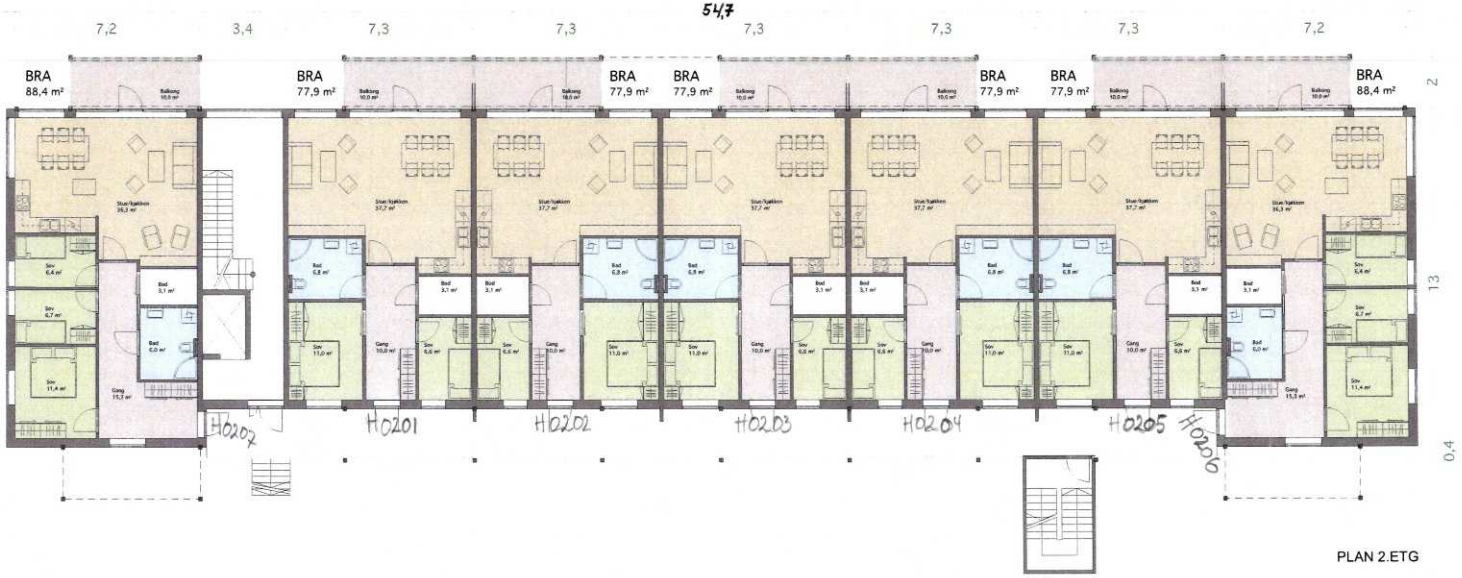
Strandgården Brygge v/Terje Wahl
Idrettsveien 16 og 18

3370 VIKERSUND

Arkivsnr.	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Tlf. etat*	*Deres ref.*	*Deres dato*
05/2643	SNR gnr. 25 bnr. 47		TEK/TEK/AHD	32 78 94 00	26.02.2013

Kommune Modum	**Ferdigattest** **Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr. 1**	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Senter Bygg Entreprenør AS Åmotsbakken 6 3340 ÅMOT	Tiltakshaver (navn, adresse) Strandgården Brygge v/Terje Wahl Idrettsveien 16 og 18 3370 VIKERSUND	
Ferdigattest er gitt for		
Eiendom/adresse	Gnr. Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
Strandgården Brygge, Idrettsveien 18, 3370 VIKERSUND	25 47	
Spesifikasjon		
Tiltakets/byggets art Boligbygg og garasjeanlegg		
Vedtak fattet av Hovedutvalg for teknisk sektor	Vedtaksdato 04.04.2011	Saksnr. HFT 60/11
Dato sluttkontroll: 13.06.12 Merknader:		
Underskrift		MODUM KOMMUNE
Sted Vikersund	Dato 26.02.2013	Stempel/underskrift TEKNISK ETAT Åse Helen Dahl
Kopi sendt til:		
Funksjon SØK	Navn Senter Bygg Entreprenør AS	Adresse Åmotsbakken 6 3340 ÅMOT

54,7



PLAN 2.ETG



PLAN 3.ETG

MODUM KOMMUNE
Sentralarkivet
Saksnr 05/2643 | Løpenr
25 FEB. 2011
Arkiv
Saksbeh TO | Avskr
Oversendes til
Kopi til

