PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

FJORDSVINGEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

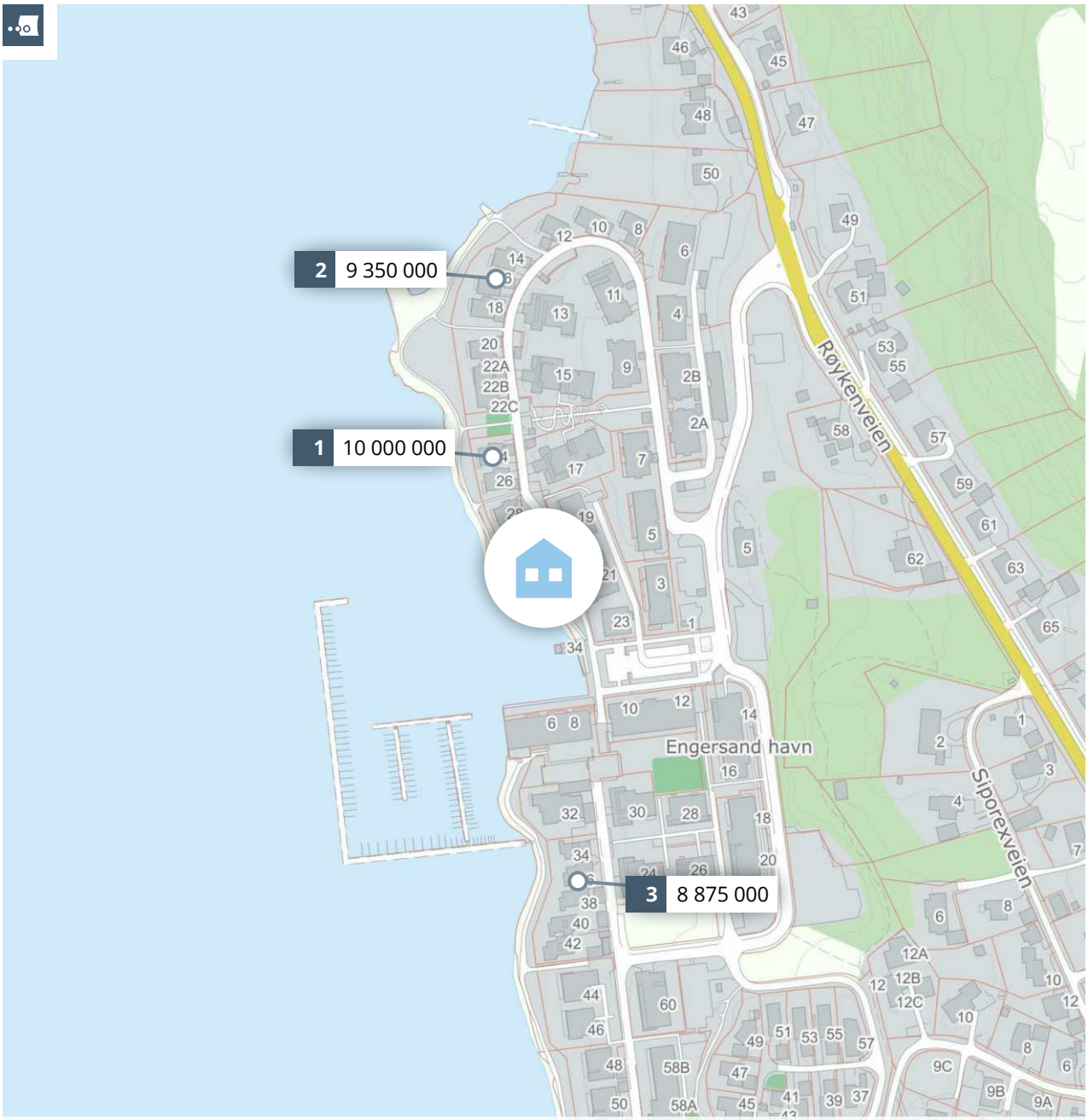
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FJORDSVINGEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 15.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 115 BNR 139 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS ENGERSAND

Verdivurdert til

9 290 000

-	9 290 000	80 783
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	5 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt					5 000 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	3 770
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjordsvingen 24					28.07.2025	10 400 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**86 957**
	115 m²	2007	- m²	2 sov							
2	Fjordsvingen 16					06.12.2024	9 740 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**63 605**
	147 m²	2007	- m²	2 sov							
3	Engersand Havn 36					06.11.2024	8 950 000	**8 875 000**	0	8 875 000	**82 944**
	107 m²	2018	0 m²	3 sov							

Boligen har en helt unik beliggenhet i første rekke mot fjorden, med panoramautsikt over vannspeilet og de vakre åsene i omkringliggende landskap. Her bor du bokstavelig talt i vannkanten, i det som best kan beskrives som et helårs ferieparadis, med sandstrand, bryggeanlegg og flotte turveier i umiddelbar nærhet. Kort vei til daglige servicetilbud, skoler og barnehager. Gode kollektivforbindelser og enkel adkomst gjør dette til et praktisk og velfungerende sted å bo.

Boligen har et bruksareal på 120 kvm og byr på en gjennomtenkt planløsning med tre romslige soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, separat toalett, entré og innvendig bod. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og fremhever den flotte utsikten mot fjorden og omgivelsene.

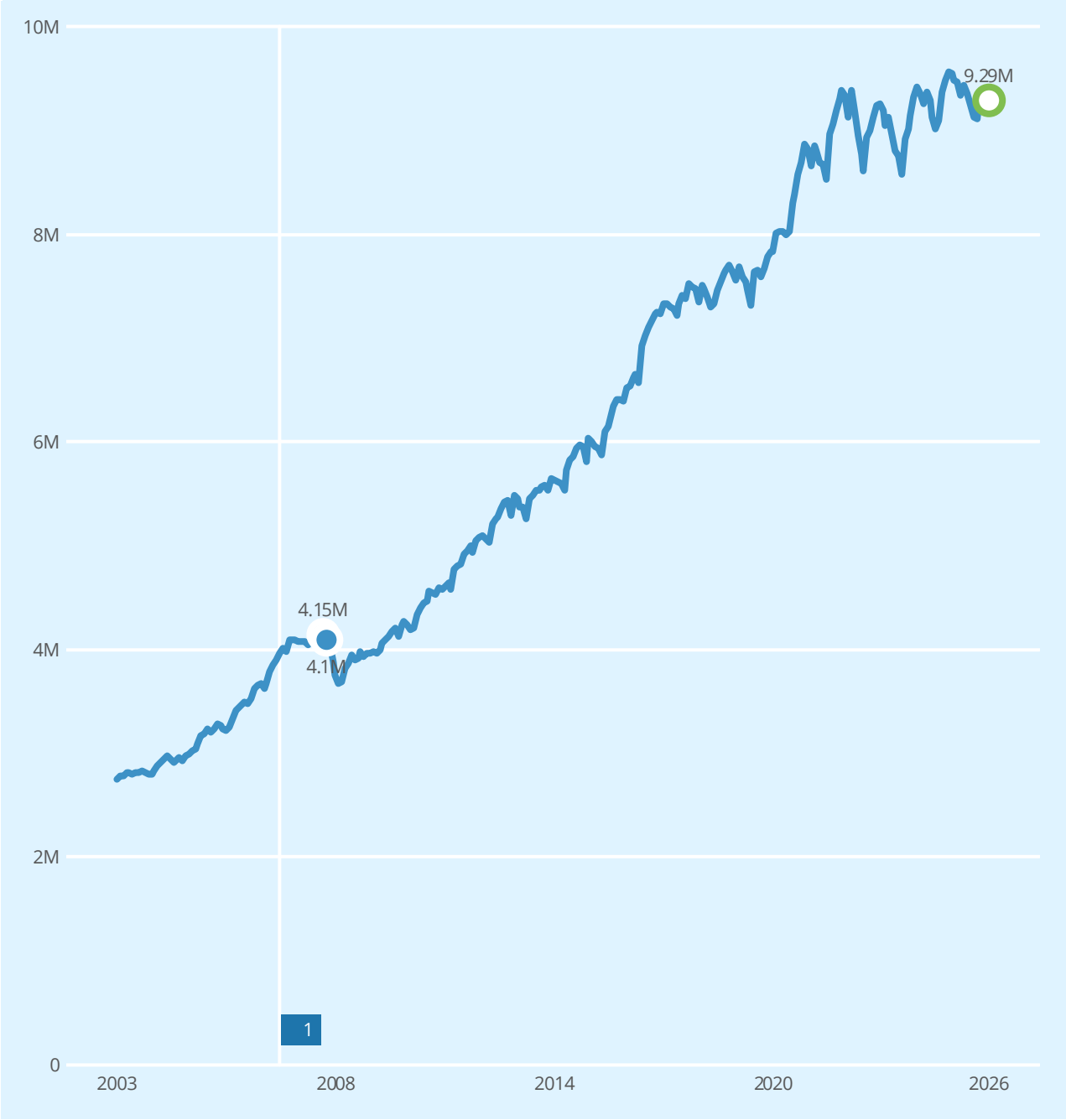
Uteområdet består av en romslig, steinbelagt terrasse på ca. 26 kvm, samt en privat hage som strekker seg mot fjorden. Her kan du nyte solrike dager og vakre solnedganger over vannet. Det er gode bademuligheter, samt mulighet for båtplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.07.2008	29.08.2008	26.09.2008	4 290 000	4 100 000	-	4 100 000
17.07.2008		17.07.2008	-	4 150 000	-	4 150 000

