



aktiv.

Engersand Havn 20, 3427 GULLAUG

Lys & moderne 4-roms leilighet fra 2022 - Sjønær beliggenhet på Engersand Havn med gode solforhold, 2 bad, garasje & heis



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 065 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 325 000,-
Omkostn.: Kr 9 288,-
Total ink omk.: Kr 6 399 288,-
Felleskostn.: Kr 14 604,-
Selger: Trond Bjørnø
Anita Oliva Skaret Bjørnø

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 92/97 kvm
Tomtstr.: 1648.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 195
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1110250041

Lys & moderne 4-roms leilighet fra 2022 - Sjønær beliggenhet på Engersand Havn med gode solforhold

Lys og moderne 4-roms leilighet fra 2022 i 2. etasje med moderne og god standard. Attraktiv, solrik og vest/sør vendt beliggenhet på populære Engersand Havn, kun ca. 2 minutter fra vannkanten. Stor, solrik balkong med flott utsikt. Til leiligheten medfølger sportsbod og garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Ved innfrielse av fellesgjelden (IN-ordning) vil de totale felleskostnadene utgjøre kr. 4 055,-

- God standard
- Praktisk planløsning
- Tre soverom
- To bad
- Meget gode lys- og utsiktsforhold
- Takterasse
- 1-stavs eikeparkett
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Vinduer med screens
- Vest/sør vendt balkong på 25 kvm.
- Garasjeplass
- Sportsbod i garasjeanlegg
- Heis i bygget
- Idyllisk og sjønær beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	57
Budskjema	211

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 25 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 92 m² Entrè, 3 soverom, 2 bad, bod/teknisk, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i kjelleretasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

*Det er varierende takhøyder i boligen grunnet rørføringer/kanaler.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1648.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten. Et nyere boligområde med flott beliggenhet ved Drammensfjorden.

Beliggenhet

Beliggenhet

Engersand Havn 20 har en flott og skjermet beliggenhet på Engersand, kun en kort spasertur fra vannkanten. Innbydende, flotte og opparbeidede omgivelser, med strand, brygger, strandpromenader og hyggelige fellesarealer. Området ligger vestvendt, med flotte solforhold og fantastisk utsikt over Drammensfjorden.

Engersand

Engersand Havn i Lier ligger flott til ved fjorden. Nærmeste nabo er Drammensfjorden og Engersand friluftsområde. Det er likevel ha kort vei til det aller meste. Følger du kyststien sydover fra Engersand Havn, kommer du til Engersand friluftsområde.

Båthavn

Ticon Båthavn ligger nært tilknyttet boligområdet Engersand Havn. De har ca. 130 plasser i tillegg til flere gjesteplasser. For mer informasjon og bestilling av båtplass, les her: <https://www.ticonbaathavn.no/>

Handel

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi på Gullaug, ca. 5 minutter med bil unna. På bryggekannten ligger Ankeret, nabolagsrestauranten. Denne åpnet i 2017 og har plass til gjester både inne og ute. Kun en kort kjøretur unna ligger Liertoppen kjøpesenter. Senteret har en god og variert butikkmix og kan tilby flere spisesteder samt shoppingmuligheter i forskjellige butikker. Treningscenter, apotek, frisør, tannlege, dyrlege og vinmonopol. Engersands sentrale beliggenhet gir kort vei til både Røyken og Drammen. Med bil bruker man ca. 10 minutter til Drammen sentrum, som dekker alle fasiliteter og servicetilbud og 20 minutter med bil til Asker sentrum.

Rekreasjon og fritidstilbud

Engersand byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs fjorden. Her er det brygger og flotte opparbeidede strender. Engersand friluftsområde ligger ytterst mot fjorden i flotte omgivelser, og er innen kort gangavstand fra leiligheten. Her er det flotte sandstrender, badeflåte, svaberg, og volleyball- og basketballbane. Forøvrig er det også kort vei til flotte rekreasjonsmuligheter i Kjekstadmarka, året rundt. Om vinteren er det

oppkjørte skiløyper og lysløyper og om sommeren frister bade-tjern, skogsbilveier og et utall turstier. Kort vei er det også til Røyken som blant annet kan by på Kjekstad golfbane og en nyere svømmehall. Det er også kort avstand til flere lekeplasser, idrettshall, svømmehall og treningssenter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.
Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/småhusbebyggelse i området.

Skolekrets

Leiligheten sokner til Gullaug barneskole, som ligger kun en kort sykkel tur på ca. 3 km. unna leiligheten. Det finnes flere barnehager i området, og har man barn som skal på ungdomsskole eller videregående, så benytter de seg av skolebuss. Til Høvik ungdomsskole bruker man ca. 10 minutter med bil.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er i Røykenveien, kun 400 meter fra leiligheten. Her går det buss hver time i retning Drammen og Drammen busstasjon. Lier togstasjon ligger kun 5-6 minutter unna med bil. Her er det gode tog-forbindelser til blant annet Drammen, Asker og Oslo. Det er kort vei til påkjøringen til E-18.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning og fasadeplater. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser. Det er heis med tilgang til etasjene. Boligen er tilnærmet ny og fremstår med gode kvaliteter. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

Vegger: Malte slette flater, fliser på baderom. (boden har malte gipsplater som ikke er sparklet)

Himling: Malte slette flater (t-profil med himlingsplater i boden)

Gulv: 1-stavs parkett, fliser på bad.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

BRA-i: Entré, 3 soverom, 2 bad, bod/teknisk, kjøkken og stue

BRA-e: Bod i kjelleretg.

Standard

Entré

Leiligheten har enkel adkomst via heis fra felles inngangsparti. Romslig og innbydende entré med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme. Downlights i himlingen. Stort garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue

Lys og tiltalende stue med åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en luftig og romslig atmosfære. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og fine utsiktsforhold. Det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet og en sofagruppe i stuen. Stuen har moderne 1-stavs parkett og vannbåren gulvvarme, som går igjen i hele leiligheten med unntak av bad og bod. Utvendige screens er montert for solskjerming.

Fra stuen er det utgang til en stor, overbygget balkong på 25 kvm, vendt mot vest og sør. Glassrekkverket gir maksimal utnyttelse av utsikten, og de gode solforholdene gjør balkongen til en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken

Moderne og funksjonelt kjøkken med slette fronter og integrerte hvitevarer. Kjøkkeninnredningen er praktisk utformet i en L-løsning og har lyse fronter samt en benkeplate i laminat. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt god arbeidsflate. Over kjøkkenbenken er det montert belysning.

Soverom

Leiligheten har tre soverom, hvor hovedsoverommet er det største og har en suite-løsning. Rommet har gode møbleringsmuligheter og store garderobeskap. De to øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Gulvene har 1-stavs parkett og vannbåren gulvvarme som er gjennomgående i alle soverommene.

Bad

Leiligheten har to moderne bad.

Flislagt bad med gulvvarme, tilknyttet hovedsoverommet. Utstyrt med moderne baderomsinnredning, heldekkende servant, vegghengt toalett og åpen dusjløsning med regnfallsarmatur.

Flislagt bad med gulvvarme, plassert i gangen. Inneholder moderne baderomsinnredning, heldekkende servant, speilskap, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen punkter har fått TG2 eller TG3:

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i Sameiet Strandhagen parkering snr. 31.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP4517569

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulv, unntatt fra bod og baderom.

Varmekabel på baderom

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Grønn C

Nåværende eier har hatt et forbruk på ca. 12 940 kwh siden de flyttet inn i 2022.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 065 000

Formuesverdi primær

Kr 1 395 464

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 581 854

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: Energikostnad, renter, kommunale avgifter (vann og avløp)/renovasjon, vedlikehold, forretningsførerhonorarer, TV/bredbånd, forsikring, parkeringsplass og bod.

Renter IN-lån kr. 14 179

A konto oppvarming varmtvann kr. 368

Felleskostnader kr. 3 188

Renter IN-lån kr. -3 630

Tilleggsytelser: Fiberaksess kr. 99

Objekt: Bod snr. 31 (19832 - 31) kr. 80

Parkeringsplass nr. 31 (19831 - 31) kr. 320

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden.

2 målere pr leilighet for gulvvarme og oppvarming varmtvann. Avregnes ved flytting.

Felleskostnadene inkluderer: Energikostnad, kommunale avgifter (vann og avløp)/renovasjon, vedlikehold, forretningsførerhonorarer, TV/bredbånd, forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 604

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det betales per i dag ikke avdrag, kun renter. Neste avdrag som forfaller til betaling er 30.09.2037 og vil med dagens lånebetninger utgjøre kr. 3 657 per måned for denne boligen. Dagens rentekostnad er kr. 14 179. Totale felleskostnader ved innbetalt lån per måned vil utgjøre kr. 4 055,- (regnestykket er basert på informasjonen vi har fått per 11.02.2025).

Andel Fellesgjeld

Kr 2 325 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.02.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 14 179

Andel fellesformue

Kr 33 362

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

927762684

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Oppsummering fra årsmøte:

I forbindelse med etablering av Engersand Syd, så har Ticon midlertidig driftet fellesområdet, inkludert sjøvannsanlegget og utebelysing til området. Når siste utbygging på området var ferdig, så skulle fellessameie etableres samt at drift av fellesområdet inkludert sjøvanns anlegget overføres til fellessameie-syd. Det har oppstått problemer med etablering av Fellessameiet Engersand Havn Syd, og derav ingen org. Nr.

Strandhagen Engersand borettslag overtar driften av fellesområdet inntil Fellessameiet Engersand Havn Syd får eget organisasjonsnummer. Enstemmig vedtatt.

Strandhagen 3 og Strandhagen 4 Borettslag fusjonerte til et selskap 01.01.2024. Strandhagen 4 borettslag som overtakende selskap og Strandhagen 3 Borettslag som overdragende. Dvs at Strandhagen 3 fusjonerte inn i Strandhagen 4.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366033835, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 150
Saldo per 11.02.2025: 55 830 000
Andel av saldo: 2 325 000
Første termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.09.2037 (siste termin 30.06.2062)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 800 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 800 000
Avdragsfritt til 2037
Avdragsfritt til 2037
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2037 utgjøre ca kr 3 657,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16365774424, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2025: 5.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 149
Saldo per 11.02.2025: 53 350 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.06.2037 (siste termin 30.03.2062)

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet.)
- 2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Grilling med kull på balkonger eller terrasser/foran leilighetene er ikke tillatt på grunn av brannfare og stor sjenanse med lukt og røyk. Røyking er ikke tillatt i fellesområdene innendørs. Det betyr i ganger, trapper, parkeringskjeller, boder eller heiser. Dette gjelder også på felles takterrasse. Ved røyking på balkonger ber vi om at det vises hensyn etter klokken 23 da det kan komme røyklukt inn på soverom hvor vinduer er åpne.

Dyrehold

I henhold til borettslagets vedtekter er det forbud mot dyrehold. Styre kan samtykke til å holde dyr.

Det følger av borettslagets trivselsregler at dyrehold er lov så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Båndtvang på borettslagets fellesarealer.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 195 i Lier kommune. Andelsnr. 14 i STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG med orgnr. 927762684

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnboksutskriftene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan:

PlanID

503-900-KP2017

Plantype

Kommuneplanens arealdel

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Plannavn

Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 - 2028

Planbestemmelse

Med bestemmelser som egen tekst

Lovreferanse

Pbl. 2008

Reguleringsplan:

PlanID

504-909-17-01

Plantype

Detaljregulering

Planstatus

Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse

Pbl. 2008

Planbestemmelse

Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn

Detaljregulering for Engersand havn syd

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 065 000 (Prisantydning)

2 325 000 (Andel av fellesgjeld)

6 390 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

9 288 (Omkostninger totalt)

17 188 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 988 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 399 288 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 407 188 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 409 988 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 288

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Drone/kveldsfoto
- 3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 124 710