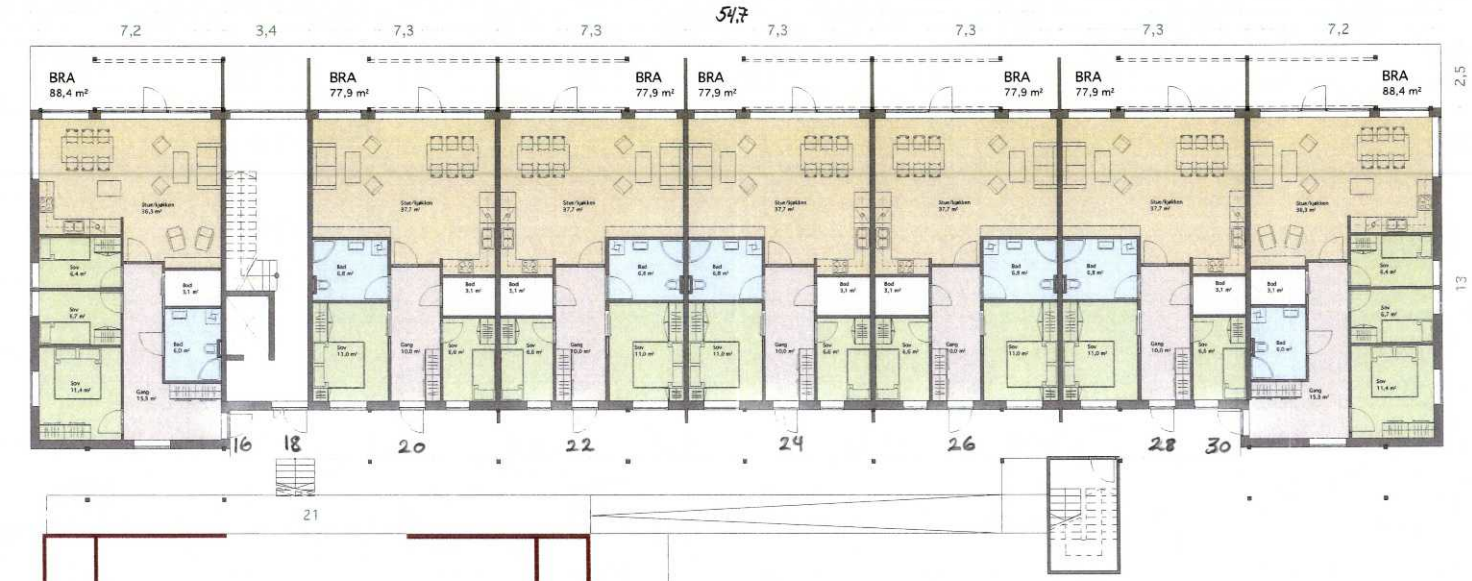
VEDLEGG E-3

Strandgården Brygge

GNR/BNR 25/16,18
STRANDGÅRDEN BRYGGE

Plan 2. og 3.etg — Rammesøknad

A1 = 1:100
A3 = 1:200
1146
KLR
AL
23.02.11
A20-02



MODUM KOMMUNE
Sentralarkivet
Saksnr. 05/2643 Løpenr.
25 FEB. 2011
Arkiv
Saksbeh. TC Avskr.
Oversendes til
Kopi til