Tomannsboliger til salgs i LIER kommune nå

3
tomannsboliger til salgs

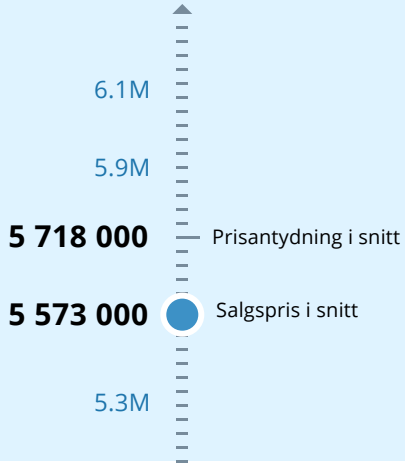


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Tomannsboliger solgt i LIER kommune siste 6 mnd

23
tomannsboliger solgt

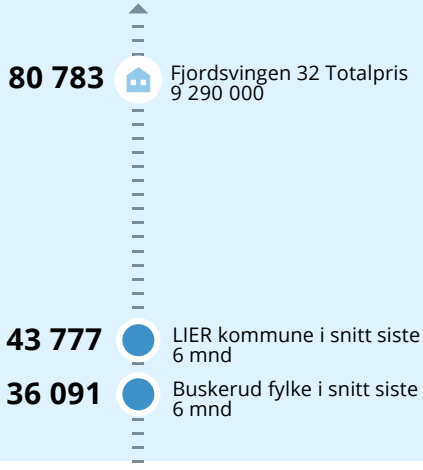


Solgt i snitt i løpet av

74
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG

Gnr: 115
Bnr: 139
Snr: 9

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 120 m²

BRA-i: 115 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

1	8	7	0	0
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

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

Formål

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

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

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

Undersøkelsesmetode

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

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

Dokumentasjon fra håndverkere

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

Gyldighet og oppdatering

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

Om Fagtakst AS

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

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

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

Juridisk merknad

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

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.03.2026

Rapportdato
05.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Ingrid Helene Eriksen (død)

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Nei



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

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

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

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

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

Egne premisser

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

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

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

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

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

6. Kontrollen er beregnet til denne seksjonen.

Generelt:

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

Referansenivå:

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

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

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

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

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

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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

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

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

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	120	115	5	0	26
Totalt m2	**120**	**115**	**5**	**0**	**26**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	120	0	120
Totalt m²	**120**	**0**	**120**

1. etasje - Beskrivelse av rom

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

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
BRA-E= Utvendig bod

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.

- - Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- - Yttervegger oppført med betongkonstruksjon.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er flatt tekket med papp.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Annet**
Det er etablert en steinbelagt platting på 26m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en steinbelagt platting på 26m2.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2007.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 16år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

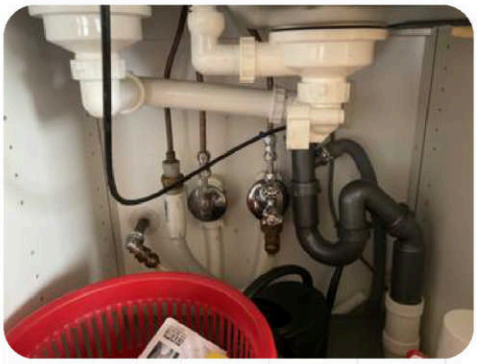
Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
6 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell på fordelergang
6 mm høydeforskjell på soverom

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Kjøkken





Kjøkkenleverandør

Ukjent

Når ble kjøkkenet sist renovert?

Kjøkkenet er nytt i 2008.

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? **Nei**

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Nei**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**
Tilstandsgrad avtrekk	TG-1

Oppsummering avtrekk

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

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2008.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

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

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

Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.5 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom TG-1

Rommet er oppført med flis på gulv og vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.
Rommet er etablert med tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk.
Rommet fremstår i normal god stand.

6.6 Avløpsrør

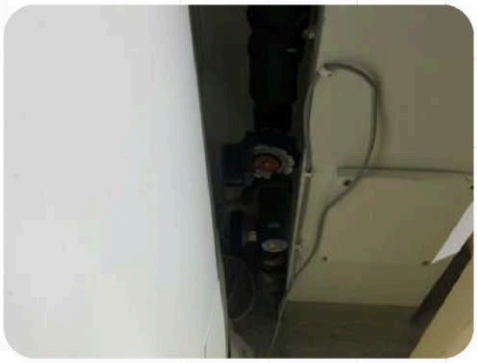
Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**
Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Har avløpsrør nådd en alder som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

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2008.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i på vaskerom.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.7 Vannledninger





Type anlegg	**Rør i rør system**
Roth rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Roth Rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår 2008 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bod.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelkig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert på vaskerom, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig anlegg er sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

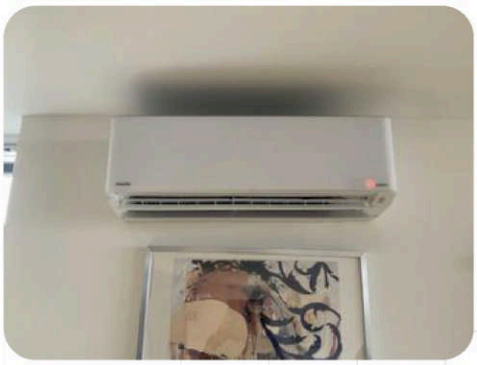
Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskap er plassert bod.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

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

6.9 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Det finnes ikke servicehistorikk på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-2

Det er etablert Toshiba luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2019
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 5-8år

TG2 settes da anlegget er over 5år uten servicehistorikk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2016	

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 10år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, wc og bod.

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

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, wc og bod
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

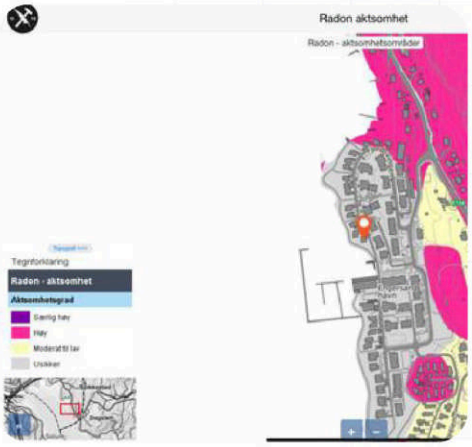
6.12 Støy

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

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

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

6.13 Radon



Har boligen radonsperre?	**Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.14 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?	**Nei**

Oppsummering av skred/flomfare

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

6.15 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ja**

Leiligheten samsvarer med byggegodkjente tegninger.

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

Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger ferdigattest på bygget.

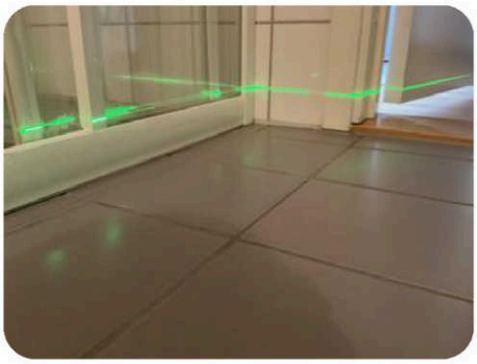
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

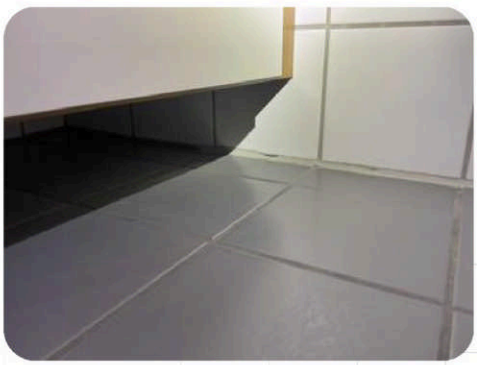
6.16 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2008.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.17 Overflater





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

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Denne hindres av gulvskinne.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 settes da eventuell lekkasjevann hindres av gulvskinne, samt «bom» i enkelte gulvfliser i dusjsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Gulvskinne medfører at ved en eventuell lekkasje vil vannet gå ut av rommet.
- «bom» i fliser tilser en risiko for at enkelte gulvfliser kan løsne.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere drensåpning i gulvskinne.
- Det anbefales å ta opp og etablere bedre heft på enkelte gulvfliser.