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

19.02.2025



















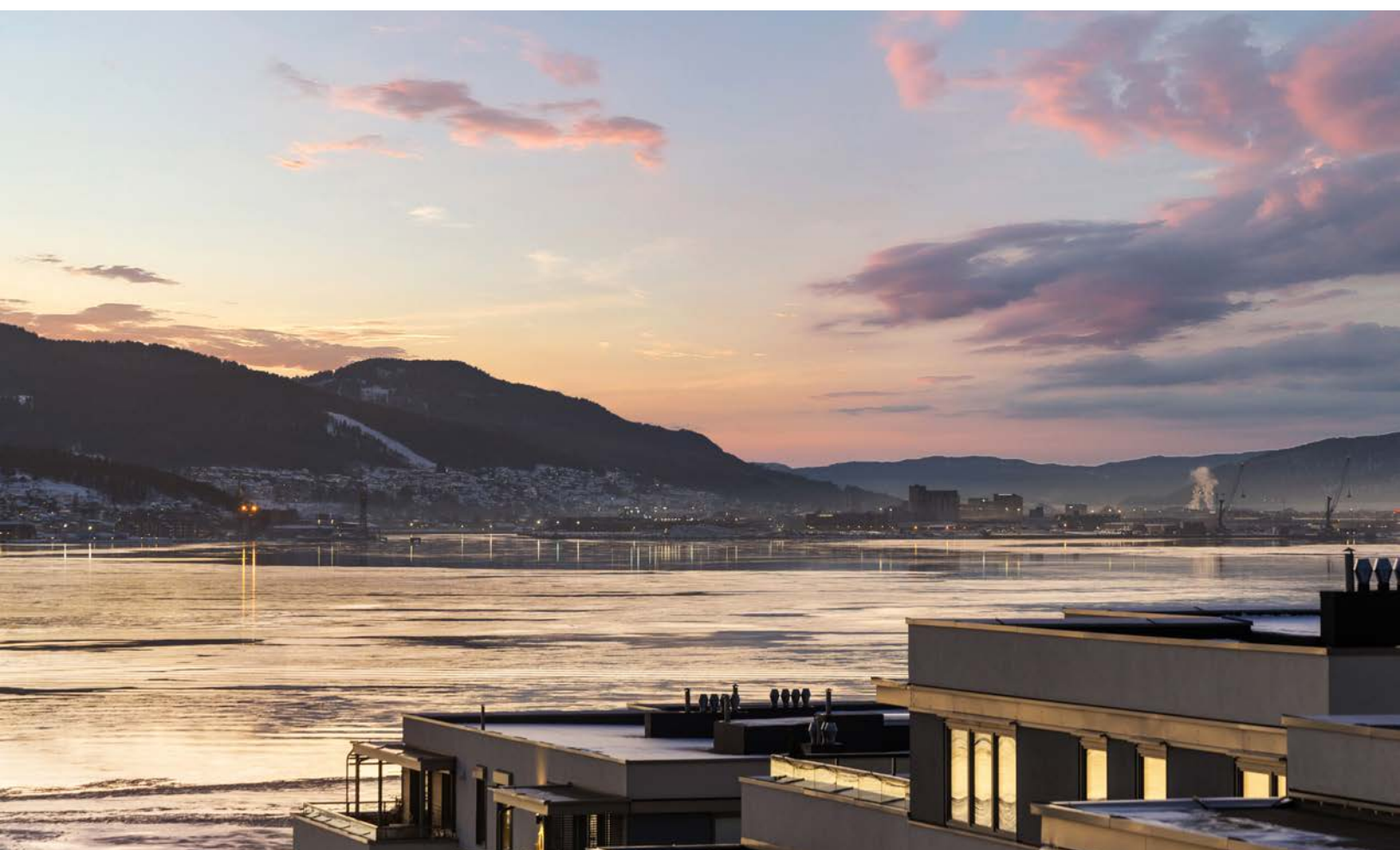








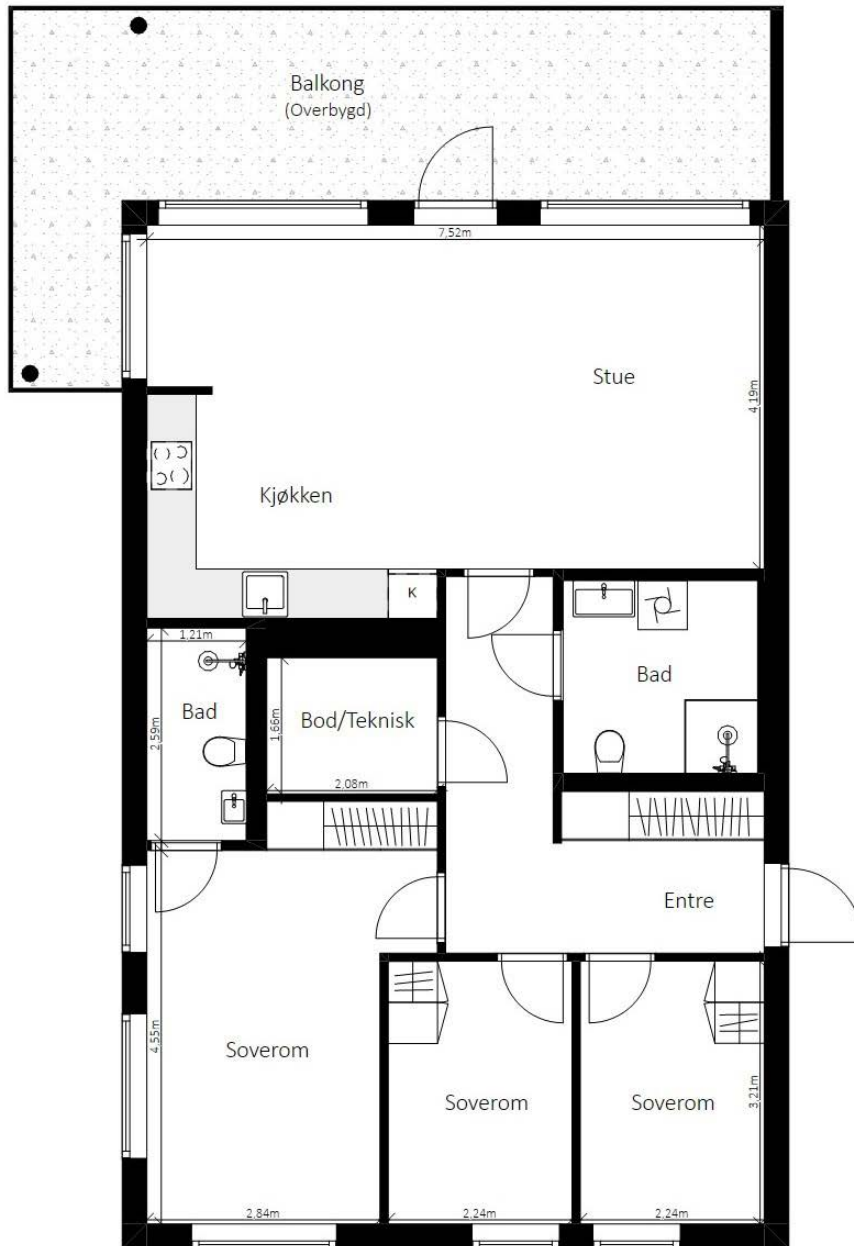








Engersand Havn 20, 3427 Gullaug Leilighet



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet (ende)
Engersand Havn 20
3427 Gullaug



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/02/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:115, Bnr: 195
Hjemmelshaver:	Trond Bjørnø og Anita Oliva S. Bjørnø
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	14
Byggeår:	2022/2023
Tomt:	Felles 1648 m ²
Kommune:	Lier

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere
Befaringsdato:	13.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med felles utearealer og prydbusker. Asfaltert og steinlagt adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning og fasadeplater. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser. Det er heis med tilgang til etasjene.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med gode kvaliteter. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren varme i gulv, unntatt fra bod og badrom.
Varmekabel på badrom

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Gjennomgang av forenklet byggebeskrivelse fremlagt på befaringsdagen.
Mægleropplysninger er ikke mottatt.

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

VEGGER: Malte slette flater, fliser på badrom. (boden har malte gipsplater som ikke er sparklet)
HIMLING: Malte slette flater (t-profil med himlingsplater i boden)
GULV: 1-stavs parkett, fliser på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver har satt inn skyvedørsgarderobe

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2.etg	92			25	87	5
Bod i kjelleretg.		5				
SUM BYGNING	92	5		25	87	5
SUM BRA	97					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 3 soverom, 2 bad, bod/teknisk, kjøkken og stue

BRA-e:

Bod i kjelleretg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26

*Det er varierende takhøyder i boligen grunnet rørføringer/kanaler.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -6 grader Celsius. Snø på tak og bakkeplan kan forhindre enkelte inspeksjoner og målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Bod/teknisk var fylt opp med personlige eiendeler. Avvik kan forekomme på overflater. Noe innredning langs vegger og gulv.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

14/02/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad 1 (stort)****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malte flater i himling
 90 cm innredning med vask og ett-greps armatur
 Dusjhjørne med svingbare glassdører
 Vegghengt WC
 Avtrekk via ventilasjonsanlegg med spalte under dørblad
 Opplegg for vaskemaskin

Merknader: -Normal bruksslitasje.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskerseriens detaljblad 700.320)
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler

Merknader:

Det ble målt fall på gulv med laser. 25 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Godt lokalt fall i dusjsone.
 -Det registreres fall på gulvets flater (mindre enn 1:100 ved enkelte målepunkter)
 -Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten å demontere listverk. Slike inngrep blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring.

(Tilstandsgrad TG 1 forutsetter at det er membranoppkant bak feilist. TEK 17 krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100)

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader:

- Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt ved hullboring fra tilstøtende rom.
 - *Tilstandsgrad TG 1 er satt under forutsetning at dokumentasjon foreligger i digital portal/ dokumentarkiv utbygger.
- Ferdigattest på bygget tilsier av entreprenør har erklært at utførelse er i samsvar med tekniske bestemmelser og krav.

1.2 Bad 2**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malte plater i himling
40 cm innredning med vask og ett-greps armatur.
Vegghengt WC

Merknader:

- Man bør vurdere å montere dusjforheng/glassvegg for å forhindre vannsøl inventar, hovedgulv.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: Det ble målt fall på gulv med laser. 34 mm fra topp flis ved terskel til topp sluk. Godt lokalt fall i dusjsonen med nedsenk på 10 mm for hovedgulvet

- Det registreres fall på gulvets flater (mindre enn 1:100 ved enkelte målepunkter)
- Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å påvise uten å demontere listverk. Slike inngrep blir ikke foretatt ved en tilstandsbefaring.

(Tilstandsgrad TG 1 forutsetter at det er membranoppkant bak feilist. TEK 17 krever membranoppkant på minimum 15 mm dersom hovedgulv har mindre fall enn 1:100)

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra byggeår
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader: -Våtrommet har vært brukt i liten grad og er av den grunn blitt utsatt for minimal fuktbelastning mot vegger/gulv.

-Det ble ikke boret hull i tilstøtende rom mot våtsone grunnet konstruksjonsmessige årsaker. Det er en sjakt med antatt rørføringer mellom WC og kjøkken. Vegg fra teknisk rom med vannrør til vannbåren varme er svært risikofylt å foreta hullboring med fare for å gjøre stor skade.

*Tilstandsgrad TG 1 er satt under forutsetning at dokumentasjon foreligger i digital portal/ dokumentarkiv utbygger. Ferdigattest på bygget tilsier av entreprenør har erklært at utførelse er i samsvar med tekniske bestemmelser og krav.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

Kjøkkenet med slette fronter

Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi fryse-/kjøleskap og oppvaskmaskin

Laminert benkeplate i spon.

Vask med ett-greps armatur

Keramisk platetopp

Ventilator i overskap

Komfyrvakt under kjøkkenvifte

Merknader: Normal bruksslitasje ihht alder.

*Lekkasjevarsler er antatt under benkeskap/sokkel. Ikke verifisert på befaringdagen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår ellers i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler av alvorlig karakter.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i treverk med energiglass fra byggeår.

Tett ytterdør med brann- og lydklassifisering

Skyvedør med glass til balkong i stue.

Merknader: -Det er montert utvendig solskjerming på enkelte vinduer.

*Det er opplyst om at den ene solskjermingsduken i stuen har behov for justering da det er litt skjev. (Synlig når den står i åpen stilling.)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

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

Balkong i betongkonstruksjon mot SØR og VEST. Rekkverk i glass og stål. Tilfredsstillende rekkverskhøyder ihht forskrifter

Merknader:

Normalt vedlikehold må påregnes, ellers ingen anmerkninger.

6. VVS**TG 1****6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i leiligheten.

Vannrør i plast (Rør-i-rør).

Vannfordelingsskap og fordelerskap for vannbåren varme i bod/teknisk.

Avløpsrør og sluk i plast

Merknader:

-Stakeluke er ikke observert internt i leiligheten.

-Vegghengt WC er utført med drenerør som avdekker evt lekkasje.

*Tilstandsgrad TG 1 er satt under forutsetning at dokumentasjon foreligger i digital portal/ dokumentarkiv utbygger.

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll/spørsmål vedrørende vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak/utbygger.

Ingen**6.2 Varmtvannsbereder**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1**6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat i himling i bod/teknisk

Merknader:

-Det er opplyst at filterbytte utføres ved å kontakte sameiet. Det er byttet filter 1 x pr. år.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Sikringsskap plassert i bod/teknisk

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

-Hjemmelshaver opplyser om at det er montert en bryter i stue av el-personell. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

-Det er kun fremlagt tegninger fra salgsprospekt. Disse stemmer med dagens plan.

-Brannvarsler og slukkeutstyr blir gjennomgått årlig i regi av borettslaget.

-Tilknyttet STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anita Oliva Skaret Bjørnø	Trond Bjørnø
Gateadresse	
Engersand Havn 20	
Poststed	Postnr
GULLAUG	3427
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1110250041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1110250041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Oliva Skaret Bjørnø	2a73f9e3bf9f6ac7f5021486 d87b24769d81d2b0	18.02.2025 18:14:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Bjørnø	f17458e1c2727ec2f5c0c10c d967243b81ffb99f	18.02.2025 18:20:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250041

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

Nabolagsprofil

Engersand Havn 20 - Nabolaget Engersand - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

📍 Røykenveien 49 Linje 79, 251, 261	5 min 🚶 0.4 km
📍 Lier stasjon Linje L1, R13	6 min 🚆 4.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min 🚆
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 14 min 🚆

Skoler

Gullaug skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	5 min 🚶 3.1 km
Høvik skole (1-10 kl.) 944 elever, 69 klasser	10 min 🚶 6.4 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 🚶 6.1 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	10 min 🚶 6.7 km

«Vestvendt og solrikt med Drammensfjorden et stenkast unna. Utsikt mot hele Drammensområdet. Meget gode bademuligheter med båthavn. Stille og rolig.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

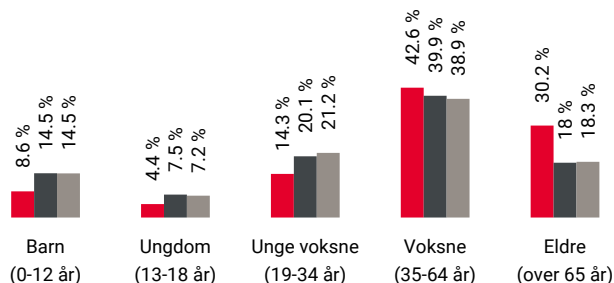
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engersand	1 224	616
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ...)	5 min 🚶 106 barn 3.2 km
Carpe Diem barnehage (1-5 år)	6 min 🚶 43 barn 3 km
Linnesstranda barnehage (1-5 år)	7 min 🚶 49 barn 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Gullaug	5 min 🚶
Rema 1000 Spikkestad Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Vedlikehold hager

Godt velholdt 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



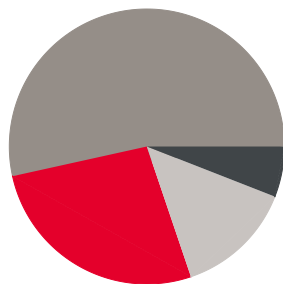
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Engersand	21 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.5 km	
⚽ Gullaugbanen gressbane	22 min	🚶
Fotball	1.7 km	
🚴 AK Fryktløs	7 min	🚗
🚴 Family Sports Club Akropolis Lier	8 min	🚗

Boligmasse

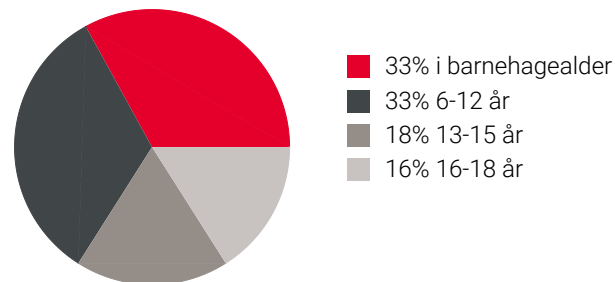


- 27% enebolig
- 6% rekkehus
- 54% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

📦 CC Drammen	10 min	🚗
📦 Vitusapotek Spikkestad	7 min	🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