VEDLEGG E-2

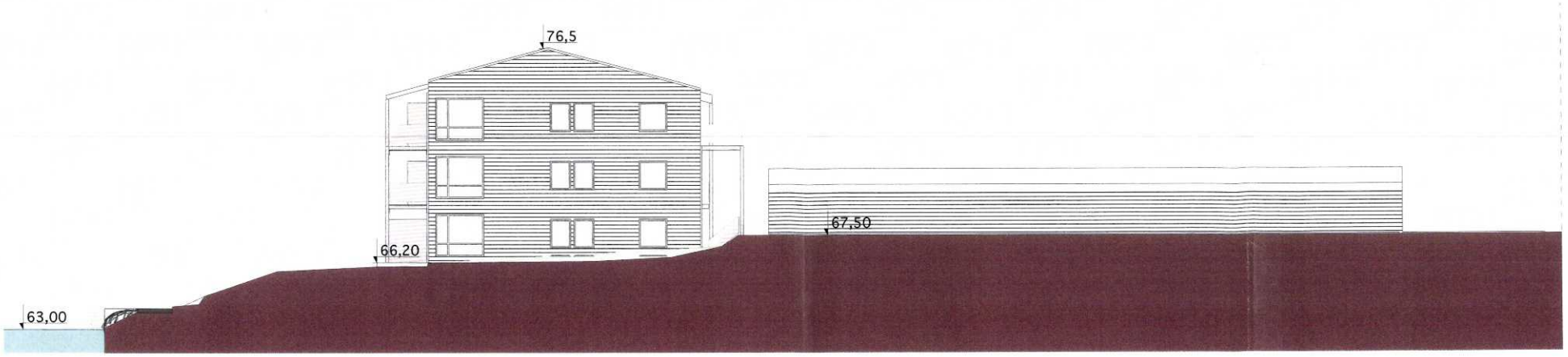
Strandgården
Brygge

GNR/BNR 25/16,18
STRANDGÅRDEN BRYGGE

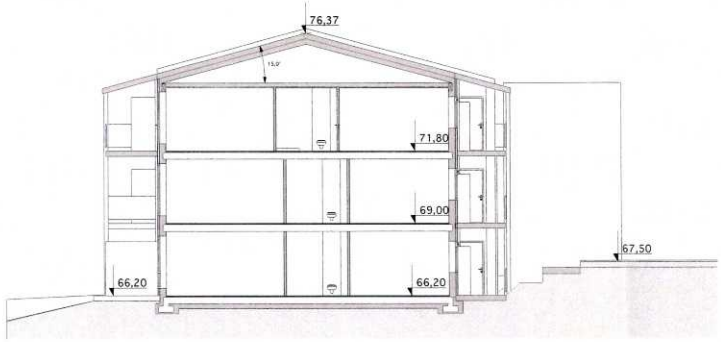
Plan 1.etg — Rammesøknad

A1 = 1:100
A3 = 1:200
1146
KLR
AL

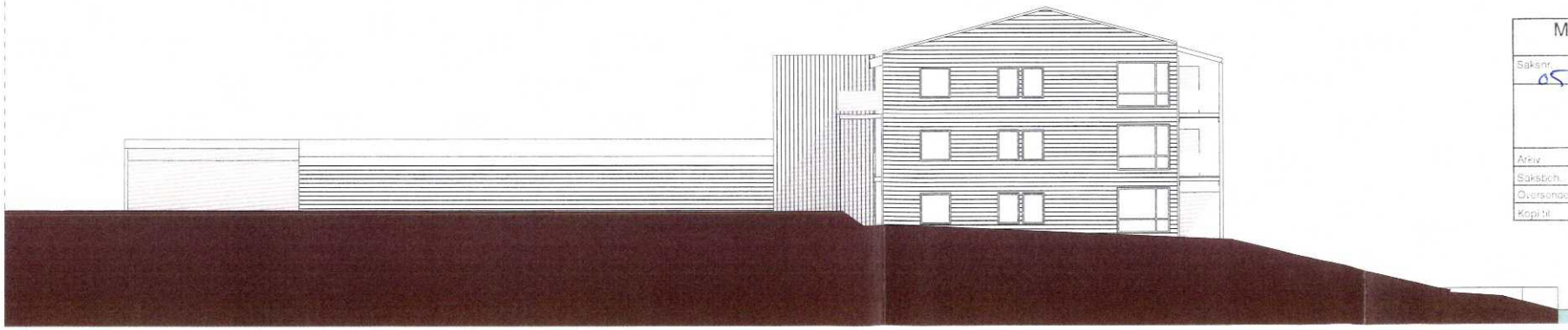
23.02.11
A20-01



FASADE SØR-VEST



SNITT



FASADE NORD-ØST

MODUM KOMMUNE
Sentralarkivet
Saksnr. 05/2643 | Løpenr.
25 FEB. 2011
Arkiv
Saksbeh. TO | Avskr.
Oversendes til
Kopi til

VEDLEGG E-4

Strandgården Brygge

GNR/BNR 25/16,18
STRANDGÅRDEN BRYGGE

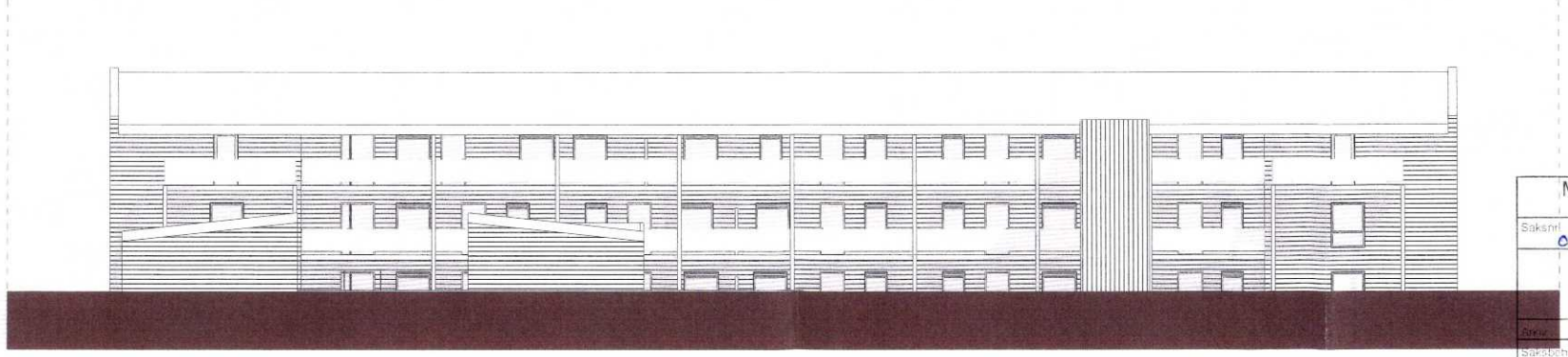
Fag - tittel	Byggesaksnr.
Fasader	Rammesøknad

Målestokk	Prosjekt nummer	Tegnet	Kontrollert
A1 = 1:100 A3 = 1:200	1146	KLR	AL

Dato	Tegningsnummer	Rev. nr./dato
23.02.11	A40-01	



FASADE NORD-VEST, MOT FJORDEN



FASADE SØR-ØST, MOT IDRETTSVEIEN

MODUM KOMMUNE
Sentralarkivet
Saksnr 05/2643 Løpenr
25 FEB. 2011
Arkiv
Saksbeh TO Avskr
Oversendes til
Kopi til

VEDLEGG E-5

Strandgården Brygge

GNR/BNR 25/16,18
STRANDGÅRDEN BRYGGE

Fasader

Rammesøknad

Målestokk	Prosjekt-nummer	Tegnet	Kontrollert
A1 = 1:100 A3 = 1:200	1146	KLR	AL
Dato	Tegnings-nummer		Rev. index
23.02.11	A40-02		

REGULERINGSPLAN FOR TANGEN I VIKERSUND
REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for kommunestyrets vedtak	07.10.04
Delgodkjenning av felt BK	17.01.06

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er avgrenset av reguleringsgrense.

§ 2

Alle byggesøknader i området skal behandles i henhold til gjeldende støyforskrifter.
Nye avkjørsler skal godkjennes som en del av byggesøknaden for det enkelte bygg/anlegg.
Mot riksvei skal avkjørslene tilfredstille Statens vegvesens veinormaler, og avkjørselen skal anlegges før byggetillatelse gis. I kryss mot vei skal det være fri sikt i en høyde på 0.5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 3

Stedsanalyse for Tangen, en del av Vikersund skal legges til grunn ved vurdering av alle søknader om bygg- og anleggstiltak i området. Ethvert anleggstiltak i strandsonen skal sendes Vassdragsvesenet for uttalelse før endelig godkjenning av kommunale bygningsmyndigheter.