6.18 Membran/tettesjikt



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

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

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

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

6.19 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørne
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

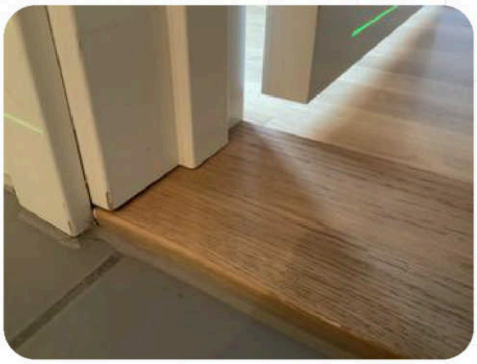
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.20 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**

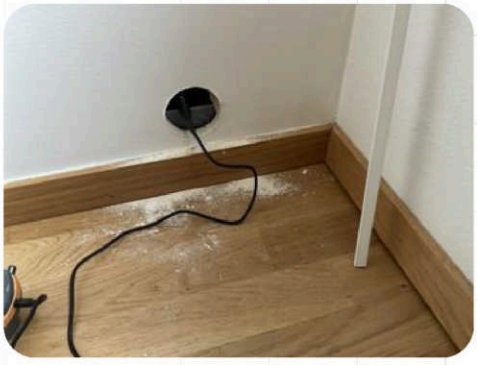


Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

6.21 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

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

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

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.22 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Belegg i bod. Flis på bad og vaskerom. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad og wc. Øvrige rom malt gips/betong.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

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

6.23 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på wc.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av betong
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
6 mm høydeforskjell i stue.
12 mm høydeforskjell på fordelergang
6 mm høydeforskjell på soverom

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2008.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, samt frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

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

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

Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 12år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-2

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert Toshiba luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2019
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 5-8år

TG2 settes da anlegget er over 5år uten servicehistorikk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 10år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 10år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en

bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, wc og bod
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da bygget ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 30mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Denne hindres av gulvskinne.

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

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 settes da eventuell lekkasjevann hindres av gulvskinne, samt «bom» i enkelte gulvfliser i dusjsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Gulvskinne medfører at ved en eventuell lekkasje vil vannet gå ut av rommet.

- «bom» i fliser tilser en risiko for at enkelte gulvfliser kan løsne.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere drensåpning i gulvskinne.
- Det anbefales å ta opp og etablere bedre heft på enkelte gulvfliser.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten moderat i tiden som kommer.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260085
Addresse	Fjordsvingen 32		
Postnr.	3427	Sted	GULLAUG
Selgers navn	Trine Helene Wold		
Selgers navn	Ingrid Helene Eriksen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ingrid Helene Eriksen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det har vært en vannskade i hjørnet i stuen(mellom vindu og tak) i 2008, og som ble utbedret i 2009.

Initialer selger:
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 15.04.2026

Signert av *Trine Helene Wold*

Initialer selger:
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
83260085	23.03.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG
Hjemmelshaver(e):	Trine Helene Wold
Eiendom:	gnr. 115, bnr. 139, snr. 9 i Lier

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Drammen

Katrine Sunde
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 115, bnr. 139, snr. 9 i Lier
Adresse: Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG
Onr. 83260085

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 3 770

Felleskostnader inkluderer: Renovasjon, bygningsforsikring, grunnpakke altibox, utvendig sommer/vinter vedlikehold, vedlikehold fellesområde og regnskapsfører

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 23.03.26

Forsikret i Protector Polisenr 578-25-1-021062 Forfall 01.01.26 Betalt 01.01.26

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

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

Vi er pr i dag ikke informert om en økning. Dette vil evt. komme frem på årsmøtet i løpet av april.

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

Det er pr dags dato ikke sendt noen varsler nabovarsler

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Følgende kostnader er ikke inkludert i felleskostnadene: Årlig service/vedlikehold forbruksanlegg gass fra kr 1 200 (31.12.25). Felleskostnader av ekstra garasje og bodplass i Engersand Garasjesameie felt 5 og felt 6.
Garasjeplass: kr 4.884, - pr år (01.01.2026)
Bodplass: kr 684,- pr år (01.01.2026)
Ellers henvises det til vedtekter for Sameiet når det gjelder kostnader til garasjeplass -bod og service forbruksanlegg.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Alle leilighetene på Engersand har en parkeringsplass i carport.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	6 000
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1503 88 30810

Styreleder i sameiet

Navn:	Jens Kristian Buer
Adresse:	
Telefon:	
Fax:	
E-post:	engersand.felt3@gmail.com

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

Dato og sted: 23.03.26/Lier

Karoline Tufte-Gravdal

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER

for Sameiet

ENGERSAND FELT 3
(Strandvillaer C9 til C13)
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65
Vedtatt på årsmøte 29. august 2007
med endringer 10. april 2014, 15. april 2015, 4. april 2018, 23. mai 2019, 9. juni 2021, 31. mai 2023 og 5. mai 2025.

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Engersand Felt 3 (heretter «Sameiet» eller Sameiet Felt 3»). Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 115 bnr. 139 i Lier kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 115 bnr. 139 i Lier kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder, private utearealer og biloppstillingsplasser som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ved utleie av seksjonen, dvs. sammenhengende utleie i 30 dager eller mer, skal utleier informere styret om hvem som er leietaker og oppgi kontaktinformasjon til denne.

Korttidsutleie, dvs. utleie av seksjonen for 30 dager eller mindre, skal begrenses til maksimum 60 dager per år. Utleier skal informere styret om at seksjonen vil bli benyttet til korttidsutleie før seksjonen leies ut første gang. Styret må få oppgitt en representant for utleier som styret kan kontakte hvis det oppstår

problemer i forbindelse med korttidskorttidsutleie av seksjonen.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler 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. Ladepunktet skal tilknyttes sikringsskapet til den enkelte seksjonseier.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, jf. dog § 4, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 21
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det etter § 5 pålegger Sameiet å vedlikeholde
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
e) Sameiets andel av kostnader til Engersand Fellessameie

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 15. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4
PARKERING

Drift og vedlikehold av parkeringsplass med carport (herunder de enkelte plasser) påhviler Sameiet. Kostnadene til dette fordeles mellom sameierne i forhold til hvor mange plasser den enkelte sameier disponerer. Eventuelle fellesplasser anses i denne sammenheng å tilhøre alle sameierne med en lik andel hver. Seksjonseiernes bruk av felles parkeringsplasser er regulert i Husordensreglene.

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.

§ 5
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler

fullt ut for egen regning den enkelte sameier, dog med unntak av parkeringsplasser, jf. § 4.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med 3/4 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, balkonger/terrasser, boder, biloppstillingsplasser/garasje og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Fellesarealet mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig ved like og ligge på samme kvalitetsmessige nivå som arealene i øvrige sameier på Engersand Havn Nord. Beplantning skal holdes under kontroll slik at siktlinjer for bakenforliggende beboere ikke gradvis forringes. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

§ 6
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7
REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og en eller to andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Om det velges et styre med to medlemmer skal minst et varamedlem velges. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir

bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtet vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Om styret består av to medlemmer må to være til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 12
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Budsjett for kommende år
- Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14
ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter en bestemt i § 3

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem rett til å være tilstede på årsmøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 16
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet har valgt å ikke ha revisor, jf. Lov om eierseksjoner, §65. Dette kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøtet.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse av eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven, kapittel 13.

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, plassering av utedel for varmepumpe, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, evt. årsmøtet. Øvrige sameier skal konsulteres i tilfelle hvor bygningsmessige endringer vil bryte med fasadene til bygningene i andre sameier på Engersand Havn Nord eller forringe siktlinjene til bakenforliggende beboere. Sameiene skal søke å enes om felles endringer som ivaretar områdets helhetlige preg og søke Lier kommune om tillatelse eller råd hvis nødvendig.

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

§ 21
FORSIKRING

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

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på en betryggende måte.

§ 22
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 23
ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nummer 65.

§ 25
FORHOLDET TIL ENGERSAND FELLESSAMEIE

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde, Engersand Havn Nord. Engersand Havn Nord består foruten Sameiet Felt 3 av eierseksjonssameiene Felt 1, Felt 2, Felt 4, Felt 5, Felt 6, Felt 7 Felt 8 og Felt 9. Boligområdet er delt slik at utearealene mellom og rundt eierseksjonssameiene utgjør en egen eiendom («Felleseiendommen»). Felleseiendommen eies av eierseksjonssameiene Felt 1, Felt 2, Felt 3, Felt 4, Felt 5, Felt 6, Felt 7 Felt 8 og Felt 9 i tingrettslig sameie og forvaltes av Engersand Fellessameie («Fellessameiet»). Styret i Sameiet Felt 3 representerer Sameiet Felt 3 i forhold til Fellessameiet (deltakelse i styremøte og årsmøte osv.) Sameiet i Felt 3 er forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Sameiet Felt 3 skal medvirke til at fremtidig drift og vedlikehold av Felleseiendommen skjer til beste for hele boligområdet Engersand Havn Nord. Fellessameiet skal også ellers ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter for Sameiet Felt 3 i denne forbindelse fremgår av vedtektene for Engersand Fellessameie.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET ENGERSAND HAVN FELT 3

Vedtatt på årsmøte, Engersand 27.04.2012

med oppdatering fra årsmøte 09.06.2021

§1

Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

§2

Fellesarealer

Gårdsplass må ikke unødig opptas med gjenstander.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboeren å frakte vekk selv. Seksjonseierne skal tilstrebe å kildesortere etter retningslinjer fra renovatøren.