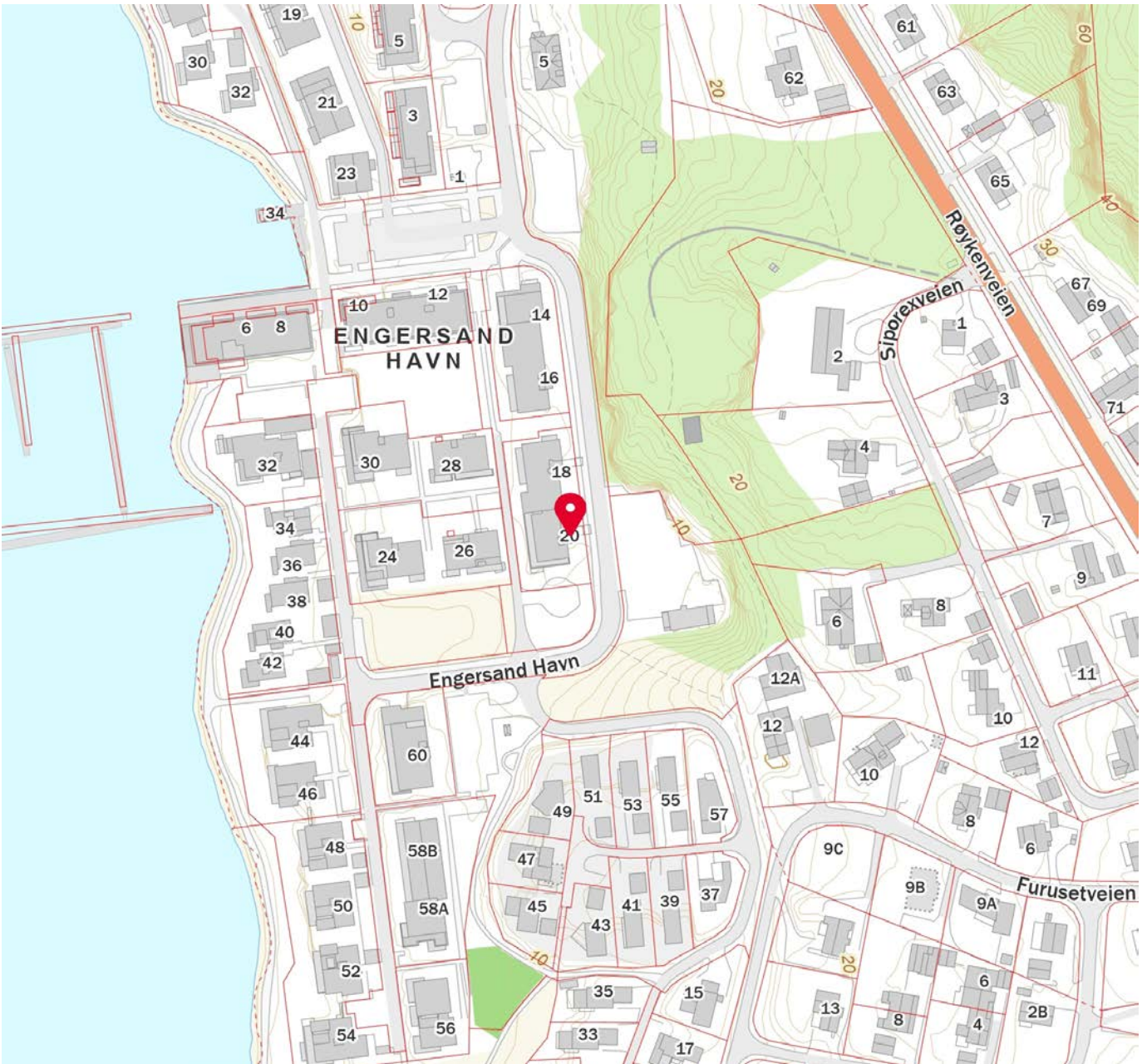
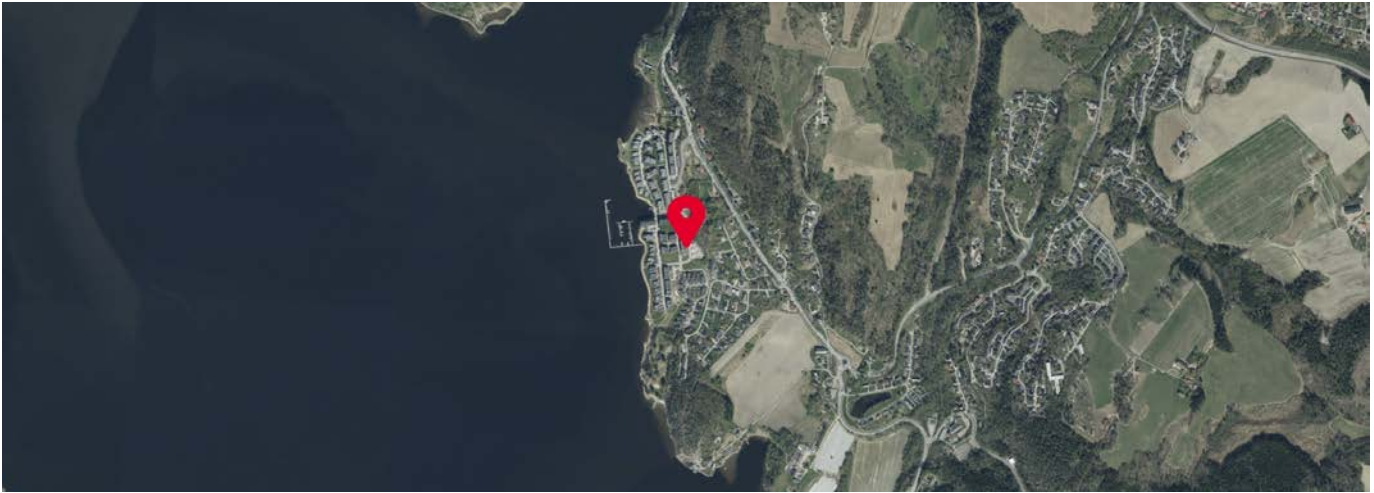
- Engersand
- Drammen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.02.25 Side 1 av 3

Strandhagen Engersand Borettslag	V ³ r ref.:	1983/14	Frjdselsdato eier:	06.08.1960
Engersand Havn 20	Type:	Borettslag tilknyttet	Frjdselsdato medeier:	18.05.1961
3427 GULLAUG	Eiere:	Anita Skaret Bjørn, Trond Bjørn		
Organisasjonsnr: 927 762 684	Andelsnr:	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 14 604

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l ³ n	14 179
	A konto oppvarming varmtvann	368
	Felleskostnader	3 188
	Renter IN-l ³ n	-3 630
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99
Objekt:	Bod snr. 31 (19832 - 31)	80
	Parkeringsplass nr. 31 (19831 - 31)	320

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	2 325 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	2 325 000
Klient ajourf. l ³ n:	148 500 000	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	109 180 000

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16366033835, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.02.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 150

Saldo per 11.02.2025: 55 830 000

Andel av saldo: 2 325 000

Første termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.09.2037 (siste termin 30.06.2062)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 800 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 800 000

Avdragsfritt til 2037

Avdragsfritt til 2037

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2037 utgjøre ca kr 3 657,00 per m³ ned for denne boligen

L³ nenummer: 16365774424, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.02.2025: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 149

Saldo per 11.02.2025: 53 350 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.06.2037 (siste termin 30.03.2062)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: dyvind Vik

Adresse: Engersand Havn 16

Postnr/-sted: 3427 GULLAUG

Telefon: Mob.: 46522772

E-post: strandhagenengersand@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2025

Utest³ ende saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.02.25 Side 2 av 3

Strandhagen Engersand Borettslag	V ³ r ref.:	1983/14	Fjdselsdato eier:	06.08.1960
Engersand Havn 20	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	18.05.1961
3427 GULLAUG	Eiere:	Anita Skaret Bjørn, Trond Bjørn		
Organisasjonsnr:	927 762 684			

5: Restanse felleskostnader pr. 11.02.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

Annen formue:	33 362	Gjeld:	2 325 000	Andre inntekter:	1 638
		Utgifter:	127 541		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	3 125 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G ³ rds/bruksnr:	115/195		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1649.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4517569
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	23.08.2022	Første innflytting:	23.08.2022	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - (Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og B 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Kommunale avgifter vann/avløp faktureres direkte til hver bolig, og ved salg s³ m³ dette meldes inn til kommunen av megler.

Samtlige andeler i borettslaget disponerer en parkeringsplass i Sameiet Strandhagen parkering, disse plassene eies av borettslaget og bruksretten følger andelen ved salg. For andelseiere som har kjøpt parkerings/bodseksjoner i parkeringssameiet utover den medfølgende plassen vil det p³ lrype et separat eierskiftegebyr for eierskifte av nly ringsseksjonen i sameiet Strandhagen Parkering. 2 m³ lere pr leilighet for gulvvarme og oppvarming varmtvann. Avregnes ved flytting

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.02.25 Side 3 av 3

Strandhagen Engersand Borettslag	V ³ r ref.:	1983/14	Fjdselsdato eier:	06.08.1960
Engersand Havn 20	Type:	Borettslag tilknyttet	Fjdselsdato medeier:	18.05.1961
3427 GULLAUG	Eiere:	Anita Skaret Bjørn, Trond Bjørn		
Organisasjonsnr: 927 762 684				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sngger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Strandhagen Engersand Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 09:00 - Usbl.no Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Mariann Stensrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Vik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Endring av vedtekter

Usbl har flyttet fra Lier kommune til Drammen, i den forbindelse må vedtektene endres med korrekt forretningsadresse.

Gammel tekst:

1-3 (1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Lier kommune.

Ny tekst:

1-3 (1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

Vedtak:

Vedtak: Vedtektsendringen ble godkjent.

1-3 (1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

Protokoll ekstraordinært møte for Strandhagen Engersand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Mariann Stensrud (sign.)	10.05.2024
Protokollvitne	Øyvind Vik (sign.)	13.05.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Strandhagen 4 Borettslag

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Strandhagen 4 Borettslag

Stemmeperiode: 09.10 kl. 16.00 til 13.10 kl. 16.00

Digitalt møte, Min side/bonabo hos Usbl

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av sekretær

1.2 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.3 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2 Fusjon av Strandhagen 3 og Strandhagen 4 Borettslag

3 Navn på fusjonert selskap

4 Valg av styre

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer for fusjonert selskap

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Fusjon av Strandhagen 3 og Strandhagen 4 Borettslag

Styrene i borettslagene foreslår en fusjon i henhold til vedlagte fusjonsplan, og nye vedtekter i henhold til vedlegg, slik at de to borettslagene blir ett selskap fra 1.1. 2024

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

3. Navn på fusjonert selskap

Strandhagen 4 borettslag er foreslått som overtakende selskap og Strandhagen 3 Borettslag som overdragende. Dvs at Strandhagen 3 fusjoneres inn i Strandhagen 4.

Nytt navn på det fusjonerte selskapet foreslås til Strandhagen Engersand Borettslag.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

4. Valg av styre

Styrene i Strandhagen 3 og 4 foreslår at alle styremedlemmene fortsetter i det fusjonerte selskapet med Øyvind Vik som styreleder.

4.1 Valg av styreleder for fusjonert selskap

Øyvind Vik har sagt seg villig til å stille som styreleder for det fusjonerte selskapet.

Forslag til vedtak: Øyvind Vik

4.2 Valg av styremedlemmer for fusjonert selskap

Alle styremedlemmene fortsetter i det fusjonerte borettslaget fram til ordinær generalforsamling våren 2024.

Forslag til vedtak: Paal Bjurstedt
Daniel Samuelsen
Helge Nygård
Jørn-Erik Jacobsen
Andreas Mohr

4.3 Valg av varamedlemmer for fusjonert selskap

Alle varamedlemmene fortsetter i det fusjonerte borettslaget fram til ordinær generalforsamling våren 2024

Forslag til vedtak: Elisabeth Thorsby
Svein Erik Hansen



Fusjonsplan for Strandhagen 3 og Strandhagen 4 borettslag

Borettslagene presenterte på ordinær generalforsamling 2023 en sak for andelseierne med forslag om å fusjonere disse to borettslagene som fremstår som tilnærmet identiske og har felles kjeller.

Borettslagene har tilnærmet lik bygningsmasse, alder, like tekniske installasjoner i hver bygning som heiser, brann og røykavtrekk, oppvarming osv. samt at de deler all teknisk infrastruktur og tekniske rom. Det er en rekke fordeler å slå sammen borettslagene til et større borettslag. Styret mener at det vil bli fremtidige besparelse på serviceavtaler som vaktmester, brøyting, elektriker osv. da vi kun trenger én samarbeidspartner uten å øke antall timer i større grad. I dag har vi f.eks. to vaktmesterselskap som utfører det samme arbeidet i de samme tekniske rom osv. Vi vil også bli en større boenhet og det vil det bli lettere å forhandle bedre avtaler for borettslaget. Styret mener også at det vil bli betydelige besparelse på fremtidig vedlikehold.

Borettslagene eier i fellesskap diverse seksjoner i Sameiet Strandhagen Parkering (klient 1981), gnr 115 bnr 193 ved at disse er realkoblet mot borettslagenes eiendommer gnr 115 bnr 194 og gnr 115 bnr 195. Garasjeplasser og boder som eies av Strandhagen 3 overføres til Strandhagen 4 i forbindelse med fusjonen.

Borettslagene eier også i fellesskap eiendom gnr. 115 bnr. 196 som inneholder parkeringsplasser, lekeområder og annet uteoppholdsareal mv ved at denne på samme måte er realkoblet mot borettslagenes eiendommer gnr 115 bnr 194 og gnr 115 bnr 195. Denne eiendommen overføres også til Strandhagen 4 i forbindelse med fusjonen

Strandhagen 4 Borettslag (klient 1983) er foreslått som overtakende selskap.

Strandhagen 3 Borettslag (klient 1976) er foreslått som overdragende selskap.

Tidspunkt for fusjon er satt til 1.1.2024

Styret i Strandhagen 3 og 4 anbefaler andelseiere å stemme for fusjon/sammenslåing av borettslagene slik at Strandhagen 3 og 4 blir ett borettslag.

Nytt navn for det fusjonerte selskapet er foreslått til: Strandhagen Engersand Borettslag



Videre er forslag til styrets sammensetning at eksisterende styremedlemmer og varamedlemmer fra Strandhagen 3 og 4 borettslag fortsetter i det nye borettslaget fram til ordinært årsmøte/generalforsamling, som avholdes våren 2024.

Styrets leder i denne perioden er foreslått til å være: Øyvind Vik

Nytt styre velges på årsmøte våren 2024.

1. Bygge- og Finansieringsplan

Begge borettslagene er stiftet med 50% innskudd og 50% fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel for driftskostnader er opprettet etter samme prinsipp i begge lag med 40% likt og 60% etter areal.

Strandhagen 3 har 28 andeler og Strandhagen 4 har 29 andeler.

2. Økonomisk status

Egenkapital

Strandhagen 3

- Egenkapitalen var per 31.12.22 på kr 530.303
- Inntående bank 31.12.22 var kr 899.354

Strandhagen 4

- Egenkapitalen var per 31.12.22 på kr 501.498
- Inntående bank 31.12.22 var kr 673.394

3. Fellesgjeld og eiendeler

Gjeld

Strandhagen 3 har fellesgjeld i DNB Bank ASA som er beregnet innfridd 30.03.2062, med avdragsfrihet til 30.06.2037.

Strandhagen 4 har fellesgjeld i DNB Bank ASA som er beregnet innfridd 30.06.2062, med første avdrag 30.09.2037.

Gjelden videreføres slik den er, slik at det blir to lån i borettslaget. Begge avtaler om individuell nedbetaling knyttet til lånet.



Eiendeler

	Bygg	Tomt	Sum
Strandhagen 3:	121.858.725	10.445.000	132.303.725
Strandhagen 4:	140.563.557	11.550.000	152.063.557

Borettslagene eier i fellesskap Sameiet Strandhagen Parkering (klient 1981). Garasjeplasser som eies av Strandhagen 3 overføres til Strandhagen 4 i forbindelse med fusjonen.

Seksjoner som eies av andelseiere direkte blir uberørt av fusjonen.

4. Felleskostnader og driftsbudsjett

Nivået på felleskostnader er per 1.8.2023:

Strandhagen 3: 1.159.876 med et snitt på 3.452 kr pr mnd pr andel

Strandhagen 4: 1.122.930 med et snitt på 3.227 kr pr mnd pr andel

Felleskostnader fra 1.1.2024 vil fastsettes for samtlige andeler basert på et felles budsjett for 2024 for det hele fusjonerte borettslaget.

Andelseierne i begge borettslag betaler akonto for varmtvann. Energien til varmtvann vil bli avregnet i fellesskap for alle målerne.

5. Informasjon om eierandel og stemmerett

Hver andel har 1 stemme på generalforsamlingen. Dette blir videreført i det nye selskapet. Eierne i Strandhagen 3 vil fra 1.1.2024 ha sin stemmerett i Strandhagen 4 (Strandhagen Engersand Borettslag).

Andelen i Kartverket blir for eierne i Strandhagen 3 flyttet fra org.nr. 926 741 322 til org.nr. 927 762 684.

Borettsinnskuddet og pant for dette blir også flyttet fra org.nr. 926 741 322 til org.nr. 927 762 684.

6. Risikovurdering

Dette er to svært like borettslag med felles eierinteresser i garasjekjeller og varmesentral for oppvarming av varmtvann. Ved å fusjonere vil boligene kunne styres av ett samlet styre og spare kostnader ved å ha samlede drifts- og serviceavtaler.



For at kostnader ikke skal fortsette å løpe etter fusjonen, må styrene følge opp at avtalene for Strandhagen 3 Borettslag sies opp, og at avtalene for Strandhagen 4 Borettslag utvides til å omfatte begge byggene. Manglende ivaretagelse av dette kan føre til unødige kostnader og/eller manglende drift og service.