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Plassering av møneretning på hus og eventuell frittstående garasje skal stå i forhold til hovedterrengformasjoner og hus på nabotomter. Eventuelle frittstående garasjer skal ha takvinkel på 25-35 grader.

BOLIGBEBYGGELSE

§ 5

Eksisterende boligbebyggelse kan rehabiliteres innenfor følgende rammer:

Felt nr.	Regulering	BYA %	Tak Type	Takvinkel grader	Etasjeantall Gesimshøyde	Sokkel etasje	Biloppstilling plasser
B 1	Konsentrert bebyggelse	30	Sal	25-35	4 meter	Ja	1 pr 75 m2 boflate
B 2	Konsentrert bebyggelse	30	Sal Tosidig pulttak	25-35 15-20	6.5 meter	Ja	«
B 3	Frittliggende småhus	22	sal/ valm	25-35	6.5 meter	Nei	3 pr hus
B 4	Frittliggende småhus	22	Sal	25-35	6.5 meter	Nei	«
B 5	Frittliggende småhus	20	sal tosidig pulttak	25-30 15-20	6.5 meter	Ja	«

utgår

utgår

Gesimshøyde i tabellen er angitt for to etasjes hus, og er beregnet fra innvendig overkant gulvbjelke til utvendig overkant takbjelke. Dette er hus med lave sidevegger ved bygging av annen eller tredje etasje.

BOLIG/FORRETNING/KONTOR

§ 6

Bolig/forretning/kontorbebyggelse kan bygges/rehabiliteres innenfor følgende rammer:

Felt nr.	BYA %	Tak type	Takvinkel grader	Etasjeantall Gesimshøyde	Sokkel Etasje	Biloppstilling Plasser
BFK1	30	Sal Tosidig pulttak	15-35 15-20	6.5 meter	Nei	75 m2/boflate 50m2/forretning/ kontor
BFK2	30	Sal Tosidig pulttak	15-35 15-20	6.5 meter	Nei	«

utgår

§ 7

Bolig/kontorbebyggelse kan rehabiliteres innenfor følgende rammer:

Felt nr.	BYA %	Tak type	Takvinkel grader	Etasjeantall Gesimshøyde	Sokkel Etasje	Biloppstilling Plasser
BK	35	Sal/tosidig pulttak	15-35	2 1)	Ja	75 m2/boflate 50m2/forretning/ kontor

1) Gesimshøyde i tabellen er angitt fra innvendig overkant gulvbjelke til utvendig overkant takbjelke. Dette er hus med lave sidevegger ved bygging av en eventuell tredje etasje. Mønehøyde for bygg på felt BK begrenses til kotehøyde 76.5 meter over havet.

§8

Almenheten skal ha gangadkomst over arealet BK fra Idrettsveien og ned mot fjorden. Traseen for gangadkomst avklares ved søknaden om nye byggetillatelser for området.

BOLIG/FORRETNING

§ 9

Bolig/forretningsområdet kan rehabiliteres innenfor følgende rammer: 25 % bebygd areal (BYA), saltak med med 25-35 graders takvinkel, eller tosidig pulttak med 15-20 graders takvinkel, 2 etasjer, ingen sokkeletasje, 1 biloppstillingsplass pr. 75 m2 boflate eller 50m 2 forretningsflate.

utgår

FORRETNING/KONTOR

§ 10

Bolig/forretningsområdet kan rehabiliteres innenfor følgende rammer: 25 % bebygd areal (BYA), saltak med 25-35 graders takvinkel, gesimshøyde på 6.5 meter og 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 forretningsflate.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 11

Offentlige trafikkområder omfatter kjøreveier, grøfter, veiskråninger, rabatter og fortau. Riksveianlegg skal opparbeides/vedlikeholdes i samsvar med gjeldende normer og bestemmelser gitt av Statens vegvesen for riksveianlegg.
Kommunale veier skal opparbeides etter gjeldende normer for slike anlegg.

FRIOMRÅDER

§ 12

Området i nordvest er avsatt til idrettsformål. Det kan oppføres/vedlikeholdes anlegg og bygninger for idrettsformål, herunder parkeringsarealer i området. Det skal anlegges turvei som vist på plankartet.

§ 13

Området langs Tyrifjorden i nord, Tangodden benyttes til badeplass. Området kan opparbeides som solingsplass, og det kan settes opp benker, bord og enkle lekeapparater. Det kan anlegges turvei som vist på plankartet.

SPESIALOMRÅDER

FRILUFTSOMRÅDE

§ 14

I området langs Tyrifjorden i sørvest går det en grasbevokst vei som mot brua ender i en grasbevokst sti. Denne gangveien skal beholdes som en ferdselsåre for almenheten i området. Skråningen ned mot vannet kan slås og ryddes for å beholde et erosjonsrobust og tett plantedekke, slik det er i områdets sørvestre deler idag.

FRILUFTSOMRÅDE I VANN

§ 15

Området lengst i nord er et vannareal med tilknytning til Tangodden badeplass. Det kan kjøres på sand for opparbeiding /vedlikehold av stranda ved Tangodden.

NATURVERNOMRÅDE I VANN

§ 16

Arealene ligger i tilknytning til områdene som benyttes til stamfiske fra Vikersund settefisk sitt anlegg på Fiskeholmen. Uttak eller utfylling av løsmasser, oppankring av båter, flytebrygger eller andre installasjoner er ikke tillatt. Dagens brygger i området kan opprettеholdes og vedlikeholdes.

VANN- OG AVLØPSANLEGG

§ 17

Områdene benyttes til pumpestasjoner for vannforsyning og kloakk. Bygg og anlegg tilknyttet disse formål tillates oppført og anvendt i området.