Forurensing av fellesområdet er forbudt. Det er ikke tillatt å mate fugler i sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montere automater, lykter, parabolantenner og liknende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesarealer.

§3

Boder

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i boden. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§4

Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende teknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§5

Nattero

Mellom kl. 23 og kl. 07 skal det være nattero i bygningene. Det betyr at støyende aktiviteter så som kjøring av vaskemaskin, i forbindelse med oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl. 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

§6

Parkering

Hver seksjon har en dedikert parkeringsplass i carport.

Sameiet disponerer syv felles parkeringsplasser, to foran hver av Fjordsvingen 24 og 26 og tre mellom avfallsbod og Fjordsvingen 30, ved snuplassen i enden av Fjordsvingen. Disse plassene kan benyttes av beboeres bruksbiler og besøkende til sameiet. Parkering av bobiler, campingvogner, tilhengere som ikke er varehengere og avskiltede biler tillates ikke på sameiets felles parkeringsplasser. Tilhengere til varetransport tillates parkert i inntil to døgn.

Beboerne kan også benytte parkeringsplasser på Fellessameiets eiendom. Dette er plasser på sør og østsiden av Fjordsvingen (plasser på venstre side etter innkjøring), plass sør for det gamle administrasjonsbygget og plass ved innkjøring til Engersand Havn. På disse plassene gjelder Fellessameiets parkeringsregler. Plassen ved nedkjøring til Engersand havn kan benyttes til korttidsparkering av bobiler og campingvogner.

Hver seksjon har fått utdelt et parkeringskort som skal benyttes av beboere og gjester som skal stå parkert på felles parkeringsplass i mer enn to døgn sammenhengende. Dette gjelder Fellessameiets parkeringsplasser. Gjester til vårt sameie som skal stå parkert på en felles parkeringsplass sammenhengende mer enn to døgn skal parkere på plassen ved nedkjøringen til Engersand Havn eller plassen sør for det gamle administrasjonsbygget.

§7

Hagearbeid

Sameiets seksjoner ble opprinnelig markedsført med at hagearbeid skulle utføres på sameiets regning. Sameiet kjøper derfor inn tjenester for hekkeklipp, gressklipp, gjødsling og vedlikehold av opprinnelig beplanting. Det aksepteres at seksjonseiere i 1. etasjene gjør endringer til den opprinnelige beplantning og anlegger nye blomsterbed osv. Hver seksjonseier blir selv ansvarlig for vedlikehold av beplantning som ikke er en del av det opprinnelige hageanlegget.

Sameiet etterstreber å holde anbefalt høyde og bredde for hekkene som det Fellessameiet anbefaler.

Beboere kan selv utføre hagearbeid slik som gressklipp og hekkeklipp, men må likevel være med å betale for de innkjøpte tjenestene gjennom sameiets felleskostnader. På fredager skal maskinelt arbeide i hagen være avsluttet kl. 19, på lørdager kl. 17. Søndag skal ikke benyttes til maskinelt hagearbeid.

§8

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnad i sameiet.

§9

Utfyllende ordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og instrukser som er gitt av styret.

§10

Overtredelse av husordensregler

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietaker eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§11

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Protokoll fra årsmøte

Sameiet Engersand Felt 3

5. mai 2025

Referent: Jens Kristian Buer
Dato: 5. mai 2025

1 Status for fremmøte

Eierseksjon	Representant	Antall stemmer
Fjordsvingen 24, H0101		0 stemmer
Fjordsvingen 24, H0201	Hege Waitz	1 stemme
Fjordsvingen 26, H0101	Knut Ove Berntzen	1 stemme
Fjordsvingen 26, H0201	Trond Ivar Ertzgaard	1 stemme
Fjordsvingen 28, H0101	Berit Sveen Muggebye Espen Muggebye	1 stemme
Fjordsvingen 28, H0201	Beathe Sire Tommy Sire	1 stemme
Fjordsvingen 30, H0101	Tom Folvik	1 stemme
Fjordsvingen 30, H0201	Jens Kristian Buer	1 stemme
Fjordsvingen 32, H0101		0 stemmer
Fjordsvingen 32, H0201		0 stemmer

Det møtte 9 beboere fra sameiet som representerte 7 av 10 eierseksjoner. Det var ingen fullmakter..

Regnskapsfører deltok på gjennomgangen av regnskapet.

2 Godkjenning av innkalling

Styreleder spurte årsmøtet om innkallingen kunne godkjennes.

Vedtak: Det var ingen innsigelser mot innkallingen.

3 Valg av møtereferent

Styreleder foreslo seg selv som referent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4 Valg av møteleder

Styreleder foreslo seg selv som møteleder.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen

Tommy Sire ble foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

6 Godkjenning av årsregnskapet

Regnskapsfører gjennomgikk årsregnskapet.

Regnskapet ble gjort opp med et underskudd på kr 76 512, som føres mot egenkapitalen. Sameiets egenkapital er på kr 600 915.

Vedtak: Det fremlagte årsregnskap for 2024 ble enstemmig vedtatt.

7 Godkjenning av årsberetning

Styreleder gikk gjennom de viktigste sakene i styrets arbeid.

Vedtak: Styrets årsberetning for 2024 ble enstemmig vedtatt.

8 Fastsettelse av felleskostnader

Styret foreslo en økning på 10% med bakgrunn i den generelle prisutviklingen og reduseringen av egenkapital de siste årene.

Berit Sveen Muggebye foreslo en økning på 20% med samme begrunnelse som over.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at Felleskostnadene øker med 20% med virkning fra 1. juli 2025.

For de 9 seksjonene med sameierbrøk 115/1178 blir nytt beløp kr 3 230. Med Altibox abonnement på kr 499 blir det kr 3 729 pr. mnd.

For seksjonen med sameierbrøk 143/1178 blir nytt beløp kr 4 016. Med Altibox abonnement på kr 499 blir det kr 4 515 pr. mnd.

9 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, jf. Vedtektenes §8

Espen Muggebye aksepterte gjenvalg. Det var ingen motkandidat.

Tom Folvik frasa seg gjenvalg.

Trond Ivar Ertzgaard ble foreslått som nytt styremedlem.

Valg: Espen Muggebye og Trond Ivar Erzgaard ble valgt med akklamasjon som styremedlemmer for 2 år.

10 Valg av revisor

Med bakgrunn i at ingen ville påta seg å være revisor i siste årsmøte fremmer styret et forslag til vedtektsendring om at sameiet ikke skal ha revisor.

Vedtektenes §16 «Revisjon og regnskap» endres fra:

> «Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.»

til:

> «Sameiet kan ha en revisor, valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges *eller årsmøtet med alminnelig flertall velger å ikke ha revisor. Jf. Lov om Eierseksjoner §65.*

Enstemmig vedtak: Den foreslåtte endringen ble vedtatt..

Enstemmig vedtak: Sameiet skal ikke ha revisor for kommende regnskapsår. Dette vedtaket består inntil et nytt årsmøte bestemmer at vi skal ha en revisor og utpeker denne.

11 Vedlikehold 2025

Regnskapsfører sjekket innbetaling av midler til malerprosjektet før årsmøtet. 9 av 10 seksjoner har betalt.

Styreleder opplyste om at eier av en seksjon hadde ytret ønske om å male selv og ikke ville betale inn til prosjektet. Styret har klargjort for seksjonseieren at ekstraordinært årsmøte hadde vedtatt prosjektet og at alle sameiere hefter for sameiets økonomi i henhold til sin sameierbrøk. Videre opplyste styret om at alle utvendige flater, ifølge våre vedtekter, er å regne som fellesareal og at styret og/eller årsmøte bestemmer over vedlikeholdet.

Årsmøtet ga ikke tilslutning til sameierens ønske om egeninnsats i stedet for å betale inn sin andel av prosjektet.

Hvis ikke seksjonseieren betaler, vil beløpet være sikret gjennom legalpant i seksjonen. Sameiet vil derfor få dekning for utestående beløp ved salg - frivillig salg eller tvangssalg.

Siden manglende innbetaling kan føre til likviditetsproblemer for sameiet når den siste regningen skal betales, diskuterte møtet ulike alternativer for å håndtere dette.

12 Budsjett for 2024

Styret har satt opp et budsjett for 2025. På grunn av vedlikeholdsprosjektet og tapping av vedlikeholdsfondet, er det budsjettert med et underskudd på kr 479 635. Det er satt av kr 70 000 til forefallende reparasjoner og vedlikehold.

Uten malerprosjektet ville budsjettet vist et overskudd på kr 96 017.

Vedtak: Styrets budsjettforslag ble enstemmig vedtatt.

13 Eventuelt

13.1 Skader i murpuss

Knut Berntzen minnet om at det er en del skader i murpussen ned mot bakken i nr. 26.

Trond Ivar blir med Knut etter møtet for å få påvist dette. Styret vil ta opp saken med Buma og høre om de kan utbedre dette før maling av pussflatene.

13.2 Surkling i avløpsrør

Knut tok videre opp at det kom surklelyder fra avløpsrørene etter at vann ble tappet i avløpet. Han mente at dette var tegn på tiltagende tilstopping. Han stilte spørsmål om dette var sameiets ansvar.