VEDTEKTER

For Strandhagen Engersand borettslag
vedtatt på generalforsamling den 13.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

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

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

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

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

vanskeligstilte.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at

andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Felleskostnader borettslaget får i kraft av å være seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering, skal kun fordeles mellom de andeler som har bod- og parkeringsrettighet iht. disse

vedtekter punkt 11.1. Fordelingen av denne felleskostnaden skal gjøres etter følgende prinsipp:

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Særlige bestemmelser om bod- og parkeringsrettigheter

11-1 Parkeringsplasser og boder beliggende i Sameiet Strandhagen Parkering

(1) Under borettslagets eiendom ligger en garasjekjeller som utgjør en egen anleggseiendom (volumeiendom) gnr. 115 bnr. 193 og et eget eierseksjonssameie, kalt Sameiet Strandhagen Parkering. I Sameiet Strandhagen Parkering er boder og parkeringsplasser seksjonert som næringsseksjoner og borettslaget har hjemmel og eierskap til et antall næringsseksjoner (bod- og parkeringsseksjoner) i dette sameiet. Borettslaget er derfor også seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering med de rettigheter og plikter det følger med seg. For en nærmere beskrivelse av det, vises det til vedtektene for Sameiet Strandhagen Parkering. Hvilke bod- og

parkeringsseksjoner i Sameiet Strandhagen Parkering som borettslaget har fått hjemmel til, vil følge av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Strandhagen Parkering med vedlegg samt av grunnboka for eiendommen grn. 115 bnr. 193.

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

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

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

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

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

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

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

11-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Hvis samtykket gis, er det styret i Sameiet Strandhagen Parkering som bestemmer hvilket type ladepunkt det skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til felles infrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til

fellesinfrastruktur), bæres av den andelseier som krevde at borettslaget søkte om å sette opp ladepunktet. På samme måte er det Sameiet Strandhagen Parkering som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes på samme måte av den andelseier det gjelder. Kostnader som skal dekkes av andelseier faktureres enten borettslaget som igjen fordeler kostnaden til andelseier, eller direkte til den andelseier det gjelder.

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

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

12. Forsikring

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

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

13. Særlig bestemmelser om bygningsmessige arbeider

13.1 Krav til søknad

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

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

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

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

13.2 Særlig om utearealer på betongfundament

(1) På uteareal som ligger på betongdekket (taket) til garasjelegget/parkeringskjelleren, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjelegget.

(2) De respektive andelseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive andelseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av

den skadevoldende andelseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Borettslaget og Sameiet Strandhagen Parkering har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

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

14. Tekniske anlegg for drift til oppvarming og varmt vann

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

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

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

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

15. Forholdet til fellessameiet Engersand Havn Sør

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

16. Utbyggingsplaner Engersand

(1) Borettslaget inngår som en del av utbyggingen på gnr 115, bnr. 70 og bnr 128 i Lier kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

(2) Inntil boligområdet Engersand Havn Sør er ferdig utbygget, vil vedtektene for Fellessameiet

inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Borettslaget vil være bundet av dette i forhold til Fellessameiet. Borettslaget er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

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

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 Vedtektsendringer

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

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

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

17-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Strandhagen 4 Borettslag digital avstemming i perioden 09.10.2023 kl. 16:00 - 13.10.2023 kl. 16.00

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær

Usbl sørger for protokoll

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Heidi Østensen Hole

1.2 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Paal Bjurstedt

1.3 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall med stemmerett: 25

Antall fullmakter: 0

Totalt: 25

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Fusjon av Strandhagen 3 og Strandhagen 4 Borettslag

Styrene i borettslagene foreslår en fusjon i henhold til vedlagte fusjonsplan, og nye vedtekter henhold til vedlegg, slik at de to borettslagene blir ett selskap fra 1.1. 2024

Vedtak:

Vedtak: Forslaget ble vedtatt

23 stemte for

1 stemte mot

1 avga ikke stemme

3. Navn på fusjonert selskap

Strandhagen 4 borettslag er foreslått som overtakende selskap og Strandhagen 3 Borettslag som overdragende. Dvs at Strandhagen 3 fusjoneres inn i Strandhagen 4.

Nytt navn på det fusjonert selskapet foreslås til Strandhagen Engersand Borettslag.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent. Nytt navn på selskapet blir Strandhagen Engersand Borettslag

4. Valg av styre

4.1 Valg av styreleder for fusjonert selskap

Øyvind Vik har sagt seg villig til å stille som styreleder for det fusjonerte selskapet.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Vik

4.2 Valg av styremedlemmer for fusjonert selskap

Alle styremedlemmene fortsetter i det fusjonerte borettslaget fram til ordinær generalforsamling våren 2024.

Vedtak:

Valgt ble:

Paal Bjurstedt
Daniel Samuelsen
Helge Nygård
Jørn-Erik Jacobsen
Andreas Mohr

4.3 Valg av varamedlemmer for fusjonert selskap

Alle varamedlemmene fortsetter i det fusjonerte borettslaget fram til ordinær generalforsamling våren 2024

Vedtak:

Valgt ble:

Elisabeth Thorsby
Svein Erik Hansen

Protokoll ekstraordinært møte for Strandhagen 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Heidi Østensen Hole (sign.)	27.10.2023
Protokollvitne	Paal Bjurstedt (sign.)	17.10.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandhagen Engersand Borettslag.
Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Engersand forsamlingslokale.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Mariann Stensrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørnar Brunsvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 84.000,- ble godkjent

5. Overtakelse av strømmålere til sjønlegg mm.

I forbindelse med etablering av Engersand Syd, så har Ticon midlertidig driftet fellesområdet, inkludert sjøvannsanlegget og utebelysning til området.

Når siste utbygging på området var ferdig, så skulle fellessameie etableres samt at drift av fellesområdet inkludert sjøvanns anlegget overføres til fellessameie-syd.

Det har oppstått problemer med etablering av Fellessameiet Engersand Havn Syd, og derav ingen org. Nr.

Inntil fellessameiet er registrert og fått org.nr kan disse kostnadene innkreves fra annet selskap. Dette gjøres for å løse en praktisk utfordring med innkreving av kostnader.

Løsning for belastning av kostnader ifm. vinter/sommer vedlikehold av området, samt selve driften av sjøvannsanlegget er identifisert gjennom Agaia og Hurum Rør, hvor de fakturerer kostnadene til de aktuelle borettslag/sameier, iht. vedtatt fordelingsnøkkel.

Det gjenstår nå at ett av borettslagene/sameiene midlertidig overtar eierskap til strømmålere for sjøvannsanlegget og utelys.

Å overta dette ansvaret betyr i praksis at de tar ansvar for å administrere og viderefakturere kostnadene til de andre lagene på området angitt i vedtektene til Fellessameiet Engersand Havn Syd er registrert og fått org.nr.

Vi håper også å komme inn under paraplyen for strømstøtte, som vi ikke har i dag.

Det er nødvendig å få på plass en løsning og Iom at vårt nye borettslag «Strandhagen Engersand Borettslag» er det største laget under det påtenkte fellessameiet, så er det naturlig at vi påtar oss ansvaret for før nevnte løsning fram til Fellessameiet Engersand Syd er registrert og fått org.nr. (Under forutsetning av at det etableres a. konto struktur, og kostnader i forbindelse med viderefakturering blir dekket av lagene i fellesskap, og at alle parter har signert kontrakt som bekrefter betingelsene.)

Egen konto i regnskapet etableres, slik at det ikke blir sammenblanding med våre ordinære kontoer og driftskostnader.

Nevnte løsning er kvalitetssjekket med Usbl. og advokat Aasgaard og er rettslig holdbare. De mener at det ikke er nødvendig med generalforsamlingsvedtak, men for sikkerhets skyld så ønsker styret at vi tar et vedtak på dette på kommende generalforsamling.

Vedtak:

Strandhagen Engersand borettslag overtar driften av fellesområdet inntil Fellessameiet Engersand Havn Syd får eget organisasjonsnummer. Enstemmig vedtatt.

6. Valg**6.1 Valg av leder**

Øyvind Vik er på valg, og ønsker gjenvalg.

Paal Bjurstedt er på valg, og ønsker ikke gjenvalg som leder.

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Vik for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Paal Bjurstedt er på valg, og ønsker gjenvalg som styrerepresentant

Jørn-Erik Jacobsen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Andreas Mohr er på valg og ønsker ikke gjenvalg

Helge Nygård er på valg, og ønsker gjenvalg

Daniel Samuelsen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Paal Bjurstedt for 1 år.

Valgt ble: Helge Nygård for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal også velges 2 varamedlemmer.

Svein Erik Hansen er på valg(tidligere Strandhagen 3 Borettslag)

Elisabeth Thorsby er på valg, ønsker gjenvalg. (tidligere Strandhagen 4 Borettslag)

Vedtak:

Valgt ble: Andreas Mohr for 1 år.

Valgt ble: Elisabeth Thorsby for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024**Vedtak:**

Valgt ble: Styret velger sin delegat

6.5 Valg av valgkomite

Ingen valgkomite.

Vedtak:

Det er besluttet at styret er valgkomite

Protokoll for Strandhagen Engersand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mariann Stensrud (sign.)	18.03.2024
Protokollvitne	Bjørnar Brunsvik (sign.)	18.03.2024



INNKALLING 2024

Strandhagen Engersand Borettslag



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Strandhagen Engersand borettslag

Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Engersand forsamlingslokale

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Overtakelse av strømmålere til sjøanlegg mm.

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 84.000,- godkjennes

5. Overtakelse av strømmålere til sjønlegg mm.

I forbindelse med etablering av Engersand Syd, så har Ticon midlertidig driftet fellesområdet, inkludert sjøvannsanlegget og utebelysing til området.

Når siste utbygging på området var ferdig, så skulle fellessameie etableres samt at drift av fellesområdet inkludert sjøvanns anlegget overføres til fellessameie-syd.

Det har oppstått problemer med etablering av Fellessameiet Engersand Havn Syd, og derav ingen org. Nr.

Inntil fellessameiet er registrert og fått org.nr kan disse kostnadene innkreves fra annet selskap. Dette gjøres for å løse en praktisk utfordring med innkreving av kostnader.

Løsning for belastning av kostnader ifm. vinter/sommer vedlikehold av området, samt selve driften av sjøvannsanlegget er identifisert gjennom Agaia og Hurum Rør, hvor de fakturerer kostnadene til de aktuelle borettslag/sameier, iht. vedtatt fordelingsnøkkel.

Det gjenstår nå at ett av borettslagene/sameiene midlertidig overtar eierskap til strømmålere for sjøvannsanlegget og utelys.

Å overta dette ansvaret betyr i praksis at de tar ansvar for å administrere og viderefakturere kostnadene til de andre lagene på området angitt i vedtektene til Fellessameiet Engersand Havn Syd er registrert og fått org.nr.

Vi håper også å komme inn under paraplyen for strømstøtte, som vi ikke har i dag.

Det er nødvendig å få på plass en løsning og Iom at vårt nye borettslag «Strandhagen Engersand Borettslag» er det største laget under det påtenkte fellessameiet, så er det naturlig at vi påtar oss ansvaret for før nevnte løsning fram til Fellessameiet Engersand Syd er registrert og fått org.nr. (Under forutsetning av at det etableres a. konto struktur, og kostnader i forbindelse med viderefakturering blir dekket av lagene i fellesskap, og at alle parter har signert kontrakt som bekrefter betingelsene.)

Egen konto i regnskapet etableres, slik at det ikke blir sammenblanding med våre ordinære kontoer og driftskostnader.

Nevnte løsning er kvalitetssjekket med Usbl. og advokat Aasgaard og er rettslig holdbare. De mener at det ikke er nødvendig med generalforsamlingsvedtak, men for sikkerhets skyld så ønsker styret at vi tar et vedtak på dette på kommende generalforsamling.

Forslag til vedtak: Strandhagen Engersand borettslag overtar driften av fellesområdet inntil Fellessameiet Engersand Havn Syd får eget organisasjonsnummer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Vik
Styremedlem, Paal Bjurstedt
Styremedlem, Jørn-Erik Jacobsen
Styremedlem, Andreas Mohr
Styremedlem, Daniel Samuelsen
Styremedlem, Helge Nygård
Varamedlem, Svein Erik Hansen
Varamedlem, Elisabeth Thorsby

6.1 Valg av leder

Øyvind Vik er på valg, og ønsker gjenvalg.

Paal Bjurstedt er på valg, og ønsker ikke gjenvalg som leder.

Forslag til vedtak: Øyvind Vik velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Paal Bjurstedt er på valg, og ønsker gjenvalg som styrerepresentant
Jørn-Erik Jacobsen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.
Andreas Mohr er på valg og ønsker ikke gjenvalg
Helge Nygård er på valg, og ønsker gjenvalg
Daniel Samuelsen er på valg, og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Det er besluttet at det skal sitte 3 medlemmer i styret.
(Styreleder samt to styremedlemmer)

Helge Nygård velges for 2 år
Paal Bjurstedt velges for 1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal også velges 2 varamedlemmer.

Svein Erik Hansen er på valg(tidligere Strandhagen 3 Borettslag)
Elisabeth Thorsby er på valg, ønsker gjenvalg. (tidligere Strandhagen 4 Borettslag)

Forslag til vedtak: Elisabeth Thorsby velges for ett år
Andreas Mohr velges for ett år

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret velger selv sin delegat

6.5 Valg av valgkomite

Ingen valgkomite.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	530 303	-104 702 618
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	310 052	390 303
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-27 475 426
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 705 000	60 450 000
Endringer i andre langsiktige poster	4 629 191	71 868 044
B. i retts endring disponible midler	234 243	105 232 921
C. Disponible midler	764 546	530 303
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 009 093	947 114
Kortsiktig gjeld	-244 547	-416 811
C. Disponible midler	764 546	530 303

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Strandhagen 3 Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 970 833	1 904 967	3 581 995	0
Sum leieinntekt		3 970 833	1 904 967	3 581 995	0
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	75 000	0	0	0
Sum annen inntekt		75 000	0	0	0
Sum inntekt		4 045 833	1 904 967	3 581 995	0
KOSTNAD					
Ljnnnskostnad					
Ljnnnskostnad	3	5 922	0	5 922	0
Styrehonorar	3	42 000	0	42 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		131 398	203 371	419 544	0
Kostnad eiendom/lokale	5	395 447	199 145	205 000	0
Kommunale avgifter/renovasjon		127 991	119 724	299 085	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	0	0	0
Verktjy, inventar og driftsmateriell	7	26 914	23 780	35 000	0
Reparasjon og vedlikehold	8	162 396	34 164	144 000	0
Revisjonshonorar		5 390	5 143	5 000	0
Forretningsfjrerhonorar		68 169	38 645	68 171	0
Andre honorar		53 390	21 672	23 825	0
TV/bredbnd		33 463	18 550	33 264	0
Kontingent og gaver		8 400	0	0	0
Forsikring		77 929	37 193	76 200	0
Andre kostnader		7 476	2 599	10 000	0
Andel av driftskostnad i sameie		0	0	159 600	0
Sum kostnad		1 152 221	703 985	1 526 611	0
Driftsresultat fjr IN		2 893 612	1 200 982	2 055 384	0
Driftsresultat etter IN		2 893 612	1 200 982	2 055 384	0
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		33 847	11 190	0	0
Rentekostnad		2 617 408	821 869	2 049 255	0
Netto finansposter		2 583 560	810 679	2 049 255	0
j rsresultat		310 052	390 303	6 129	0
Overfjrt til/fra annen egenkapital		234 243	390 303	0	0
Andre overfjringer		75 809	0	0	0
SUM OVERFDRINGER		310 052	390 303	0	0

Balanse 2023 Strandhagen 3 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	10 445 000	10 445 000
Bygninger	4	121 858 725	121 858 725
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	75 809	0
Sum anleggsmidler		132 379 534	132 303 725
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 464	0
Kundefordringer		0	29 170
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 589
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		998 629	899 354
Sum omløpsmidler		1 009 093	947 114
SUM EIENDELER		133 388 627	133 250 839