FELLESOMRÅDER

FELLESAVKJØRSLER

§ 18

Fellesavkjørsler kan opparbeides i henhold til plankartet, og planlegges i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 2. Almenheten skal ha tilgang til fellesavkjørslene som går i tilknytning til friområdene.

Husordensregler for Sameiet Strandgården Brygge

Idrettsveien 18, 3370 Vikersund.

Generelt

1.

Årsmøte den 29.06.2018, har fastsatt disse bestemmelsene som husordensregler for Sameiet Strandgården Brygge. Regelverket er utarbeidet av styret i medhold av sameiets vedtekter.

Bestemmelsene i disse husordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameiernes bolig eller utøver vedkommende rettigheter.

2.

Bruk og disponering av bolig, eiendommen for øvrig eller rettigheter skal utøves i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler med rimelig hensyn til andre sameiere og naboer med tanke på best mulig bomiljø for alle.

3.

A'konto felles driftskostnader betales av sameierne forskuddsvis pr. måned, den første i hver måned. Sameier som midlertidig stiller bolig til disposisjon for andre skal gjøre vedkommende kjent med disse husordensregler. Sameieren har over for sameiet ansvar for vedkommende bruk av bolig, garasjeplass og øvrige rettigheter.

4.

Brennbare gasser og væske må ikke oppbevares i bygningen eller på eiendommen i strid med sameiets vedtekter eller med bestemmelser i lov eller forskrift. Ski, sykler og lignende sportsutstyr skal ikke plasseres i bygningsmassens trapperom/fellesrom, men i hvert tilfelle oppbevares i boder eller dertil tilpasset sted/innretning.

5.

I samsvar med sameiets vedtekter skal boliger, boder og eiendommen for øvrig kun benyttes til boligformål. Virksomhet som medfører støy eller annen sjenanse, er ikke tillatt. Ombyggingsmessige arbeider som medfører sjenanse for andre, utført av eller etter oppdrag fra sameiet eller bruker, skal ikke foretas i tiden mellom kl. 22.00 og 07.00 på vanlige virkedager, og ikke på søn-eller helligdager. Dette gjelder dog ikke arbeider som må utføres straks eller for å redusere skade.

6.

Husdyrhold er tillatt når det ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre. På eiendommens arealer og i alle rom til felles bruk skal husdyr føres i bånd.

7.

Bygningsmessige forandringer av alle rom til felles bruk, så som trappeganger, garsjeanlegg og lignende rom, samt maling eller lignende overflatebehandling, kan bare utføres etter vedtak i sameiet.

8.

Fellesrom, trapperom eller lignende må ikke tas i bruk til privat bruk. Fellesrom må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander.

9.

Avskjerming mot sol og vind på eller over balkonger må bare utføres som bestemt av/på styret/årsmøte. Det samme gjelder utvendig belysningsarmatur. Private antenner må ikke anbringes på balkong eller annet sted utenfor leiligheten.

10.

Ved bruk av balkonger skal det tas rimelig hensyn til naboer, bl.a. ved å unngå urimelig støy, høy musikk o.l, som kan være til sjenanse for andre.

Årsmøte den 14.05.2025, har godtatt følgende tillegg til reglene:

Det er ikke tillat å riste tekstiler fra svalganger/ balkonger, da dette kan medføre at smuss/støv trenger inn til naboene under.

11.

Alt kjøkkenavfall skal pakkes i tette poser og øvrig avfall skal pakkes i tilhørende emballasje, levert av RFD. Alt avfall skal sorteres og legges i de søppeldunker som er anvist.

12.

Oppslag i fellesrom/ganger er ikke tillat foruten på egne oppslagstavler. Det samme gjelder utvendig privat merking/skilting.

13.

Biler/motorsykler skal parkeres på eiendommens opparbeidede biloppstillingsplasser og garasjer, samt på plasser som sameiet har leid hos Vikersund IF. Kjøring med bil for transport av tyngre gjenstander fram til hovedadkomst er tillatt. Det samme gjelder vare- og syke transport.

Bilkjøring på eiendommens fellesområde skal skje hensynsfullt og tomgangskjøring skal unngås.

Det er tillatt å vaske bil mellom garasjene, samt bruke vann fra fellesanlegget til dette formålet.

14.

Parkering for gjester skal skje på, av sameiets, avtalte område. Den enkelte seksjonseier/bruker av bolig er fullt ut ansvarlig for å opplyse gjester om dette.

15.

Reparasjon eller hensetting av avskiltede motorkjøretøyer er ikke tillatt på sameiets fellesareal eller leide arealer.

16.

Alle inngangsdører, og andre adkomster skal til enhver tid holdes låst. Den enkelte seksjonseier og/eller bruker av boligenheten må til enhver tid påse at dører/adkomster holdes låst i overensstemmende med disse ordensreglene. Nøkler til inngangsdører og andre adkomster må oppbevares av den enkelte på en forsvarlig måte og slik at uvedkommende på en lettvint måte ikke kan tilegne seg nøkler eller adkomst. Generelt må den enkelte seksjonseier/bruker påse at uvedkommende ikke får adgang til bygningsmassen og eiendommen for øvrig.

Styret har hengt opp en hovednøkkel i en nøkkelboks ved hovedinngangen. Denne nøkkelen skal kun brukes ved/i nødstilfeller. For å få koden til nøkkelboksen, så må det henvendes til en i styre.

17.

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig, etter sameiets vedtekter, for innvendig vedlikehold av sin seksjon med tilstøtende balkong. Vedlikehold av tekniske anlegg som også medfører inngrep i felles teknisk anlegg i bygningen, skal meldes til styret som koordinerer dette arb. for sameiet.