Vi konkluderte med at Knut prøver med en stakefjær på egen hånd først. Vi venter i alle fall med å engasjere et firma til vi har kontroll med økonomien i forbindelse med årets vedlikeholdsprosjekt.

Saksopplysning fra styret i etterkant av møtet:

Vedtektenes §2 Organisering av sameiet og råderett, 4. ledd.

> *«Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg.»*

Dette betyr at dersom avløpet er tilstoppet i seksjonens avløpsrør, før avløpet er samlet til et enkelt avløp fra seksjonen, så er det seksjonseiers ansvar.

13.3 Ny entreprenør for sommervedlikehold

Skaaret Landskap erstatter Agaia fra 1.5 2025. Det vil bli gjort en befaring med Skaaret torsdag 8.5.

13.4 Reparasjon av råttent treverk.

Jørgen Erzgaard har, på oppdrag fra styret, erstattet en del råttent treverk, hovedsakelig i nr 24 og 26. Han har produsert en del lektepanel som Buma kan bruke til ytterligere reparasjoner dersom det avdekkes flere råteskader under arbeidet. Det som blir til overs, vil bli beiset og lagret til senere reparasjoner av oss selv.

Møtet ble hevet.

Protokollen er godkjent.

Engersand Havn, 8. mai 2025

Jens Kristian Buer

Referent

Tommy Sire

Valgt til å undertegne på vegne av sameierne

Årsregnskap 2024
Sameiet Engersand Felt 3

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 910 107

Årsberetning 2024 for Sameiet Engersand Felt 3

Det er ikke lengre lovpålagt å skrive årsberetning, dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 01. januar 2018. Årsberetningen fra styret er frivillig.

STYRET

Verv	Navn	Valgt	Antall år
Styrets leder	Jens Kristian Buer	2024	2
Styremedlem	Tom Helge Folvik	2023	1
Styremedlem	Espen Muggebye	2023	1

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Sameiet Engersand Felt 3 ligger i Lier Kommune, org.nr 991 910 107. Gnr 115, bnr 139. Eierseksjonssameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for sameierne.

FORSIKRING

Eierseksjonssameiet består av 10 seksjoner. Det er ingen næringsseksjoner i eierseksjonssameiet. Bygningsmassen er forsikret i Protector Forsikring og omfatter blant annet felles inventar, kriminalitetsforsikring, styre- og ledelsesansvarsforsikring, samt naturskade jf. Lov om naturskade. Omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier ta kontakt med styret. Styret skal i samarbeid med seksjonseier sende inn skademelding.

STYRETS ARBEID

Siden siste årsmøte er det avholdt 5 styremøter, et ekstraordinært sameiermøte og 3 møter med Fellessameiet.

Protan gjennomført takinspeksjon før sommeren.

I Fjordsvingen 26, H0201, ble arbeidet fra tidligere år avsluttet ved at det ble lagt dobbeltfalset parapetbeslag og båndtekking av innervegg på rekkverket på takterrassen.

Beboerne meldte om ny vanninntrenging kort tid etter, på samme sted som tidligere. En taktsmann oppdaget at innvendig nedløpsrør fra terrassen var blokkert og at dette kunne har forårsaket frostsprengning. Firmaet og beboer spylte fasaden og vinduet i flere omganger for å finne lekkasjen, uten resultat. Beboere og styret ble enige om å utbedre dårlig beslag i takbassenget ved siden av. Dette var påpekt av Protan ved takinspeksjonen. Et beslag på yttervegg ved sydvestre hjørne av takterrassen ble også byttet. Det er ikke registrert vanninntrenging etterpå, men vi vet heller ikke sikkert hvor vannet kom inn.

Utbedring av lekkasjer fra tak dekkes ikke av forsikring, kun følgeskade innvendig. Vår egenandel er kr 25 000, omtrent likt med kostnadene for følgeskadene, så vi dekket dette selv.

Lekkasjene i Fjordsvingen 26 har tappet vedlikeholdsfondet med ca. kr 325 000.

Styret innhentet anbud på vask, beising og maling av alle utvendige flater på bygningene. I ekstraordinært sameiermøte valgte møtet tilbudet fra Buma AS. Dette arbeidet krever en ekstra innbetaling fra alle sameiere.

Årets vedlikeholdsprosjekt, regnskapsunderskudd de siste to årene og den generelle prisstigningen gjør at styret anbefaler forsatt opptrapping av felleskostnader for å bygge opp vedlikeholdsfondet igjen.

RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

YTRE MILJØ

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Disponering	**Beløp**
Til annen egenkapital	-76 542

Gullaug
Styret i Sameiet Engersand Felt 3

Jens Kristian Buer	Espen Muggerud	Tom Helge Folvik
styreleder	styremedlem	styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ENGERSAND FELT 3

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		368 773	311 592
Sum driftsinntekter		**368 773**	**311 592**
Annen driftskostnad		457 536	392 904
Sum driftskostnader	**3**	**457 536**	**392 904**
Driftsresultat		**-88 763**	**-81 312**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	4	12 221	0
Resultat av finansposter		**12 221**	**0**
Resultat før skattekostnad		-76 542	-81 312
Årsresultat	**5**	**-76 542**	**-81 312**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-76 542	-81 312
Sum overføringer		**-76 542**	**-81 312**

BALANSE

SAMEIET ENGERSAND FELT 3

EIENDELER	Note	2024	2023
FORDRINGER			
Kundefordringer		8 778	-18 196
Andre kortsiktige fordringer		40 102	31 174
Sum fordringer		**48 880**	**12 978**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		639 744	695 653
Sum omløpsmidler		**688 623**	**708 631**
Sum eiendeler		**688 623**	**708 631**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		600 915	677 457
Sum opptjent egenkapital		**600 915**	**677 457**
Sum egenkapital	5	**600 915**	**677 457**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		87 708	31 174
Sum kortsiktig gjeld		**87 708**	**31 174**
Sum gjeld		**87 708**	**31 174**
Sum egenkapital og gjeld		**688 623**	**708 631**

Gullaug
Styret i Sameiet Engersand Felt 3

Jens Kristian Buer
styreleder

Espen Muggebye
styremedlem

Tom Helge Folvik
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntekter består av fastastte felleskostnader for sameierne ihht. sameierbrøk, samt innbetaling for gasskontroll ihht type vedlikehold for den enkelte sameier.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	303 755	275 712
Altibox grunnpakke	59 880	35 880
Service gass	5 138	0
Sum	**368 773**	**311 592**

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	**0**	**0**

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.
Sameiet har ingen ansatte. Lønn og arbeidsgiveravgift er utbetaling av styrehonorar fordelingen og beløp bestemme av styret. I 2024 er det ikke utbetalt styrehonorar.
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for medlemmer av styret eller sameiere.

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2024	2023
Andre driftskostnader	457 536	392 904
Sum driftskostnader	**457 536**	**392 904**

Note 3.1 Strøm og renovasjon

	2024	2023
Renovasjon	37 200	31 776

Note 3.2 Regnskap

	2024	2023
Regnskapsfører	26 115	24 859
Tripletex*	7 648	0
Sum	**33 763**	**24 859**

Regnskapsfører er ihht. kontrakt RVT Regnskap AS, ved Karoline Tufte-Gravdal
*Regnskapsprogrammet kan ikke lenger ha lisensen under regnskapskontoret, så hvert sameie må nå ha sin egen lisens.

Note 3.3 Kjøp av tjenester

	2024	2023
Sommervedlikehold felles	69 295	67 035
Div. kostnader fellessameiet	47 412	83 490
Altibox grunnpakke	59 880	
Service gass	7 006	0
Sum	**183 593**	**150 525**

Div. kostnader fellessameiet dekker blant annet vintervedlikehold av vei, skjøtsel av fellesareal, strøm til gatebelysning, regnskapshonorar, styregodtgjørelse etc.

Note 3.4 Forsikring

	2024	2023
Forsikring	31 174	27 548

Eierseksjonssameiet har forsikringsavtale i Protector Forsikring. Polisenr 2264080

Note 3.5 Ander driftskostnader

	2024	2023
Porto	0	43
Sameiemøte	2 795	3 537
Bankgebyr	2 065	1 399
Gave	348	0
Sum	**5 208**	**4 979**

Gave til avgått styreleder

Note 3.6 Vedlikehold

	2024	2023
Rep og vedlikehold	12 035	153 218
Vedlikehold treverk, maling og blikk til terrasse Fjordsvingen 26	154 562	0
Sum	**166 597**	**153 218**

Vedlikehold Protan ettersynsoppdrag

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	**2024**	**2023**
Annen renteinntekt	12 221	0
Sum finansinntekter	**12 221**	**0**

Saldo DnB pr 31.12.24

Kontonr.	5083.06.85631	kr	27.522	Brukskonto
Kontonr.	1520.08.06996	kr	612.221	Plasseringskonto

Renteninntekt kr 12.221,31

Note 5 Egenkapital

	Annen egenkapital	**Sum egenkapital**
Pr. 31.12.2023	677 457	677 457
Årets resultat	-76 542	-76 542
Pr 31.12.2024	**600 915**	**600 915**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET ENGERSAND FELT 3

Mandag 5. mai 2025 kl. 18.00

Møtested: Visningshuset

DAGSORDEN

1. Status for fremmøte
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av møtereferent
4. Valg av møteleder
5. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen
6. Godkjenning av årsregnskap 2024 (sendt i e-post)
7. Godkjenning av årsberetning 2024 (sendt i e-post)
8. Fastsettelse av felleskostnader. Styret foreslår en økning på 10%.
9. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
10. Forslag fra styret til vedtektsendring, fravalg av revisor

    Vedtektenes § 16 Revisjon og regnskap, endres fra:
    «Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.»

    til:
    «Sameiet har valgt å ikke ha revisor jf. Lov om eierseksjoner, §65. Dette kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall.»