Balanse 2023 Strandhagen 3 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		140 000	140 000
Opptjent egenkapital			
dermerket avsetning		75 809	0
Annen egenkapital		624 546	375 984
i rets resultat		0	14 319
Sum opptjent egenkapital		700 355	390 303
Sum egenkapital	10	840 355	530 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	55 745 000	60 450 000
Borettsinnskudd		63 558 725	63 558 725
IN nedbetalt fellesgjeld	11	13 000 000	8 295 000
Sum langsiktig gjeld		132 303 725	132 303 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 464	208 958
P ³ Innpne renter		24 009	12 057
A konto til avregning		99 696	49 848
Annen kortsiktig gjeld		27 379	145 948
Sum kortsiktig gjeld		244 547	416 811
Sum gjeld		132 548 272	132 720 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 388 627	133 250 839
Pantstillelser	12	132 303 725	132 303 725

Sted: _____

Dato: _____

 Øyvind Vik
 Styreleder

 Jørm-Erik Jacobsen
 Styremedlem

 Helge Nyg³rd
 Styremedlem

 Andreas Mohr
 Styremedlem

 Daniel Samuelsen
 Styremedlem

 Paal Bjurstedt
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Strandhagen 3 Borettslag er besluttet fusjonert med Strandhagen 4 borettslag fra 01.01.2024

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om regnskap og beretning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om regnskap og beretning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i henhold til driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved innnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og riktig nedkvikning framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 159 878	660 663
3609 Leie parkering	127 680	53 068
3610 Sameieinnbetalinger	0	340 002
3617 Leie av boder	31 920	12 264
3618 Leietillegg strøm	0	8 114
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	33 264	18 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 618 091	812 824
Sum	3 970 833	1 904 967

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	75 000	0
Sum	75 000	0

Inntektsført avsatt kostnad fra tidligere ³ r

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	42 000	0
Sum	47 922	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	121 858 725	10 445 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	121 858 725	10 445 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	121 858 725	10 445 000
Anskaffelses ³ r :	2022	2022
Antatt levetid i ³ r :		

Borettslaget består av 28 andeler
 Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 591 kvm. G.nr 115, b.nr 194 og Lier kommune.
 Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr.SP4273828

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	161 398	90 189
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 997	7 627
6341 Brannalarm	15 492	8 468
6361 Fast renhold	65 482	35 125
6362 Skadedyrtryddelse	4 209	0
6364 Matteleie	7 054	619
6391 S n n m ³ king/strmjing/feiing	28 156	7 430
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	64 658	49 688
Sum	395 447	199 145

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	0
Sum	5 938	0

Note 7 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	4 474	0
6540 Inventar	13 287	11 655
6551 Njklar, l ³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	1 094	12 125
6552 Driftsmateriell	8 059	0
Sum	26 914	23 780

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	55 529	0
6611 Vedlikehold heiser	56 686	22 005
6617 Vedlikehold brannvernustyr	20 140	12 159
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	20 341	0
6648 Vedlikehold dnrer og porter	9 250	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	450	0
Sum	162 396	34 164

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 9 - d³ merkede midler

d³ merkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	140 000	0	140 000
Opptjent egenkapital			
Fond	0	75 809	75 809
; rets resultat	390 303	234 243	624 546
Sum opptjent egenkapital	390 303	310 052	700 355
Sum egenkapital	530 303	310 052	840 355

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Finansiering av fellesgjeld
L ³ nenummer:	16365774424
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.03.2062
Opprinnelig l ³ nebeløp:	68 745 000
L ³ nesaldo 01.01:	60 450 000
Avdrag i perioden:	4 705 000
L ³ nesaldo 31.12:	55 745 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	55 745 000
Andelssaldo 01.01:	8 295 000
Innbetalt IN i perioden:	4 705 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	13 000 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	68 745 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16365774424	1	3 995 000	3 995 000
	1	3 345 000	3 345 000
	1	3 175 000	3 175 000
	2	3 075 000	6 150 000
	1	2 975 000	2 975 000
	1	2 925 000	2 925 000
	1	2 895 000	2 895 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 345 000	2 345 000
	1	1 965 000	1 965 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 845 000	1 845 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 695 000	1 695 000
	1	1 645 000	1 645 000
	1	1 595 000	1 595 000
	1	1 575 000	1 575 000
	1	1 475 000	1 475 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 000 000	1 000 000
	1	745 000	745 000
	1	350 000	350 000

Forventet m³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Forv. økning

Langsiktig gjeld

L³ n 16365774424 har fjørste avdrag 30.06.2037 med kr 263 052

1	3 995 000	6 284
1	3 345 000	5 262
1	3 175 000	4 994
2	3 075 000	4 837
1	2 975 000	4 680
1	2 925 000	4 601
1	2 895 000	4 554
1	2 745 000	4 318
1	2 625 000	4 129
1	2 495 000	3 925
1	2 345 000	3 689
1	1 965 000	3 091
1	1 875 000	2 949
1	1 845 000	2 902
1	1 775 000	2 792
1	1 695 000	2 666
1	1 645 000	2 587
1	1 595 000	2 509
1	1 575 000	2 477
1	1 475 000	2 320
1	1 275 000	2 006
1	1 260 000	1 982
1	1 000 000	1 573
1	745 000	1 172
1	350 000	551

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløysningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjør IN.

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	68 745 000
Innskuddskapital	63 558 725
Boligselskapets pantsikrede gjeld	132 303 725
Bokført verdi av pantsatt eiendom	132 303 725

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 63 558 725,-.

Resultat og balanse med noter for Strandhagen 3 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandhagen 3 Borettslag

Styreleder	Øyvind Vik (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Daniel Samuelsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Jørn-Erik Jacobsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Helge Nygård (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Paal Bjurstedt (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Andreas Mohr (sign.)	21.02.2024



Til generalforsamlingen i Strandhagen 3 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Strandhagen 3 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 178.232.xxx.xxx

2024-02-25 20:21:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZAFP3-EEPG8-AY2VB-GTCE3-JATUL-YDQLJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	501 498	-78 127 346
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	148 230	356 498
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-73 800 920
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-13 175 000	79 755 000
Endringer i andre langsiktige poster	13 175 000	72 318 266
B. i retts endring disponible midler	148 230	78 628 844
C. Disponible midler	649 728	501 498
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 032 144	751 794
Kortsiktig gjeld	-382 416	-250 296
C. Disponible midler	649 728	501 498

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Strandhagen Engersand Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 550 396	1 536 789	4 206 377	8 775 168
Sum leieinntekt		4 550 396	1 536 789	4 206 377	8 775 168
Sum inntekt		4 550 396	1 536 789	4 206 377	8 775 168
KOSTNAD					
Ljønnskostnad					
Ljønnskostnad	2	5 922	0	5 922	11 844
Styrehonorar	2	42 000	0	42 000	84 000
Driftskostnad					
Energikostnad		189 292	82 730	416 000	580 000
Kostnad eiendom/lokale	4	455 735	144 325	336 300	611 050
Kommunale avgifter/renovasjon		131 963	83 594	315 000	289 700
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	11 250	0	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 676	9 643	0	13 000
Reparasjon og vedlikehold	7	129 505	10 405	158 296	317 000
Revisjonshonorar		5 430	27 693	5 000	7 000
Forretningsfjernerhonorar		66 888	24 375	66 885	114 900
Andre honorar		54 890	4 229	26 000	48 000
TV/bredbånd		34 936	11 441	34 452	70 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		219	0	0	0
Kontingent og gaver		8 700	0	0	0
Forsikring		84 349	26 889	80 000	207 000
Andre kostnader		12 350	2 200	8 000	5 800
Sum kostnad		1 242 791	438 773	1 493 855	2 365 294
Driftsresultat før IN		3 307 606	1 098 017	2 712 522	6 409 874
Driftsresultat etter IN		3 307 606	1 098 017	2 712 522	6 409 874
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		35 653	8 904	0	0
Rentekostnad		3 195 029	750 423	2 703 695	6 409 874
Netto finansposter		3 159 376	741 518	2 703 695	6 409 874
Årsresultat		148 230	356 498	8 827	0
Overført til/fra annen egenkapital		148 230	356 498	0	0
SUM OVERFØRINGER		148 230	356 498	0	0

Balanse 2023 Strandhagen Engersand Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	11 500 000	11 500 000
Bygninger	3	140 563 557	140 563 557
Sum anleggsmidler		152 063 557	152 063 557
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		33 080	51 331
Kundefordringer		12 530	7 031
Forskuddsbetalte kostnader		41 994	20 038
Bankinnskudd og kontanter			
Innestøende bank		944 540	673 394
Sum omløpsmidler		1 032 144	751 794
SUM EIENDELER		153 095 701	152 815 351

Balanse 2023 Strandhagen Engersand Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		145 000	145 000
Sum innskutt egenkapital		145 000	145 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		504 728	356 498
Sum opptjent egenkapital		504 728	356 498
Sum egenkapital	8	649 728	501 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	66 580 000	79 755 000
Borettsinnskudd		72 308 557	72 308 557
IN nedbetalt fellesgjeld	9	13 175 000	0
Sum langsiktig gjeld		152 063 557	152 063 557
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		81	25 178
Leverandørgjeld		116 809	159 923
P ³ Injone renter		28 675	15 907
A konto til avregning		147 328	36 832
Annen kortsiktig gjeld		89 523	12 456
Sum kortsiktig gjeld		382 416	250 296
Sum gjeld		152 445 973	152 313 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 095 701	152 815 351
Pantstillelser	10	152 063 557	152 063 557

Sted: _____ Dato: _____

 Øyvind Vik
 Styreleder

 Jørn-Erik Jacobsen
 Styremedlem

 Helge Nyg³rd
 Styremedlem

 Andreas Mohr
 Styremedlem

 Daniel Samuelsen
 Styremedlem

 Paal Bjurstedt
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

3 rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. ðvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNre forbig3 ende. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 3 r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres lypende under driftskostnader, mens p3 kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p3 leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lynnskjring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelysningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st3 r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og 3 rlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 122 869	418 552
3609 Leie parkering	132 240	36 482
3610 Sameieinnbetalinger	12 876	336 480
3614 Leie av boder	33 060	9 106
3618 Leietillegg strnm	1 234	7 031
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	34 452	11 484
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 212 163	717 654
3690 Andre leieinntekter	1 502	0
Sum	4 550 396	1 536 789

Note 2 - Ljnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 922	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lynnssystemet	42 000	0
Sum	47 922	0

Personalkostnader omfatter lynn- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0

Det er ikke foretatt utbetalinger av styrehonorarer i 2022. Styrehonorarer for 2022 fastsettes p 3 3 rsmjte i 2023 og utbetales i etterkant.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 563 557	11 550 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 563 557	11 550 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	140 563 557	11 550 000
Anskaffelses3 r :	2021	2021
Antatt levetid i 3 r :		

Borettslaget best3 r av 29 andeler
 Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 649 kvm. G.nr 115, b.nr 195 og Lier kommune.
 Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr.SP4517569

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	165 300	45 588
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	39 528	6 250
6361 Fast renhold	77 475	25 000
6362 Skadedyrtryddelse	8 079	0
6364 Matteleie	19 369	6 250
6391 S n n m ³ king/strjing/feiing	35 105	12 456
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	92 060	48 781
6398 Felleskostnader	18 820	0
Sum	455 735	144 325

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	11 250
Sum	5 938	11 250

Note 6 - Verktjy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktjy og redskaper	7 243	0
6540 Inventar	299	0
6551 Njklar, l ³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	961	9 643
6552 Driftsmateriell	6 172	0
Sum	14 676	9 643

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	56 846	0
6603 Vedlikehold elektro	3 364	0
6610 Andre vaktmestertjenester	7 674	0
6611 Vedlikehold heiser	41 620	10 405
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 750	0
6648 Vedlikehold dnrer og porter	9 250	0
Sum	129 505	10 405

Styret mener at det gjennomfjrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	145 000	0	145 000
Sum innskutt egenkapital	145 000	0	145 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	356 498	148 230	504 728
Sum opptjent egenkapital	356 498	148 230	504 728
Sum egenkapital	501 498	148 230	649 728

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Byggel ³ n	Stiftelse borettslag
L ³ nenummer:	1636577442a	16366033835
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2022
Rentesats:	5.24 %	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.03.2062	30.06.2062
Opprinnelig l ³ nebel ³ p:	68 745 000	79 755 000
L ³ nesaldo 01.01:	0	79 755 000
Avdrag i perioden:	0	13 175 000
Opptak i perioden:	68 745 000	0
L ³ nesaldo 31.12:	68 745 000	66 580 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	55 745 000	66 580 000
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	13 175 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	13 175 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	68 745 000	79 755 000

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 1636577442a	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	1	3 995 000	3 995 000
	1	3 345 000	3 345 000
	1	3 195 000	3 195 000
	1	3 175 000	3 175 000
	1	3 125 000	3 125 000
	2	3 075 000	6 150 000
	1	2 975 000	2 975 000
	2	2 925 000	5 850 000
	1	2 895 000	2 895 000
	1	2 795 000	2 795 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 725 000	2 725 000
	1	2 595 000	2 595 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 345 000	2 345 000
	1	1 975 000	1 975 000
	1	1 945 000	1 945 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 845 000	1 845 000
	1	1 775 000	1 775 000
	1	1 695 000	1 695 000
	1	1 645 000	1 645 000
	1	1 575 000	1 575 000
	1	1 475 000	1 475 000
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 260 000	1 260 000

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16366033835

2	4 000 000	8 000 000
1	3 400 000	3 400 000
2	3 350 000	6 700 000
1	3 200 000	3 200 000
1	3 150 000	3 150 000
2	3 050 000	6 100 000
1	2 925 000	2 925 000
1	2 850 000	2 850 000
1	2 825 000	2 825 000
2	2 575 000	5 150 000
1	2 525 000	2 525 000
1	2 425 000	2 425 000
1	2 325 000	2 325 000
1	2 275 000	2 275 000
1	2 100 000	2 100 000
1	1 950 000	1 950 000
1	1 850 000	1 850 000
1	1 775 000	1 775 000
1	1 700 000	1 700 000
1	1 575 000	1 575 000
1	1 480 000	1 480 000
1	300 000	300 000

Forventet m³ nedlig rjking av fellesutgifter ved fjrste avdrag
L³ n 1636577442a har fjrste avdrag 30.06.2037 med kr 273 016

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rjking
1	3 995 000	6 522
1	3 345 000	5 461
1	3 175 000	5 183
2	3 075 000	5 020
1	2 975 000	4 857
1	2 925 000	4 775
1	2 895 000	4 726
1	2 745 000	4 481
1	3 125 000	4 285
1	2 495 000	4 073
1	2 345 000	3 828
1	2 925 000	3 208
1	1 875 000	3 061
1	1 845 000	3 012
1	1 775 000	2 898
1	1 695 000	2 767
1	1 645 000	2 686
1	2 595 000	2 604
1	1 575 000	2 571
1	1 475 000	2 408
1	1 275 000	2 081
1	1 260 000	2 057
1	3 195 000	1 633
1	1 945 000	1 216
1	1 975 000	571
1	2 725 000	0

Langsiktig gjeld

	1	2 795 000	0
L ³ n 16366033835 har fjrste avdrag 30.09.2037 med kr 314 181	2	4 000 000	6 292
	1	3 400 000	5 348
	2	3 350 000	5 269
	1	3 200 000	5 033
	1	3 150 000	4 955
	2	3 050 000	4 797
	1	2 925 000	4 601
	1	2 850 000	4 483
	1	2 825 000	4 444
	2	2 575 000	4 050
	1	2 525 000	3 972
	1	2 425 000	3 814
	1	2 325 000	3 657
	1	2 275 000	3 578
	1	2 100 000	3 303
	1	1 950 000	3 067
	1	1 850 000	2 910
	1	1 775 000	2 792
	1	1 700 000	2 674
	1	1 575 000	2 477
	1	1 480 000	2 328
	1	300 000	472

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelrsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³ r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³ rlig nedkwittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fjr IN.

Note 10 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	79 755 000
Innskuddskapital	72 308 557
Boligselskapets pantsikrede gjeld	152 063 557
Bokført verdi av pantsatt eiendom	152 063 557

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 72 308 557,-.