18.

Dersom det oppstår skade på bygning med tilknyttet utstyr og/eller i den enkelte boligseksjon, plikter en hver seksjonseier/bruker straks å melde dette fra til styret. Den enkelte seksjonseier/bruker er selv ansvarlig for å i størst mulig utstrekning å begrense skadens omfang ved eget arbeide og/eller rekvirere nødvendig assistanse for å begrense skaden.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET STRANDGÅRDEN BRYGGE

Vedtatt i årsmøte
den 29. mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Strandgården Brygge, og har gårdsnummer 25 og bruksnummer 47 i Modum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. april 2012.

Sameiet består av 19 boligseksjoner. Sameiebrøken fremgår av den tinglyste oppdelingsbegjæringen for eiendommen.

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. 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, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Bruksenheter som leies ut på korttidskontrakter, kan leies ut for maksimalt 90 dager til sammen per år. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon, forblir fullt og helt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser overfor sameiet.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet. Likevel kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

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.

Det skal ikke brukes kullgrill på balkongene, men det kan brukes gassgrill eller elektrisk grill. For øvrig plikter sameierne å følge grillvettreglene fra Norsk Brannvernforening.

Det er ikke tillatt å bruke gassgrill når balkongen er helt innglasset, grunnet eksplosjonsfaren ved en gasslekkasje.

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. 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.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra

seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til boligseksjonene og tilhørende parkeringsplass med bod i parkeringsrekke.

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.

2.6. Dyrehold

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

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe 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.

Kostnader til forsikring knyttet til garasjene fordeles etter antall plasser per seksjon. Utgifter til forsikring av boligen fordeles etter sameierbrøk. Alle andre fellesutgifter fordeles likt per seksjon.

Fellesutgifter er slik som, men ikke begrenset til:

1. Elektrisitet til fellesarealer og garasjer
2. Snøbrøyting og strøing
3. Kommunale avgifter, renovasjon og renhold
4. Forsikringspremie til bygningsforsikring
5. Drift, vedlikehold og vask av fellesarealer, fellesrom, felles tekniske anlegg, utvendige fasader og anlegg
6. Service på og vinterlagring av selvgående gressklipper
7. Porto, kopiering og rekvisita

8. Grunnpakke til kabel-TV
9. Styrehonorar.
10. Vaktmestertjenester.

Kostnader ved bruk av elbillader betales av den enkelte sameier etter forbruk, avlest på egen måler for hver lader.

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.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

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
j) tilførte bygningsdeler på verandaer, som er bekostet av den enkelte seksjonseier, slik som fliser på gulv, maling av himling, innglassing og levegger av tre.

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å holde en normal romtemperatur i sin seksjon. 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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, også i bruksenhetens tilknyttede garasjeplasser og bod.

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

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.

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.

Sameiet tegner nødvendig gårdeierforsikring. Det påhviler den enkelte sameier å tegne egen innboforsikring.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at

tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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.

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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

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 senest innen 30 dager før møtets avholdelse varsle seksjonseierne om tid og sted 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. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. 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 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 i samsvar med 7.4 fjerde ledd. 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 som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. 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.

7.14. 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. Styret besørger kopi av protokollen tilsendt alle sameiere.

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.

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 fem medlemmer.

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. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og to styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Eierseksjonsloven kapittel VIII gjelder tilsvarende.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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.

PROTOKOLL

for årsmøtet i Sameiet Strandgården Brygge for året 2024.

Årsmøte i Sameiet Strandgården Brygge ble avholdt 14.05.2025 på det gamle VIF-huset. 14 seksjoner møtte.

Følgende var til stede:

Leil. 101 – Jorunn Viddal
102 – Mona Jacobsen Bråthen med fullmakt fra eier Ingebretsen Holding AS
103 – Ellen Danielsen
106 – Målfrid og Jan Økland
201 – Berit Hellum
202 – Karin og Bjørn Ivar Bye
205 – Reidun og Asbjørn Asbjørnhus
206 – Sissel Thorsrud
207 – Marit og Terje Engedalen med fullmakt for Linda Stenbro Lunde
301 – Lars og Kirsti Sørumshagen
302 – Kjellrun Dahl Bekkeseth
303 – Bente Ringnes
304 – Strandgården Brygge v/ Terje Wahl
305 – Roald Magnussen

Styreleder ønsket velkommen.

Bente Ringnes ble valgt til å undertegne protokollen sammen med styreleder.

Innkallingen til årsmøtet ble godkjent .

Årsberetningen ble lest opp og godkjent.

Regnskapet og budsjett ble gjennomgått og godkjent

Prisene på forsikring, renovasjon og kommunale avgifter øker, samt utgifter med lovpålagt elkontroll av alle bygningene og ladeanlegget, innkjøp av vedlikeholdsplan, automatisering av dører og vedlikehold av garasjefrontene For å dekke inn økte utgifter blir

innbetaling av fellesutgifter økt med 300 kroner i måneden pr. seksjon fra 01.06.25. Dette ble godkjent.

Valg:

Styreleder: Terje Engedalen – tar ikke gjenvalg. Lars Sørumshagen ble valgt.
HMS-ansvarlig: Berit Hellum – tar ikke gjenvalg. Jan Økland ble valgt
Fakturaansvarlig: Kirsti Sørumshagen har hatt jobben etter Marit Monsen sin bortgang frem til årsmøtet. Asbjørn Asbjørnhus ble valgt og tar over for henne.
Arrangementsansvarlig: Karin Bye – Ikke på valg
Sekretær: Kjellrun Dahl Bekkeseth. Ikke på valg.