11. Vedlikehold 2025. Status for finansiering av malerarbeide.
12. Budsjett for 2025 (sendt i e-post)
13. Innmeldte saker fra sameierne
14. Eventuelt

Jens Kristian Buer Tom Folvik Espen Muggebye

Utskriftsdato: 23.03.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 874,83 kr
Vann	2 636,22 kr
Sum	**5 511,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr	0,00 kr
					Sum	**3 340,75 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 23.03.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
30276789	373	20.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 115	Bnr: 139	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse: Fjordsvingen 32				
Referanse: 83260085				
Avtalenummer: 1183069				
Dato: 24.03.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 41613				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: Samarbeid				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.24.03.2026. Felles faktura for sameiet.

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	115	139	0	9

Adresse:	Fjordsvingen 32, 3427 Gullaug

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	13.02.2020	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:	Ingen ildsteder	

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

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 23.03.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Ingrid Helene Eriksen
Fjordsvingen 32
3427 GULLAUG

Dato: 13.02.2020
Saksnr.: 20/03763-2
Deres ref.:

F04 Fjordsvingen 32, 115/139/0/9, Lier, tilsyn med fyringsanlegg

FRITAK FRA FEIING OG TILSYN.

Det ble under tilsyn/befaring den 13.02.2020 avdekket at gasspeis som har vært tilsluttet boenheten er frakoplet, slik at fyringsanlegget ikke lenger er i bruk.

Etter eiers ønske er boligen tatt ut av våre rutiner for feiing og tilsyn, og dermed også er fritatt fra feie- og tilsynsgebyr.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at om det på nytt monteres ildsted/eller gasspeisen tilkobles og tas i bruk, er det eiers plikt å melde dette til feiervesenet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**115**	Bnr:	**139**	|Fnr.		Seksjonsnr:	**9**
Adresse:	**Fjordsvingen 32, 3427 Gullaug**						
Eier:	**Ingrid H Eriksen (død)**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**Beregnet areal: 2608 m2**						

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? M2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Del av tomannsbolig horisontaldelt.**
Angivelse av alder:	**2007.**

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	**Nei.**

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Ja
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

Lier kommune

Planseksjonen

Construction Management AS

Postboks 154
1321 Stabekk

Vår ref: GHB/2007/15 Deres ref: Lier 23.06.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gårds- og bruksnummer	115/139
Byggested	Fjordsvingen 32 - 3400 Lier
Tiltakshaver	Ticon Eiendom As
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Tomannsbolig, horisontaltdelt
Vannmålernr	Må oppgis før ferdigattest
Antall pipeløp	------
Vedtak (dato)	16.05.2007
Vedtak (saksnr)	07/15
Deres søknad	18.12.2006

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Pbl § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Merknader	Frist
Utvendige arbeider	Før ferdigattest

23.06.2008

Robert Rohde Hansen
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

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

Lier kommune
Planseksjonen

CM Prosjekt AS

Postboks 154
1321 STABEKK

Vår ref: GHB/2007/15 Deres ref: Lier 10.12.2008

FERDIGATTEST

(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)

Gårds- og bruksnummer	115/139
Byggested	Fjordsvingen 32, 3400 Lier
Tiltakshaver	Ticon Eiendom As
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Tomannsbolig, horisontaltdelt
Vannmålernr	Se egen liste
Antall pipeløp	--------
Vedtak (dato)	16.05.2007
Vedtak (saksnr)	07/15
Deres søknad	18.12.2006

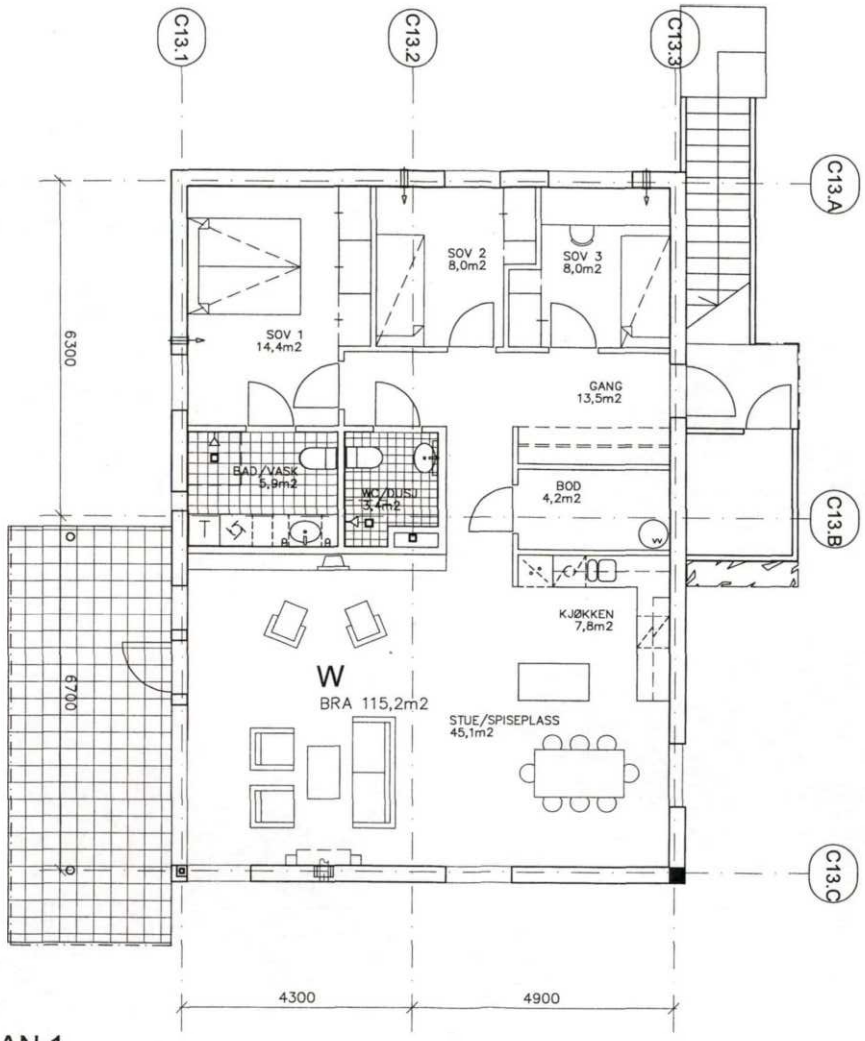
- Kontroll ansvarlig foretak har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

10.12.2008

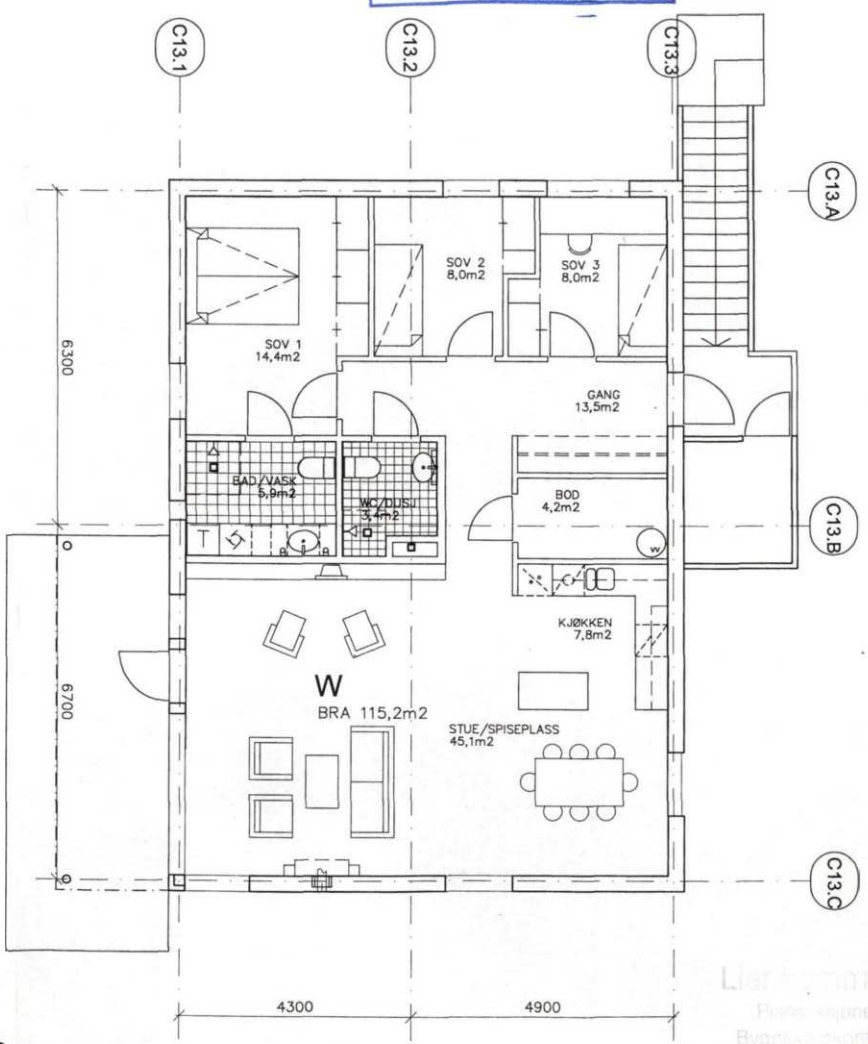
Robert Rohde Hansen
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