Resultat og balanse med noter for Strandhagen Engersand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandhagen Engersand Borettslag

Styreleder	Øyvind Vik (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Daniel Samuelsen (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Paal Bjurstedt (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Helge Nygård (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Andreas Mohr (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Jørn-Erik Jacobsen (sign.)	21.02.2024



Til generalforsamlingen i Strandhagen Engersand Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Strandhagen Engersand Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 16:19:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 41NQA-WUEUA-OVHBQ-LG388-J6WWMF-51ZPF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Strandhagen 3 og Strandhagen 4 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Vik (Strandhagen 3)
Styreleder, Paal Bjurstedt (Strandhagen 4)
Styremedlem, Jørn-Erik Jacobsen (Strandhagen 3)
Styremedlem, Andreas Mohr (Strandhagen 3)
Styremedlem, Daniel Samuelsen (Strandhagen 4)
Styremedlem, Helge Nygård (Strandhagen 4)
Varamedlem, Svein Erik Hansen (Strandhagen 3)
Varamedlem, Elisabeth Thorsby (Strandhagen 4)

Styret i Strandhagen 3 borettslag og Strandhagen 4 borettslag består av ingen kvinner og 6 menn.

Virksomhetens art

Strandhagen 3 og Strandhagen 4 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Strandhagen 3 og 4 Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 926 741 322 i Strandhagen 3 og 927762684 i Strandhagen 4. Strandhagen 3 består av 28 boliger og ingen næringslokaler. Strandhagen 4 Borettslag består av 29 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Strandhagen 3 Borettslag er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, avtalenummer SP4273828.
Strandhagen 4 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenummer SP4517569. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen pølse.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Strandhagen 3 og 4 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- *Årskontroll, test samt gjennomgang av brannteknisk anlegg-utført av Nortek oktober.
- *Årskontroll av el-anlegg, utført av Five.
- *Årskontroll av VVS, utført av VEAS.
- *Oppdatert bruksanvisning for brannsentral hengt opp.

*Vaktmestertjeneste, definert sjekklister inkludert test av sprinkelanlegg. (oppstart høsten 2023). *Renholds avtale.

*Avviks handtering.

*Oppfølging og oppdatering i Bevar HMS .

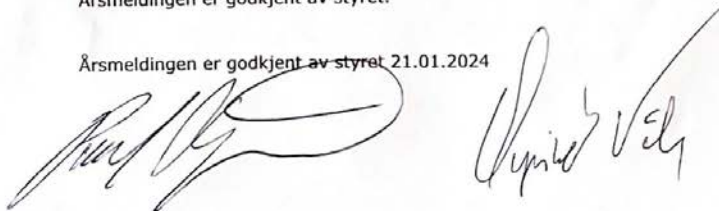
Styrets arbeid

Styrets arbeid: Det er blitt avholdt 9 styremøter i perioden. Styret overtok fellesområder i juni 2022. 2023 er det første året med full drift.

Styret har jobbet med følgende områder:

- *Dugnad. (sosialt treffpunkt)
 - *Informasjon til beboere om Ting og Tang.
 - *Bli kjent med, og forstå tekniske løsninger.
 - *Ordensregler ferdigstilt.
 - *Oppfølging mot entreprenør og byggherre, utestående saker.
 - *Handtere innrapporterte hendelser opp mot aktuelle leverandører.
 - *Oppfølging av service-kontrakter (heis, vintervedlikehold, vaktmester, renhold, skjøtsel av uteområder etc.). Skifte av strømløseleverandør (Fjordkraft til Norgesenergi).
 - *Oppfølging av økonomi, ift. budsjett for 2023, samt budsjettering for 2024.
 - *Videreutvikle HMS system.
 - * Videreutvikle El-bil løsning for kort og langsiktig bruk. (overgang til Elaway, utførende er Strandhagen Parkering).
 - *Besvare og følge opp henvendelser fra beboere.
 - * Prosjekt sammen med Lier kommune, Installert måler for registrering og beregning av varmt-vannforbruk for den enkelte leilighet.
 - *Vann og avløp trukket ut av felleskostnader, og den enkelte eier faktureres direkte fra Lier kommune.
 - *Sammen med garasjesameiet arbeidet med innføring av videoovervåking av garasjeport, inn/ut kjøring (skiltgjennkjennning).
 - *1.års befaring sammen med utbygger og byggherre.
 - *Gjennomført ekstraordinær generalforsamling-fusjon av Strandhagen 3 og 4. (vedtatt).
 - *Etablering av grønn gruppe (Strandhagen 3)
 - *Etablert vedlikeholdsfond. (2 x 75000,-)
 - *1.søndag i advent, felles markering med gløgg og pepperkaker samt tenning av juletre på takterrassen.
 - *Planlegge årsmøte.
- Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2024





FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på
generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Trivselsregler Strandhagen 4 Borettslag

1.Hensikt

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

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

2.Avfall

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

3.Hensyn til øvrige beboere og bruk av takterrasse

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

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

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

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

På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

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

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

5. Solskjerming

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

6. Grilling

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

7. Røyking

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

8. Renhold / Trapperom / Gang

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

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

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

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

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

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

9.Kjøring og parkering

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

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

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

10.Bod og sykkelparkering.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige væsker.

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

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

11.Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

12. Mating av fugler

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

13. Brudd på trivselsreglene

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

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold.

Med vennlig hilsen styret i Strandhagen 4 Borettslag ☺

Stand: Desember 2022

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Organisering

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

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

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

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

vanskeligstilte.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at

andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Felleskostnader borettslaget får i kraft av å være seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering, skal kun fordeles mellom de andeler som har bod- og parkeringsrettighet iht. disse

vedtekter punkt 11.1. Fordelingen av denne felleskostnaden skal gjøres etter følgende prinsipp:

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Særlige bestemmelser om bod- og parkeringsrettigheter

11-1 Parkeringsplasser og boder beliggende i Sameiet Strandhagen Parkering

(1) Under borettslagets eiendom ligger en garasjekjeller som utgjør en egen anleggseiendom (volumeiendom) gnr. 115 bnr. 193 og et eget eierseksjonssameie, kalt Sameiet Strandhagen Parkering. I Sameiet Strandhagen Parkering er boder og parkeringsplasser seksjonert som næringsseksjoner og borettslaget har hjemmel og eierskap til et antall næringsseksjoner (bod- og parkeringsseksjoner) i dette sameiet. Borettslaget er derfor også seksjonseier i Sameiet Strandhagen Parkering med de rettigheter og plikter det følger med seg. For en nærmere beskrivelse av det, vises det til vedtektene for Sameiet Strandhagen Parkering. Hvilke bod- og

parkeringsseksjoner i Sameiet Strandhagen Parkering som borettslaget har fått hjemmel til, vil følge av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Strandhagen Parkering med vedlegg samt av grunnboka for eiendommen gnr. 115 bnr. 193.

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

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

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

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

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

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

11-2 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne

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

11-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Hvis samtykket gis, er det styret i Sameiet Strandhagen Parkering som bestemmer hvilket type ladepunkt det skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til felles infrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til

fellesinfrastruktur), bæres av den andelseier som krevde at borettslaget søkte om å sette opp ladepunktet. På samme måte er det Sameiet Strandhagen Parkering som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes på samme måte av den andelseier det gjelder. Kostnader som skal dekkes av andelseier faktureres enten borettslaget som igjen fordeler kostnaden til andelseier, eller direkte til den andelseier det gjelder.

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

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

12. Forsikring

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

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

13. Særlig bestemmelser om bygningsmessige arbeider

13.1 Krav til søknad

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

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

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

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

13.2 Særlig om utearealer på betongfundament

(1) På uteareal som ligger på betongdekket (taket) til garasjelegget/parkeringskjelleren, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende garasjelegget.

(2) De respektive andelseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive andelseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av

den skadevoldende andelseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende garasjeanlegg. Borettslaget og Sameiet Strandhagen Parkering har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

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

14. Tekniske anlegg for drift til oppvarming og varmt vann

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

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

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

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

15. Forholdet til fellessameiet Engersand Havn Sør

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

16. Utbyggingsplaner Engersand

(1) Borettslaget inngår som en del av utbyggingen på gnr 115, bnr. 70 og bnr 128 i Lier kommune. Prosjektet består av flere byggetrinn, hvorav utbygger har rett til å stanse etter hvert byggetrinn. Utbygger kan ved en senere anledning sette i gang bygging. Det skal da etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak på eiendommen.

(2) Inntil boligområdet Engersand Havn Sør er ferdig utbygget, vil vedtektene for Fellessameiet

inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger, eller deres rettsetterfølger, til Felleseiendommen for å sikre en helhetlig utbygging m.v. Borettslaget vil være bundet av dette i forhold til Fellessameiet. Borettslaget er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

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

17. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

17-1 Vedtektsendringer

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

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

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

17-2 Forholdet til borettslovene

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



INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

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

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

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

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasje plass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utrengninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

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

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



RESTANSEOPPLYSNINGER

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

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 13.12.2024

	LIER KOMMUNE Postboks 205 3401 Lier	www.lier.kommune.no
	Telefon.: 32 22 01 00 Telefax: 32 22 01 01 E-post: postmottak@lier.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	115	Bnr:	195	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 20, 3427 Gullaug						
Eier:	Strandhagen Engersand Borettslag						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	Beregnet areal: 1649 m2						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	M2 ?. Må måles opp.
Byggtype:	Leilighet i boligblokk.
Angivelse av alder:	2020.

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:

Sist lagret: 17.02.2025



RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-
35

Deres ref:

Dato: 13.06.2022

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 335/22

Behandling: Delegerete vedtak miljø og planutvalg

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

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

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

VILKÅR

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

SAKSUTREDNING

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

Erklæringer

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

Gjenstående arbeid før ferdigattest

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

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

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstillelse

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

Klageadgang

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

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

Saksbehandlingsgebyr

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

<i>Post</i>	<i>Tekst</i>	<i>Beløp</i>
-------------	--------------	--------------

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

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON ENGERSAND HAVN 17 AS

Postboks 2113 Strømsø

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	<p>Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram.</p> <p>Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.</p>
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	<p>I klagen må du presisere</p> <ul style="list-style-type: none">– hvilket vedtak du klager på– årsaken til klagen– hvilke endringer du ønsker i vedtaket– eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen <p>Klagen må undertegnes.</p>
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.



RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-47 Deres ref:

Dato: 22.08.2022

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 487/22

Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

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

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

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

VILKÅR

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

SAKSUTREDNING

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

Erklæringer

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

Gjenstående arbeid før ferdigattest

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

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

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstillelse

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

Klageadgang

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

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

Saksbehandlingsgebyr

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

Post	Tekst	Beløp
3.2.3	Midlertidig brukstillatelse	4 520 kr

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

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON ENGERSAND HAVN 17 AS

Postboks 2113 Strømsø

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	<p>Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram.</p> <p>Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.</p>
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	<p>I klagen må du presisere</p> <ul style="list-style-type: none">- hvilket vedtak du klager på- årsaken til klagen- hvilke endringer du ønsker i vedtaket- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen <p>Klagen må undertegnes.</p>
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.



RF PROSJEKT AS

Roseveien 33
3408 TRANBY

Vår ref: AMHA/2020/5071-52 Deres ref:

Dato: 12.01.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 50/23

Behandling: Delegerete vedtak miljø og planutvalg

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

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

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

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

Klageadgang

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

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

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Amanda Hansen
Fagleder
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

TICON UTVIKLING AS

Postboks 2113 Strømsø

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bnr.	195	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 20, 3437 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://kart13.nois.no/liar/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.

Sist lagret: 17.02.2025

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

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
ENGERSAND HAVN SYD
(detaljregulering)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging av boliger med tilhørende anlegg, samt opparbeidelse av offentlige friområder.

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket med PlanID 504-909-17-01.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

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

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført i tråd med rapport nr 813930-RIG-NOT-01 fra Multiconsult og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.
- b) Før det gis rammetillatelse til boliger i delområdet BF4 skal det foreligge tillatelse til deling for hele feltet med adkomstveier i forlengelse av vei f_SKV2 til felles gatetun.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

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

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

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

- a) Ved etappevis utbygging innenfor et delområde skal tiltakets forholdsmessige del av tilhørende utearealer (sandlekeplasser, uteoppholdsarealer) være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i det omsøkte tiltaket. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen for delområdet er ferdigstilt.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger, skal det foreligge midlertidig brukstillatelse av vei fram til boligene og tilhørende parkeringsplasser. Biloppstillingsplasser utover én overbygget plass pr. bolig, kan plasseres midlertidig annet sted innenfor planområdet.
- c) Før det gis ferdigattest for boliger, skal det foreligge ferdigattest for veianlegget fram til boligene og tilhørende parkeringsplasser.
- d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- e) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- f) Felt o_GF1 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest for første bolig i BBB2.1
- g) Felt o_GF2 og o_GF3 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første bolig i BBB3.1
- h) Deling skal være gjennomført etter matrikkelloven før det gis brukstillatelse til boliger i delområde BF4.
- i) Felt f_BLK4 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på første bolig i BF4.1 eller BF4.2

§ 2-2-4. Utbyggingsrekkefølge

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

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Blokkbebyggelse:**
Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- b) **Småhusbebyggelse:**
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningslovens § 29-4.

- c) **Frittliggende småhusbebyggelse:**
Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- d) **Konsentrert småhusbebyggelse:**
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innunder høydene som er angitt i pbl. 29-4.
- e) **To-roms leilighet:**
Leilighet med stue og ett soverom.
- f) **Tre-roms leilighet:**
Leilighet med stue og to soverom.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk.
- b) Energisentral og pumpestasjon skal plasseres langs vei mellom delområde BBB2.1 og BBB2.2.
- c) Minimumsavstand fra bygninger til offentlige VA-ledninger er 4 meter.

§ 2-5. Parkering

- a) På parkeringsplasser med fyllinger skal fyllingene såes til og beplantes eller steinsettes.
- b) På parkeringsplasser med over 50 biloppstillingsplasser skal det opparbeides egne gangarealer.
- c) Biloppstillingsplasser på terreng skal i størst mulig grad etableres i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser som ikke ligger på veianleggsformål skal plasseres innenfor det delområde/eiendom de skal betjene.
- d) Krav til parkeringsdekning:
 - Det skal avsettes og opparbeides 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig i delområde BF4.1 og BF4.2
 - Det skal avsettes og opparbeides 2,0 biloppstillingsplasser pr. bolig med 3 rom eller mer. En av plassene skal være overdekket.
 - Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig med 2 rom eller mindre, hvorav en skal være overdekket.
 - Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
 - Gjesteparkering er inkludert i kravene ovenfor og utgjør 0,25 plass pr. bolig
 - Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal en plass tilrettelegges for handikappede, for hver 10. boenhet. Bestemmelsen gjelder både for parkeringsanlegg i kjeller og på terreng.

§ 2-6. Tekniske anlegg

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

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Veier skal plasseres i henhold til kotehøyder på plankartet.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- c) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2,0 meter. Støttemurer med høyde over 1 meter skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Overflatevann skal om nødvendig fordrøyes og renses før det føres ut i sjøen. Håndtering av overflatevann innenfor planområdet skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-9. Støy

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

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

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

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

- Alle boligene skal ha tilgang til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- Alle boligene skal ha tilgang til felles lekeplass, der støynivået skal være mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn, se tabeller nedenfor.

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

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

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

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

§ 2-10. Geoteknikk

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

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

§ 2-11. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer, trafikkanlegg m.v. i delområdene BBB2 og BBB3.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-12. Vannbåren varme

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

§ 2-13. Kulturminner

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

3. REGULERINGSFORMÅL

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

Felles bestemmelser:

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. For hvert delområde gjelder egne bestemmelser for oppdeling av bebyggelsen innenfor de enkelte byggegrensene med angivelse av minsteavstander mellom blokkene slik at det ikke skapes unødige hinder for utsyn fra de enkelte boligene. Balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kan overskride byggegrenser og minsteavstander med inntil 1,5 meter.
- b) Innenfor formålet kan interne veier, parkering, carporter og mindre bygninger med areal maksimalt 50 m² og gesimshøyde maksimalt 3,5 meter (sportsboder, pumpestasjon, renovasjonsanlegg o.l.) tillates etablert inntil 1,0 meter utenfor byggegrense mot vei/gatetun.