Det er Modum Regnskap og Data, ved Hilde Thalerud som fører vårt regnskap.

Nytt styre ser da slik ut:

Styreleder:	Lars Sørumshagen for 2 år
HMS-ansvarlig:	Jan Økland for 2 år
Fakturaansvarlig:	Asbjørn Asbjørnhus for 2 år
Arrangementsansvarlig:	Karin Bye for 1 år
Sekretær:	Kjellrun Dahl Bekkeseth for 1 år

Valgkomite: Terje Engedalen og Berit Hellum

Styret tok opp 3 saker til diskusjon.

Sak 1: Tillegg til husordensreglene: Det er ikke tillatt å riste tekstiler ut fra svalgang/balkong, da dette kan medføre at smuss/støv trenger inn til naboene under. Det ble vedtatt og lagt til husordensreglene.

Sak 2: Automatisering av dørene i fellesgangen. Det vil bli en kostnad på ca.120.000 Ble enstemmig vedtatt

Sak 3: Økning av godtgjørelse til styret. Det ble vedtatt å økes til følgende:

Styreleder: kr 35.000 + kontorrekvisitas, eventuelt fordele honnoraret til en eventuell nestleder, eller til den personen som gjør en ekstra jobb
Sekretær: kr 7500
Fakturaansvarlig: kr 7500
HMS: kr 7500
Styremedlem/arrangementsansvarliig: kr 5000

Det nye styret har fullmakt til å fordele honnoraret internt, eller til den personen arbeidet blir delegert til.

Styreleder orienterte om 3 andre saker som det nye styret må jobbe videre med.
Sak 1: Innhenting/utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Dette er noe forsikringsselskapet anbefaler og vil utløse reduksjon i årspremien.
Sak 2: Digitalisering av HMS permen
Sak 3: Få laget en digital hjemmeside for Sameiet

19. mai 2025

Terje Engedalen Bente Ringnes

Sameiet Strandgården Brygge

Budsjett 2024				**Budsjett 2025**	
Inntekter fellesutg. første halvår		Kr 225.950	5 mnd.		Kr 254.450 5 mnd.
Inntekter fellesutg, andre halvår		Kr 356.230	7 mnd.		Kr 396.130 7 mnd.
Tilbake fra Gjensidige, anslått utbytte		Kr 5.000			Kr 5.000
Ladestrøm		Kr 15.000		Parkering	Kr 2.500
Levrandørgjeld	Kr 2.915			Kr. 120.000	
Skyldig arbeidsgiveravg.	Kr 9.645			Kr. 7.402	
Snøbrøyting	Kr 40.000			Kr. 50.000	
Forsikring	Kr 56.518			Kr. 82.437	
Service plenklipper/feiemaskin	Kr. 4.000			Kr. 5.000	
ASVO renhold	Kr. 17.000			Kr. 15.000	
Renovasjon	Kr. 70.680			Kr. 74.936	
Strøm felles/lading	Kr. 30.000(14/16.000)			Kr. 16.000	
Kommunale avgifter	Kr 5.000			Kr. 3.000	
Kabel-tv/nett	Kr.107.784			Kr. 107.784	
Drift heis	Kr 35.000			Kr. 40.000	
Nye lamper 52 stk.	Kr 60.000	Parkering VIF		Kr. 7.500	
Norsk Brannvern/Krød. Elektro	Kr. 25.000			Kr. 27.000	
Styrehonorar/arbeids.g.avg.	Kr 50.000			Kr. 71.312	
Vaktmester	Kr 30.000			Kr. 25.000	
Regnskapsfører	Kr 25.000			Kr. 25.000	
Telenor tlf.heis	Kr. 1.000			Kr. 1.000	
Forsikring egenandel 2 stk	Kr 23.000			Kr. 15.000	
Hjørnekasser/kulesteinbedd	Kr. 80.000	El.sjekk		Kr. 56.812	
Vedlikehold	Kr. 20.000			Kr. 25.000	
Diverse	Kr 10.000			Kr. 15.000	
Årets overskudd/underskudd		Undersk.	Kr 100.362	Underskudd	Kr. 132.103
Sum	Kr 702.542		Kr 702.542	Kr. 790.183	Kr 790.183