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

LIER KOMMUNE
LØPENR.
07/-----66



PLAN 1



PLAN 2

Lier kommune
Plan godkjent
Byggesaksarkivet
16.05.2007
Ove H. Bråten

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign

Prosjekt
ENGERSAND HAVN

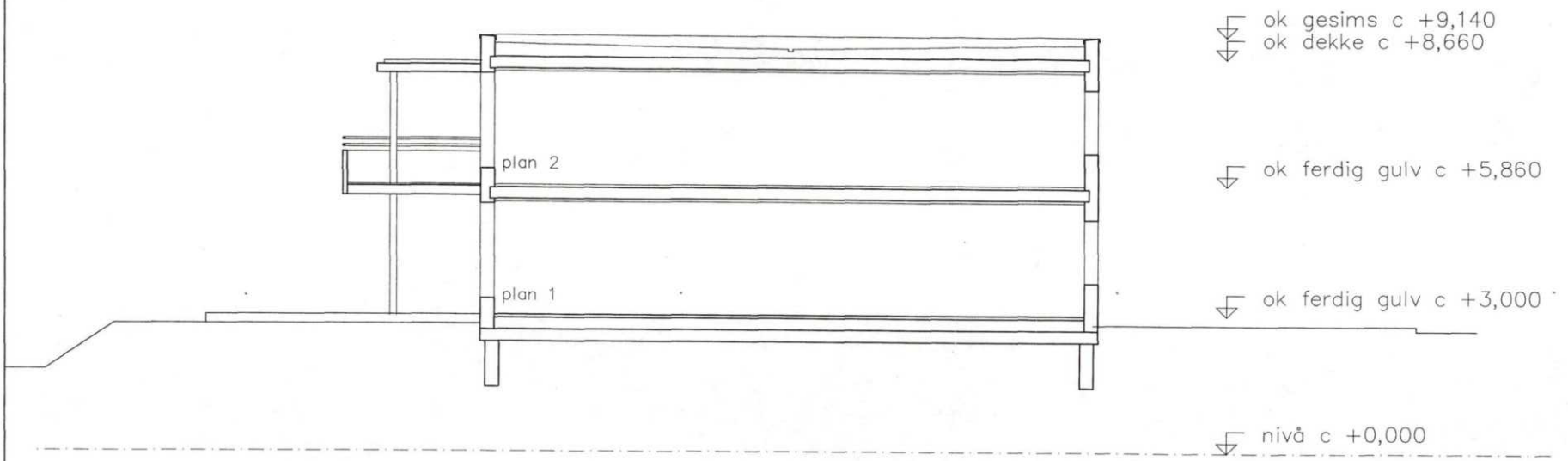
Tittel
PLAN HUS C13

E5

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

Tegn.	Kontr.	Type	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
BB	AD	RAMMESØKNAD	1:100	12.11.2006	A-20-41-C13	

Y:\Prosjekt\Engersand\6 Prosjekt\62 ARK\Planer\C13-plan1.dwg



SNITT HUS C13

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07 / - - - - - 66

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksk...
16.05.2007

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign
			BB

Prosjekt: ENGERSAND HAVN

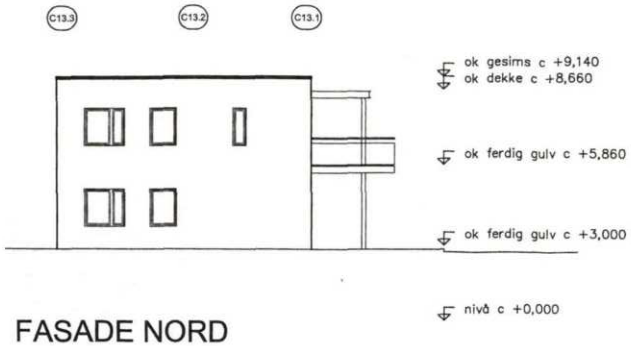
Tittel: SNITT HUS C13

E5

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

Tegn.	Kontr.	Type	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
BB	IB	RAMMESØKNAD	1:100	20.11.2006	A-20-42-C13	

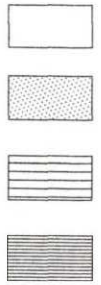
Y:\Prosjekt\Engersand\6 Prosjekt\62 ARK\Snitt\SNITT-HUS-C13 rammesøknad.dwg

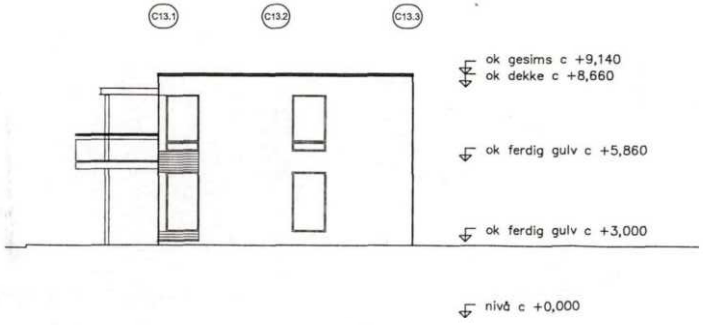


FASADE NORD

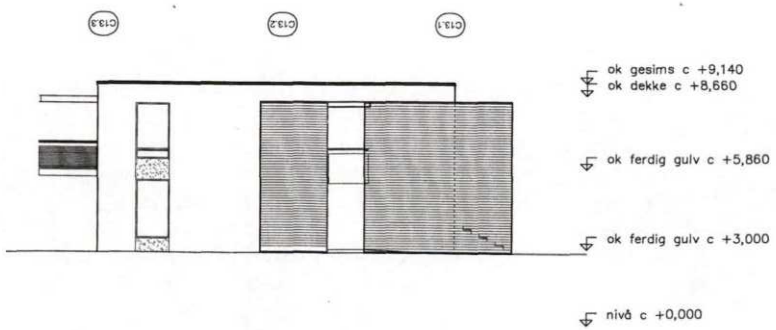


FASADE VEST





FASADE SØR



FASADE ØST

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksskontoret
16.05.2007
Ove H. Bråthen

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
07/-----66

Rev.	Dato	Korreksjon	Sign

Prosjekt: ENGERSAND HAVN

Tittel: FASADE HUS C13

E5

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

Tegn.	Kontr.	Type	Mål	Dato	Tegning nr.	Rev.
BB	AD	RAMMESØKNAD	1:200	12.11.2006	A-20-33-C13	

Y:\Prosjekt\Engersand\6 Prosjekt\62 ARK\Fasader\FASADE-HUS-C13.dwg

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bnr.	**139**	Festenr:		Seksjonsnr:	**9**
Adresse:	**Fjordsvingen 32, 3427 Gullaug**						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENGERSAND HAVN

FORMÅL

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

§ 1. GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plantegningen datert 02.10.03

Området reguleres for følgende formål:

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDE I SJØ (**Fs1**)

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

Felles bestemmelser:

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

2. Med rammesøknadene skal det leveres utomhusplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

FELT B1.1, B1.2

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

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

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

FELT B2, B3

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

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

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

FELT B4, B5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Lekeplass for feltet skal opparbeides i felt B2.

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

§ 4. Allmennyttig formål (A) barnehage

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

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

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

4. Parkeringsbehovet dokumenteres ved rammesøknad.

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

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

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

7. Innvendig kan bygningene tilpasses dagens standard og behov.

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

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

§ 5. Offentlige trafikkområder Tv, T1

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

§ 6. Annet vegareal

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

§ 7. Friområder F1, F2, F3, F4

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

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

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

§ 9. Fellesområde FeB Felles bryggeområde

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

§ 10. Felles avkjørsel Fa1,Fa2 og Fa3

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

§ 11. Spesialområde S1 Havneområde i sjø.