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

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

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

- c) For alle boligene skal det sendes inn soldiagram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
- d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (BYA) for hvert av delområdene er 40%.
- e) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 80 m² pr. boenhet, hvorav inntil 30 m² kan være på balkong eller takterrasse.
- f) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- g) Gatelysarmaturer skal være i tråd med standard brukt på Engersand Havn Nord.
- h) Kjøreadkomst til tomtene fra offentlig vei skal plasseres som vist med pil på plankartet.
- i) Sandlekeplasser skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5 i hvert av feltene innenfor delområdene BBB2 og BBB3. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.

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

Delområde BBB2:

- k) I delområde BBB2.1 skal bebyggelsen utformes som en kombinasjon av boligblokk og småhusbebyggelse.

Småhus:

Inntil tre småhus kan ha gesimshøyde maksimalt c + 14,3 dersom de bygges med inntrukket toppetasje med takterrasse der takterrassen utgjør minimum 50 % av bruttoarealet i etasjen under. Øvrige småhus skal ha gesimshøyde maksimalt c + 9,8.

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

- l) I delområde BBB2.2 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i fire eller flere bygninger.
Mellomrommene ut mot sjøen skal være minimum 18 meter brede for å sikre utsyn for bakenforliggende leiligheter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 15 meter.
- m) I delområde BBB2.3 skal bebyggelsen utformes som blokkbebyggelse i to eller flere bygninger med langsiden ut mot sjøen. Avstanden mellom hver av bygningene skal være minimum 12 meter. Balkonger og karnapper kan stikke ut i mellomrommet men ikke i større utstrekning enn halve fasaden og ikke lenger ut enn at avstanden mellom motstående balkonger eller fasader er minimum 6 meter. Trapperom kan overskride byggegrensene mot vei med inntil 2 meter. Øverste etasje i alle bygningene skal være tilbaketrukket på tre sider, med takterrasse(r) der samlet areal av terrassen(e) skal utgjøre minimum 30% av bruttoarealet for underliggende etasje.

Delområde BBB3:

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

Inntil seks boenheter kan ha takstue med gesimshøyde maksimalt c + 17,3. Takstuens maksimale størrelse settes til 30m² BTA og de skal bygges med inntrukket takterrasse på maksimal 35 m² (inkludert rekkverk, skjerming og plantekasser). Øvrig bebyggelse skal ha gesimshøyde maksimalt c + 13,8.

Adkomst til takterrasser kan plasseres som intern trapp eller som utvendig trapp.

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

fasader er minimum 9 meter.

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

- a) Delområdet kan kun bebygges med frittliggende småhusbebyggelse, enebolig.
- b) Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming med et moderne arkitektonisk uttrykk.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (BYA) for hver av tomtene innenfor delområdet er 33 %.
- d) Minstekrav til egnet utoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. enebolig.
- e) Tomter for eneboliger skal ikke være under 600 m².
- f) Boligene kan ligge inntil 2 meter fra nabogrense forutsatt at boligen på nabotomt på sin side ligger tilsvarende lenger unna grensen. Avstanden mellom boligene skal ingen steder være mindre enn 8 meter.
- g) Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overskride 7,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.
- h) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- i) Innenfor delområdet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- j) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.
- k) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.
- l) Sandlekeplass for BF4.1 og BF4.2 skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-5. Lekeplassene skal være felles for alle boligene i tilhørende delområde.

§ 3-3. Felles lekeplasser (BLK)

- a) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser.
- b) Strøkslekeplass BLK2 er felles for alle boliger innenfor planområdet og Engersand Havn Nord, skal opparbeides som ballplass og ha skjerming mot kjørevei.
- c) Strøkslekeplass BLK3 er felles frilekeareal for alle boliger innenfor planområdet og Engersand Havn Nord.
- d) Nærlekeplass BLK4 i delområde BBB3 skal være felles for alle boliger i delområde BBB2, BBB3 og BF4.

§ 3-4. Felles uteoppholdsareal (BU)

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

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

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

a) Veg (SV)

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

b) Kjøreveg (SKV)

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

c) Gatetun (SG)

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

d) Fortau (SF)

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

e) Annen veggrunn (SVG)

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

f) Parkering (SPA)

1. Alle parkeringsplasser på terreng kan være felles for alle boliger innenfor planområdet, med unntak av f_SPA1 og f_SPA4 som skal dekke parkeringskrav for hhv. Engersand havn Nord og felt "B/Fo/Be" (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005).

2. For parkeringsplassene f_SPA2 og f_SPA3 skal det etableres vegetasjon som skjerming mot ny bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
3. På grunn av flerbruksfordeler innfrir en p-plass på feltene f_SPA2 og f_SPA3 kravet til 1,25 p-plass.
4. Krav til parkering for båthavna i S1 (feltbetegnelse i reguleringsplan for Engersand Havn, vedtatt 8. februar 2005), skal dekkes på felt f_SPA2.

g) Avfallshåndtering i driftsfasen

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

§ 3-6. Grønnstruktur (G)

a) Friområde (GF)

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

b) Naturområde (GN)

Delområde BBB2:

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

Delområde BF4:

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

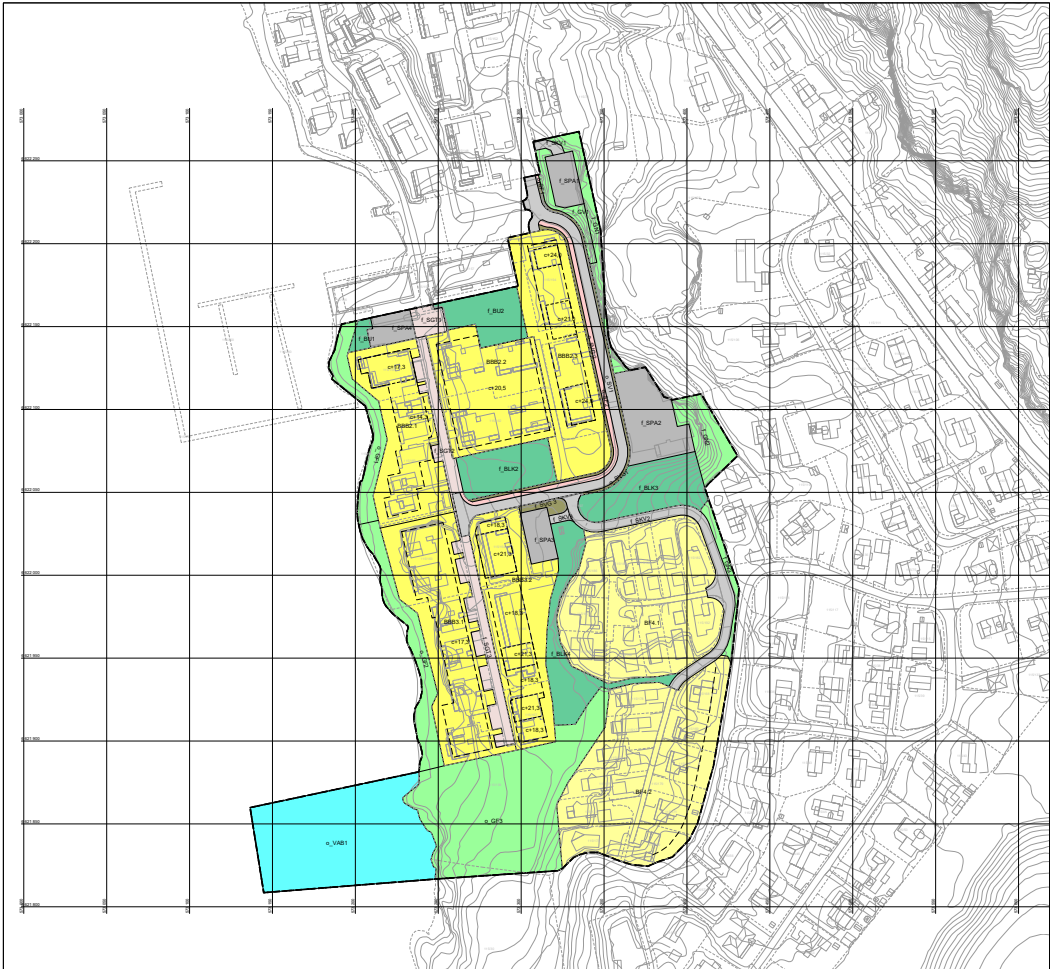
c) Vegetasjonsskjerm (GV)

f_GV1 skal opparbeides med ny vegetasjon som skjerm rundt parkeringsplass.

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

a) Badeplass (VAB)

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



TEGNSKILDNING
FIL 12 REVISJONSDRAGEN

SOS 4.1.2

<p>BEPLANTNING OG ANLEGG (FIL 10.4, 11.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> BE (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE2 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE3 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) <p>FIL 10.4, 11.2</p> <ul style="list-style-type: none"> BE4 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE5 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) <p>LANDSKAPSSKISSE OG TROND INFRASTRUKTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> BE6 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE7 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE8 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE9 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE10 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) <p>LINESTRUKTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> BE11 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE12 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE13 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE14 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE15 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE16 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE17 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE18 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) 	<p>GRØNNTRE (FIL 10.4, 11.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> BE19 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE20 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) <p>BRUK OG VEIEN AV RÅD OG VASSRÅD (FIL 10.4, 11.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> BE21 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) <p>BASISRETT</p> <ul style="list-style-type: none"> BE22 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100) BE23 (BEPLANTNING) - BEPLANTNING (1:100)
---	---

Grunnplan grunnet: 1:7500 (1:1000) og 1:2500 (1:1000)
Grunnplan bygging: 1:500 (1:100) og 1:250 (1:100)
Kartgrunnlag: 1:1000 (1:100) og 1:2500 (1:100)
Dato utarbeidet: 10.06.2024
Utbetalt: 2,50 millioner kroner (inkl. mva.)
Kartutvalg: 1:1000 (A1 ark)

Driftsrapport med tilhørende bestemmelser for:

Prosjekt:	Prosjekt nr.:	PLAN 104-100-17-01
Oppdragsgiver:	Dokumentnr.:	104-100-17-01
Oppdraget:	Oppdragets omfang:	1. Område: 1:1000 (1:100) og 1:2500 (1:100)
Oppdragets start:	Oppdragets avslutning:	10.06.2024
Oppdragets kostnad:	Oppdragets avkastning:	2,50 millioner kroner (inkl. mva.)
Oppdragets status:	Oppdragets ansvar:	100%
Oppdragets risiko:	Oppdragets sikkerhet:	100%
Oppdragets kvalitet:	Oppdragets holdbarhet:	100%
Oppdragets miljø:	Oppdragets sikkerhet:	100%
Oppdragets økonomi:	Oppdragets sikkerhet:	100%
Oppdragets sosialt ansvar:	Oppdragets sikkerhet:	100%
Oppdragets sikkerhet:	Oppdragets sikkerhet:	100%
Oppdragets sikkerhet:	Oppdragets sikkerhet:	100%
Oppdragets sikkerhet:	Oppdragets sikkerhet:	100%

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

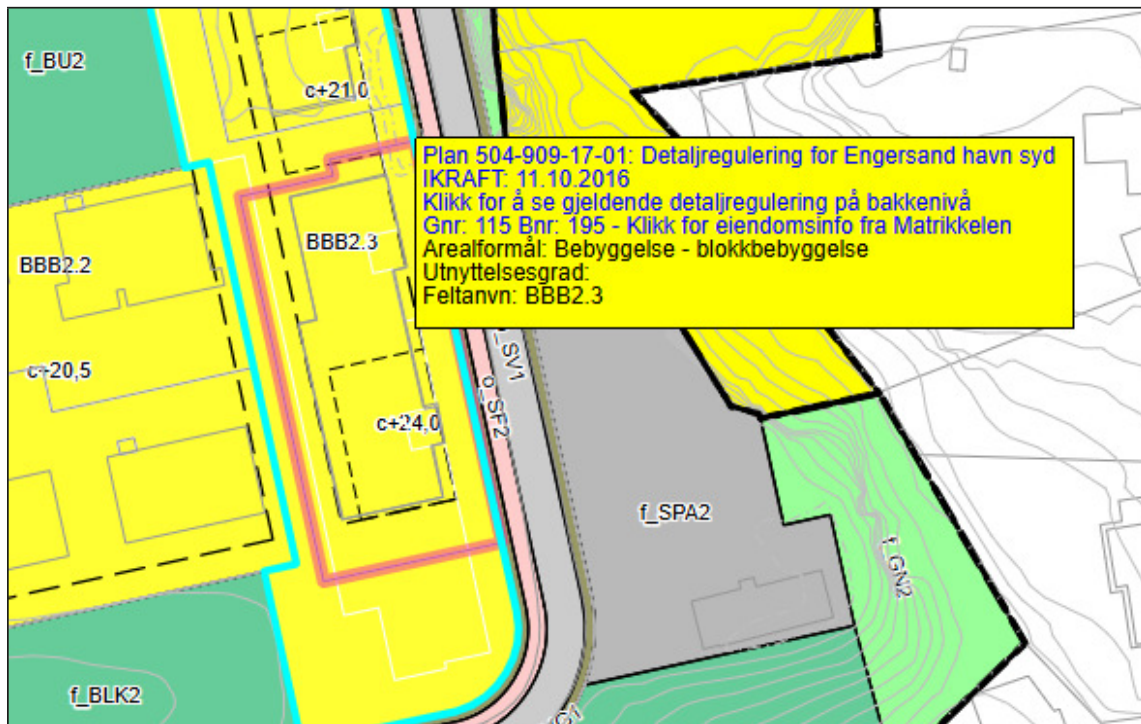
Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bruksnr.	195	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 20, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 17.02.2025



LIER KOMMUNE

www.lier.kommune.no

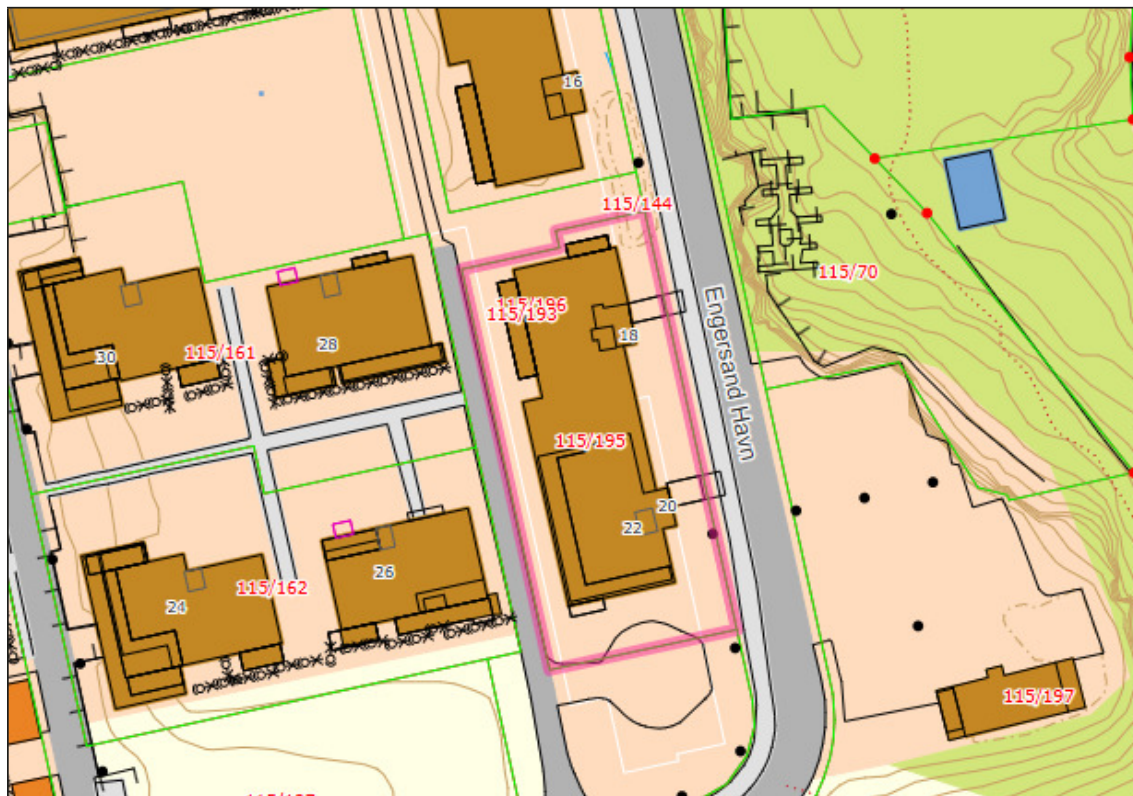
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	115	Bruksnr.	195	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 20, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 17.02.2025