Resultatregnskap

for

Sameiet Strandgården Brygge

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3620	Inntekt felleskostnader	581 627,00 cr	544 920,00 cr		581 627,00 cr	544 920,00 cr	
3621	Strøm el-bil	16 271,00 cr	12 747,00 cr		16 271,00 cr	12 747,00 cr	
3900	Annen driftsrelatert inntekt	7 330,00 cr			7 330,00 cr		
	Salgs- og driftsinntekt	**605 228,00 cr**	**557 667,00 cr**	**0**	**605 228,00 cr**	**557 667,00 cr**	**0**
	Lønnskostnad						
5000	Lønn til ansatte	7 500,00	20 400,00		7 500,00	20 400,00	
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	45 000,00	48 000,00		45 000,00	48 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	7 402,50	9 644,40		7 402,50	9 644,40	
5990	Annen personalkostnad	4 879,80	1 400,00		4 879,80	1 400,00	
	Lønnskostnad	**64 782,30**	**79 444,40**	**0**	**64 782,30**	**79 444,40**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	90 053,25	61 571,25		90 053,25	61 571,25	
6340	Lys, varme	14 938,11	14 948,95		14 938,11	14 948,95	
6341	Strøm el-billadere	14 385,20	13 363,12		14 385,20	13 363,12	
6360	Renhold	14 223,00	16 675,40		14 223,00	16 675,40	
6390	Div kostnad lokaler	3 750,00	8 102,99		3 750,00	8 102,99	
6540	Inventar		2 705,00			2 705,00	
6550	Driftsmateriale	4 126,30	1 291,40		4 126,30	1 291,40	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	226 214,80	116 813,96		226 214,80	116 813,96	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	6 100,00	8 459,00		6 100,00	8 459,00	
6705	Regnskapshonorar	18 259,00	20 086,00		18 259,00	20 086,00	
6800	Kontorrekvisita	680,00	2 230,10		680,00	2 230,10	
6900	Telefon		210,04			210,04	
6907	Datakommunikasjon	89 820,00	134 730,11		89 820,00	134 730,11	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**482 549,66**	**401 187,32**	**0**	**482 549,66**	**401 187,32**	**0**
	Annen driftskostnad						
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 130,00	1 990,00		2 130,00	1 990,00	
7500	Forsikringspremie	51 924,00	43 886,00		51 924,00	43 886,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming		0,50 cr			0,50 cr	
7770	Bank- og kortgebyr	307,50	362,50		307,50	362,50	
7790	Annen kostnad	0,20			0,20		
	Annen driftskostnad	**54 361,70**	**46 238,00**	**0**	**54 361,70**	**46 238,00**	**0**
	Driftskostnader	**601 693,66**	**526 869,72**	**0**	**601 693,66**	**526 869,72**	**0**
8040	Renteinntekt, skattefri	385,00 cr			385,00 cr		
8070	Annen finansinntekt	5 153,00 cr			5 153,00 cr		
8150	Annen rentekostnad	187,00			187,00		
8154	Renter/provisjon kassekreditt		387,00 cr			387,00 cr	
	Årsresultat	**8 885,34 cr**	**31 184,28 cr**	**0**	**8 885,34 cr**	**31 184,28 cr**	**0**
8960	Overføringer annen egenkapital	8 885,34	31 184,28		8 885,34	31 184,28	

Balanse

for

Sameiet Strandgården Brygge

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	EIENDELER						
1920	Bankinnskudd	409 329,48	390 276,61		409 329,48	390 276,61	
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	1 609,00	22 626,00		1 609,00	22 626,00	
	Eiendeler	**410 938,48**	**412 902,61**	**0**	**410 938,48**	**412 902,61**	**0**
	EGENKAPITAL OG GJELD						
2050	Annen egenkapital	386 606,47 cr	377 721,13 cr		386 606,47 cr	377 721,13 cr	
2400	Leverandørgjeld	3 226,98 cr	2 914,95 cr		3 226,98 cr	2 914,95 cr	
2600	Forskuddstrekk	13 701,00 cr	22 621,00 cr		13 701,00 cr	22 621,00 cr	
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	7 404,03 cr	9 645,53 cr		7 404,03 cr	9 645,53 cr	
2930	Skyldig lønn	0,00	0,00		0,00	0,00	
	Egenkapital og gjeld	**410 938,48 cr**	**412 902,61 cr**	**0**	**410 938,48 cr**	**412 902,61 cr**	**0**

Fordeling av fellesutgiftene for 2025

Styret foreslår å øke fellesutgiftene med kr. 300 pr. mnd. Dette p.g. av øking av priser på forsikring, renovasjon, kommunale avg., samt utgifter med lovpålagt elkontroll av alle bygningene og ladeanlegget, innkjøp av vedlikeholdsplan, automatisering av dører og vedlikehold av garasjefrontene. Utføring av el-kontroll og utarb. av vedlikeholdsplan vil gi rabatt i forsikringspremien.

Økningen foreslås å gjøres likt for alle, da fordelingen som er beskrevet i neste avsnitt er gjort tidligere.

Det er tidligere bestemt at forsikringen av bygget skal fordeles etter sameiebrøken, som er samlet 1702 deler, og forsikringen på garasjene etter antall plasser, som er 21. De øvrige fellesutgiftene fordeles likt på hver seksjon/leilighet.

Det er en leiligheter som ikke er tilkoblet den nye «Seniorpakken» og skal derfor ikke bet. avg. for pakken på kr.499,-. pr. mnd. Det er tidligere beskrevet hva den nye avtalen med MKRN inneholder.

Fordelingen blir som følger:

Leilighet nr. 102, 103 104, 105, 106, 202, 203, 204,205,206	eierbrøk 78 deler	
Fast sum	avrundet	kr. 2.980,-
Leilighet nr. 101, 107, 201, 207, 301	eierbrøk 88 deler	
Fast sum	avrundet	kr. 3.000,-
Leilighet nr. 302	eierbrøk 118 deler	
Fast sum. Har 2 garasjeplasser	avrundet	kr. 3.080,-
Leilighet nr. 303	eierbrøk 118 deler	
Fast sum, som over, men 1 garasjeplass mindre	avrundet	kr. 3.055,-
Leilighet nr. 304	eierbrøk 118 deler	
Fast sum, som over.	avrundet	kr. 3.055,-
Leilighet nr. 305	eierbrøk 128	
Fast sum, som over, men bet. ikke tv-avgift og har 2 garasjepl.	avrundet	kr. 2.600,-

Økningen trer i kraft fra 01.06.2025

Styret

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Idrettsveien 18, 3370 Vikersund
Gnr. 25, Bnr. 47, Snr. 11, Modum kommune.

Oppdragsnummer:
14250098

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Gunn Margit Andreassen

Mobil: 905 44 235

E-post: gunn.margit.andreassen@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.