1. I området tillates etablert småbåthavn.

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

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

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

§ 12. Friområde i sjø Fs1

1. I området skal det etableres allmenn badeplass.

§ 13. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

§14 Fellesbestemmelser

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

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

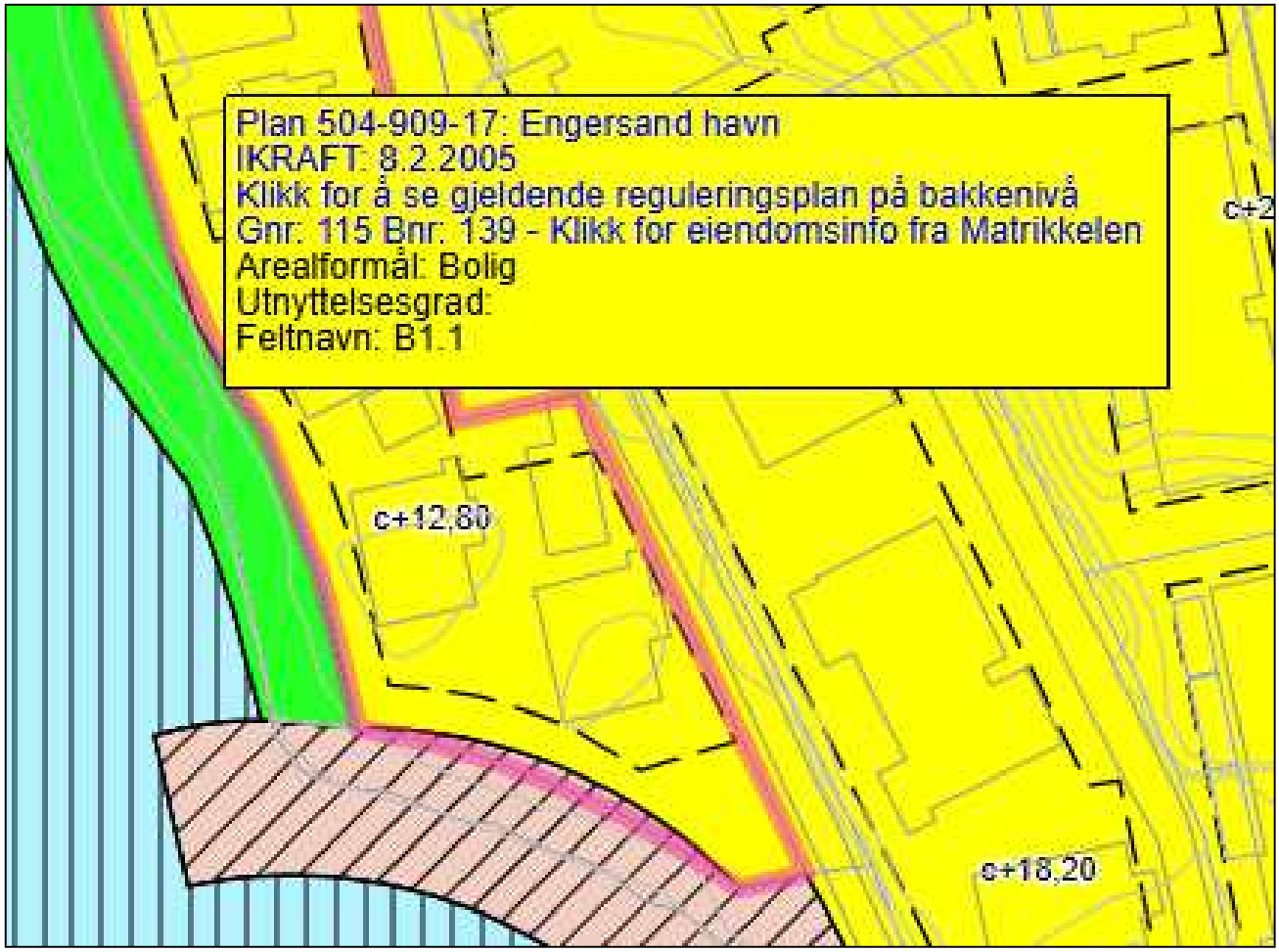
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**139**	Festenr:		Seksjonsnr:	**9**
Adresse:	**Fjordsvingen 32, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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

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

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

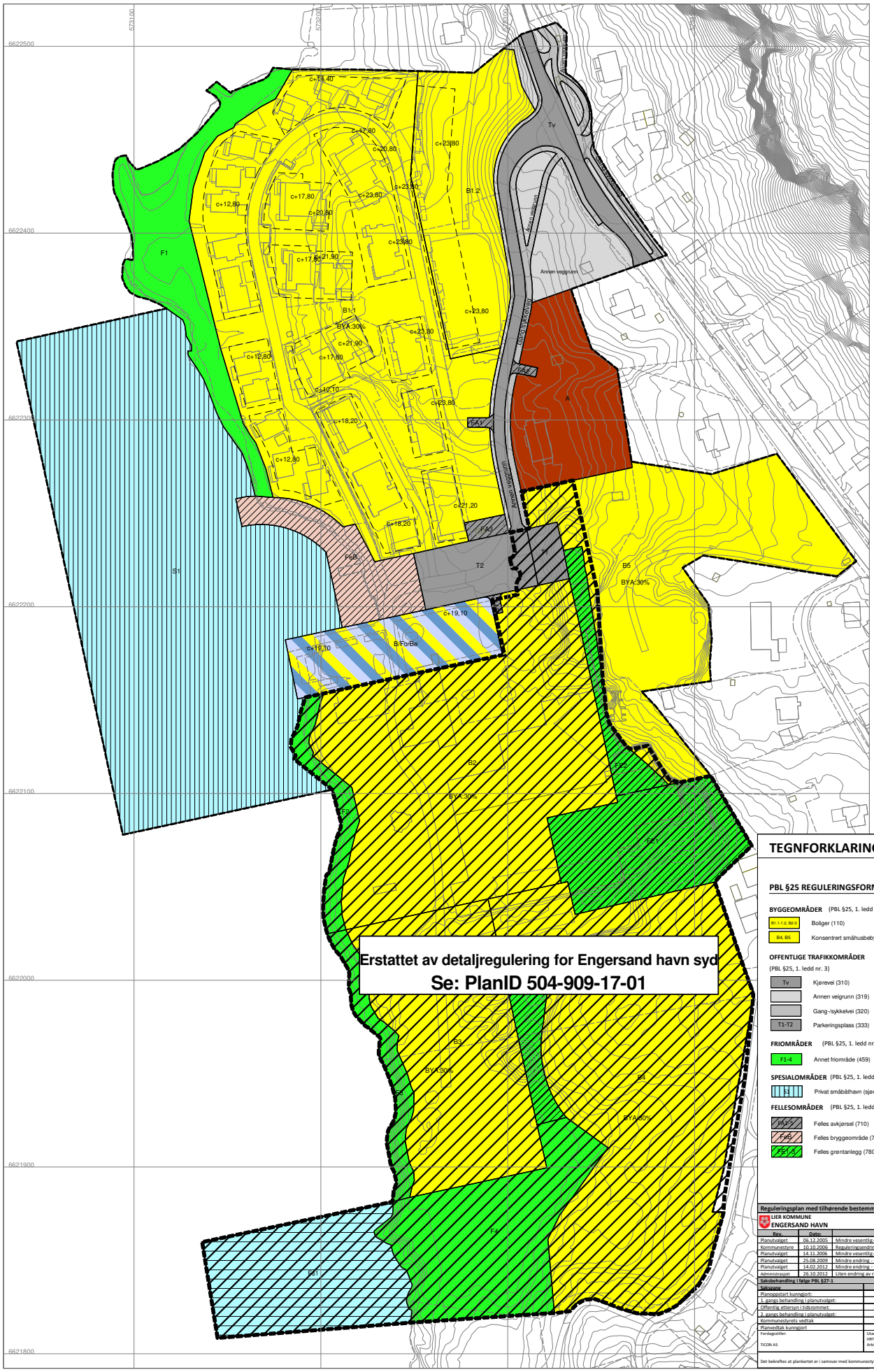
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**115**	Bruksnr.	**139**	Festenr:		Seksjonsnr:	**9**
Adresse:	**Fjordsvingen 32, 3427 Gullaug**						

0300 Grunnkart.



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



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 4.5

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.1)

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- F1-4 — Annet friområde (459)

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

- B1 — Privat småbåthavn (sjødelen) (619)

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

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

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25, 2. ledd)

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

LINJESYMBOLER

- RpOmråde
- RpGrense
- RpFormålGrense
- Byggegrense

BASISKART

- EiendomsGrense

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

N W E S

0 25 50 75 Meters

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
ENGERSAND HAVN PLANID 504-909-17

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

Saksbehandling i følge PBL §27-1

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

Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Plankart datert	Siste revisjonsdato plankart iht. vedtak	Kommunens saksnummer
TICON AS	HRTB AS Arkitekter MNAL	02.10.2003	26.10.2012	2002/3382

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

Ordfører

Energiattest



Adresse **Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281924**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21948373**
Gårdsnummer **115**	Bruksnummer **139**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **127,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **133,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 332 kWh**



Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG

Detaljering

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

Fjordsvingen 32, 3427 GULLAUG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjordsvingen 32, 3427 Gullaug
Gnr. 115, Bnr. 139, Snr. 9, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Kristian Haltvik

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

E-post: kristian.haltvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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