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

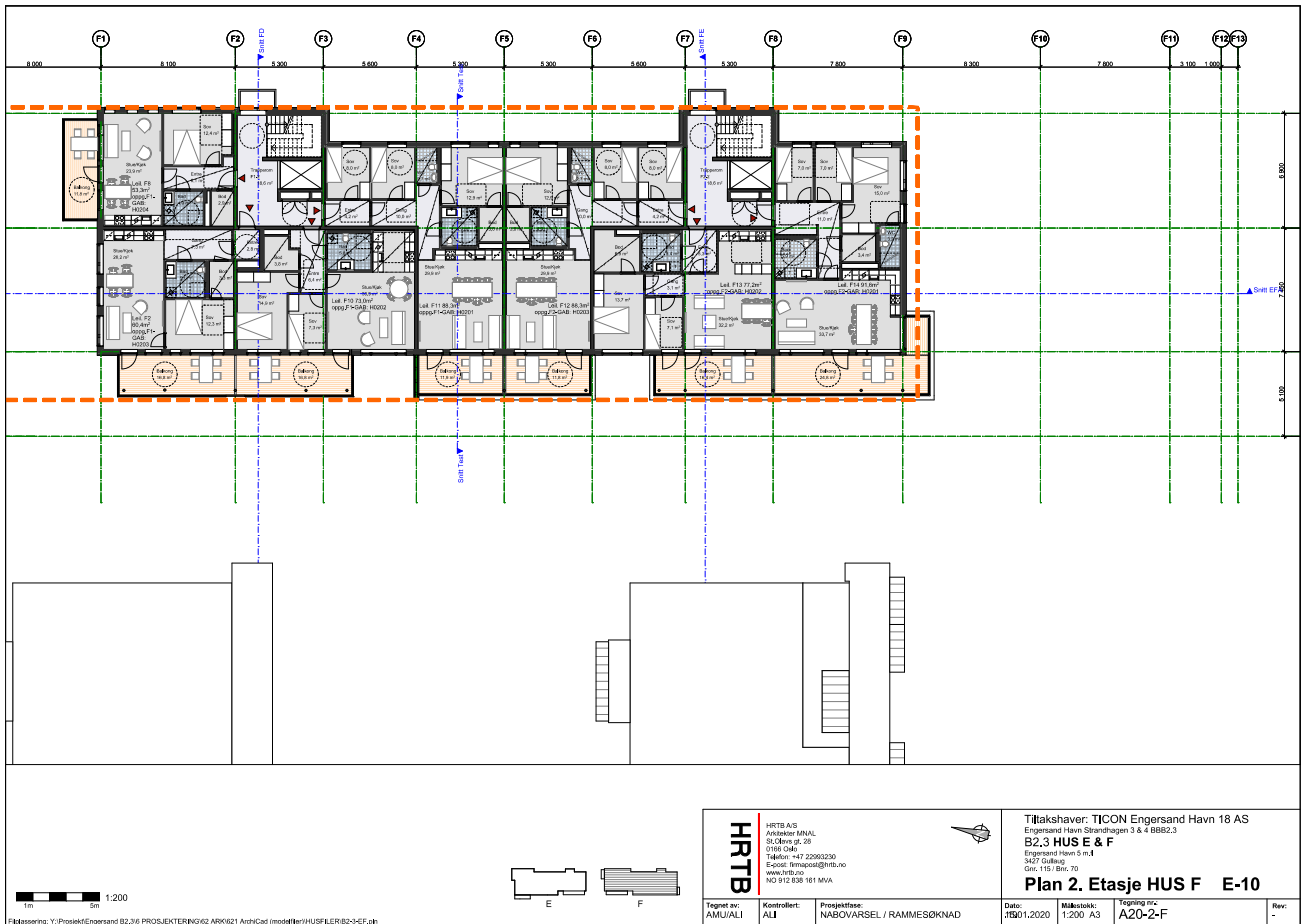
Gårdsnr:	115	Bruksnr.	195	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Engersand Havn 20, 3427 Gullaug						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 17.02.2025





Lier kommune

LIER VEI, VANN OG AVLØP KF

Lier vei, vann og avløp KF
VESTSIDEVEIEN 22

3404 LIER

FAKTURA

BJØRNØ ANITA OLIVA SKARET
ENGERсанд HAVN 20
3427 GULLAUG

Fakturanr. 1152870

Kundenr. 310708
Fakturadato 31.12.2024

Forfallsdato 25.02.2025
Bankkonto 1506 28 31712
KID 00310708001000069
Fakturabeløp NOK 2591,82

Utsteder Eiendomsavgifter
Organisasjonsnr. 922847754MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 32225550
Deres ref.

Eiendom 115/195/0/0/201 - Engersand Havn 20
Eier STRANDHAGEN ENGERсанд BORETTSLAG

Termin 03 01.09.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
MÅLT FORBRUK VANN	18,00	m3	23,72	1/1	010924-311224		426,96	25%
MÅLT FORBRUK AVLØP	18,00	m3	39,38	1/1	010924-311224		708,84	25%
ÅRSAVGIFT VANN FASTLEDD	1,00	stk	1591,00	1/1	010924-311224		530,33	25%
ÅRSAVGIFT AVLØP FASTLEDD	1,00	stk	1222,00	1/1	010924-311224		407,33	25%
			Netto				2073,46	
			MVA				518,36	
			Øreavrunding				0,00	
			Å betale NOK				2591,82	

Grunnlag MVA høy sats: 2073,46, MVA: 518,36

Drammen kommune innkrever på vegne av Lier kommune

Har du spørsmål? Kontakt oss på:
Telefon - 32 22 55 50
Epost: postmottak@lier.kommune.no

IBAN NO7315062831712 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00310708



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engersand Havn 20, 3427 GULLAUG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
05195002	64	05.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	23
05195044	27	12.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	9
05195021	83	19.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	29
05194953	130	18.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	50
05194947	50	18.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	19
05195017	216	26.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	104
05195231	120	10.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	54
05195096	153	09.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	66
05194992	43	29.11.2024	Avlesning -VM Avlesning	23
05194993	111	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	39
05195005	79	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	19
05195094	53	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	23
05195043	14	12.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	6
05194950	100	12.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	57
05194976	18	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	8
05195004	97	19.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	35
05194966	66	19.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	31
05195155	106	03.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	18
05194967	35	09.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	4

05195077	90	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	55
05195133	41	12.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	25
05195046	65	11.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	30
05195047	32	10.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	16
05195012	50	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	22
05194989	34	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	13
05195048	115	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	47
05195030	34	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	16
05194972	108	01.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	65
05194961	28	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	13
05194981	106	13.11.2024	Avlesning -VM Avlesning	37
05194959	66	21.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	27
05194962	55	22.11.2024	Avlesning -VM Avlesning	23
05194958	8	16.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	3
05195042	13	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	5
05194971	151	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	64
05195229	115	28.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	53
05195039	34	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	14
05195130	31	20.11.2024	Avlesning -VM Avlesning	22
05195180	120	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	57
05195008	47	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	20
05194952	153	21.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	74
05194965	49	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	22
05194954	106	30.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	63
05195137	36	11.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	18
05194945	143	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	73
05195126	51	01.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	23
05194997	111	01.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	60
05195237	95	08.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	58

05195087	127	29.11.2024	Avlesning -VM Avlesning	70
05195069	43	01.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	20
05195219	100	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	42
05194980	30	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	12
05195227	115	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	50
05194984	18	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	8
05194991	111	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	33
05194999	32	13.12.2024	Avlesning -VM Avlesning	9
05195116	17	06.11.2024	Avlesning -VM Avlesning	10
05195135	122	02.01.2025	Avlesning -VM Avlesning	57

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engersand Havn 20, 3427 GULLAUG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsavgift vann fastledd	29 stk	1 988,75 kr	1/1	0 %	57 673,75 kr	0,00 kr
Årsavgift avløp fastledd	29 stk	1 527,50 kr	1/1	0 %	44 297,50 kr	0,00 kr
				Sum	101 971,25 kr	0,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 115, Bruksnummer 195 i 3312 LIER kommuneUtskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens KartverkData uthentet 17.02.2025 kl. 10.50
Oppdatert per 17.02.2025 kl. 10.48

Adresse (r) :Gateadresse: **Engersand Havn 18**
Gatenr: **2555**
Kommune: **LIER**
Postkrets: **3427 GULLAUG**Gateadresse: **Engersand Havn 20**
Gatenr: **2555**
Kommune: **LIER**
Postkrets: **3427 GULLAUG**Gateadresse: **Engersand Havn 22**
Gatenr: **2555**
Kommune: **LIER**
Postkrets: **3427 GULLAUG****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2022/660462-1/200 17.06.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 159 510 000
Omsetningstype: Fritt salg
STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG
ORG.NR: 927 762 684**Andel i realsameie:**2022/269178-1/200 09.03.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 196 IDEELL: 1/22022/529161-1/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 212022/529161-2/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 422022/529161-3/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 44

2022/529161-4/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 45

2022/529161-5/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 46

2022/529161-6/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 47

2022/529161-7/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 48

2022/529161-8/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 49

2022/529161-9/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 50

2022/529161-10/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 51

2022/529161-11/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 52

2022/529161-12/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 60

2022/529161-13/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 62

2022/529161-14/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 63

2022/529161-15/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 23

2022/529161-16/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 24

2022/529161-17/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 25

2022/529161-18/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 26

2022/529161-19/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 28

2022/529161-20/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 29

2022/529161-21/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 30

2022/529161-22/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 31

2022/529161-23/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 32

2022/529161-24/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 33

2022/529161-25/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 34

2022/529161-26/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 35

2022/529161-27/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 36

2022/529161-28/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 37

2022/529161-29/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 38

2022/529161-30/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 74

2022/529161-31/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 75

2022/529161-32/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 76

2022/529161-33/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 77

2022/529161-34/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 78

2022/529161-35/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 79

2022/529161-36/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 80

2022/529161-37/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 81

2022/529161-38/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 82

2022/529161-39/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 83

2022/529161-40/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 84

2022/529161-41/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 85

2022/529161-42/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 86

2022/529161-43/200 19.05.2022 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
21:00
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 87

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

- 1960/401266-1/90 19.04.1960 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2008/451799-1/200 04.06.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: TELENOR TOWERS NORWAY AS
ORG.NR: 971 050 365
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om skogsrydding rundt, og vedlikehold av anlegget.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2014/807230-1/200 23.09.2014 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2014/1128037-1/200 22.12.2014 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver: LIER KOMMUNE VANN-RENOVASJ FEIERA
ORG.NR: 971 198 958
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2015/333834-1/200 17.04.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2015/333877-1/200 17.04.2015 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157
Rett til bygg nærmere enn 4 meter fra nabogrense
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2016/511431-1/200 08.06.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0

SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 35

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 51
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 52
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 53
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 54
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 55
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 56
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 156 FNR: 0
SNR: 57
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 157 FNR: 0
SNR: 8
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70

- 2016/1085610-1/200 23.11.2016 **BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 73
Bestemmelse om tilkobling av avløp fra
minirensaneanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2017/237476-1/200 17.03.2017 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 158
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2017/238006-1/200 17.03.2017 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 159
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2017/238022-1/200 17.03.2017 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 160
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2017/238029-1/200 17.03.2017 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2017/238041-1/200 17.03.2017 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 162
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2019/691323-1/200 18.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 163
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2019/691337-1/200 18.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 164
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2019/691351-1/200 18.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 165
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2019/691364-1/200 18.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 166
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70
- 2019/691378-1/200 18.06.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 167
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70

2020/3422729-1/200 02.12.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighetshaver: LIER KOMMUNE
ORG.NR: 857 566 122
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvannsledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70

2021/1457312-1/200 18.11.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 24

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 180 FNR: 0
SNR: 46
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 70

2022/268839-1/200 09.03.2022
21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger
over/gjennom hverandres eiendommer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/268839-2/200 09.03.2022
21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger
over/gjennom hverandres eiendommer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/268839-3/200 09.03.2022
21:00

BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL

gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger
over/gjennom hverandres eiendommer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/268839-4/200 09.03.2022 **BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME**
21:00

gjelder også ledninger til sprinkelanlegg
gjensidig rett til å legge og ha liggende ledninger
over/gjennom hverandres eiendommer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/268892-1/200 09.03.2022 **ERKLÆRING/AVTALE**
21:00

bestemmelse om vedlikehold og reparasjon av
byggningskonstruksjon mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/793979-1/200 18.07.2022 **FELLES PANTEDOK BOR. INNSK**
21:00

Beløp: NOK 72 308 557
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap jf
lov om burettslag 2-11,1.ledd
LØPENR: 14933654

2022/793979-2/200 18.07.2022 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00

Veket for
Beløp: NOK 79 755 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Uteglemt registrert
03.10.2022. Arkivref: 22/27309-3
Rettet etter tingl. §18

2022/1027564-1/200 15.09.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00

Beløp: NOK 79 755 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2024/962606-1/200 10.01.2024 **** TRANSPORT**
21:00

FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2022/1352959-1/200 29.11.2022 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
21:00

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LIER KOMMUNE
ORG.NR: 857 566 122

GRUNNDATA

2022/42955-1/200 12.01.2022 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3312 GNR: 115
BNR: 70

2024/447110-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3049 GNR: 115 BNR: 195

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2022/268715-2/200 09.03.2022
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 30

Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 51
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:

0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 93

Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 99
gjelder adkomst- og bruksrett til 29
sykkelparkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/268778-1/200 09.03.2022
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 196
Adkomst- og bruksrett til felles uteoppholdsareal,
parkeringsanlegg, lekeplasser mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/268824-1/200 09.03.2022
21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:

0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 32
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 40
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 41
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 42
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 43
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 44
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 45
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 46
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 47
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 48
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 49
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 50
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 51

Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 52
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 53
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 54
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 57
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 58
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 60
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 64
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 65
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 66
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 67
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 68
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 71
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 72
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 73
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 74
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 75
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 76
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 77
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 78
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 79
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 80
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:

0 SNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 84
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 87
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 88
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 89
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 90
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 91
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 92
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 93
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 94
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 95
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 96
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 97
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 98
Rettighet hefter i: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 193 FNR:
0 SNR: 99
Adkomst- og bruksrett til tekniske rom for varme- og
sprinkelanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 14 i STRANDHAGEN ENGERSAND BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 927762684

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 11.02.2025 kl. 09.58

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 11.02.2025 kl. 09.57

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/987947-1/200 06.09.2022
21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 125 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
BJØRNØ ANITA OLIVA SKARET
FØDT: 06.08.1960 IDEELL: 1/2
BJØRNØ TROND
FØDT: 18.05.1961 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2022/741002-2/200 05.07.2022
21:00

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Engersand Havn 20
3427 GULLAUG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre