

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

## Tommy Johansson

**Mobil** 979 82 936

**E-post** tommy.johansson@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 733,-  
**Selger:** Atle Ekeland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 60/65 kvm  
**Tomtstr.:** 7024.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 426, bnr. 82  
**Snr.** 58  
**Oppdragsnr.:** 1007240207

# Lækker 2-roms fra 2023 med høy standard, stor solrik balkong på 18 m<sup>2</sup> og flott utsikt - Garasje plass med

Velkommen til Laboratorieveien 4D!

Denne leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et rolig og moderne boligområde med fantastiske solforhold. Nordre Jarlsberg Brygge et trygt og godt boligområde i maritime omgivelser. Her vil du lett finne deg til rette og trives! Her bor du med brygge, strender, lekeplass og flotte natur- og friluftsområder rett utenfor døren. Nyt fjordsauna, ørretfiske, volleyballbane, frisbeebane og en rekke andre uteaktiviteter i området!

Boligen kan fremheves med:

- Solrik balkong på hele 18 m<sup>2</sup> med flott sjøutsikt
- Garasje plass med lader
- Takhøyde målt til 2,71m i stue/kjøkken
- Høy standard
- Ingen TG2/TG3
- Nyåpnet fjordbadstu- og etablert badegruppe året rundt.
- Nyåpnet- og svært populær restaurant i nabobygget.

Velkommen til visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	54
Nabolagsprofil .....	59
Meglerbrev .....	62
Årsberetning .....	65
Vedtekter .....	89
Husordensregler .....	110
Protokoll .....	114
Formuesverdi .....	118
Kommunale avgifter .....	119
Reguleringskart .....	120
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

#### 2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod/teknisk rom

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

18 m<sup>2</sup> Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7024.6 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Denne leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i et rolig og moderne boligområde med fantastiske solforhold. Nordre Jarlsberg Brygge et trygt og godt boligområde i maritime omgivelser. Her vil du lett finne deg til rette og trives! Her bor du med brygge, strender, lekeplass og flotte natur- og friluftsområder rett utenfor døren. Nyt fjord sauna, ørretfiske, volleyballbane, frisbeebane og en rekke andre uteaktiviteter i området!

I nærområdet finner du velkjente turdestinasjoner som Kverntangen, lysløypa i Skafjellåsen og Suluvann for å nevne noen. Her er det flotte opplevelser både sommer og vinter, med preparerte skiløyper så fort snøen legger seg. Vestskogen i Sande byr

også på imponerende tur- og skiområder.

Dagligvarebutikker som Kiwi på Nordre Jarlsberg Brygge ligger i gangavstand fra leiligheten. Med en sentral beliggenhet er det kun ca. 5 minutters kjøring til Sande sentrum, og ca. 20 minutter til Drammen og Holmestrand sentrum. Her finner du et stort utvalg av forretninger, bank, post, kaféer/restauranter og underholdningstilbud. Drammen har også mange flotte kjøpesentre.

Sande sentrum har en fin togstasjon med hyppige avganger mot Oslo og videre sør i Vestfold, perfekt for pendlere. Det er også busstopp i nærområdet, og enkel adkomst til E18 ved Hanekleiva i Sande. Fra Sande tar det ca. 60 minutter til Oslo og ca. 40 minutter til Asker og Tønsberg med bil. I tillegg er det kort vei til Selvik skolen.

#### **Adkomst**

Adkomst fra Willem Stibolts vei. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Nordre Jarlsberg barnehage, Lersbrygga barnehage og Haga barnehage.

#### **Skolekrets**

Selvik skole

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Nordre Jarlsberg Brygge med linje 93 og 96 ca 500 m

Tog: Sande med linje R11x og R11 ca 6 km

#### **Bygningssakkyndig**

Taksering Norge AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/ folie.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte



målinger?

Ja

Beskrivelse: Vet de hadde kontroll rett før overtagelse eller samt 1 år kontroll.

Tilleggskommentar

Veranden må rettes opp av utbygger vedrørende helling til sluk.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje i boligblokk fra 2023 og inneholder entré, teknisk rom/bod, soverom, stue og kjøkken med utgang til balkong. Balkongen er på ca 18 kvm samt det medfølger kjellerbod på ca 5 kvm. Det medfølger også garasje plass med lader.

### **Standard**

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Dører:

Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2022. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lyd motstand. Profilerte innvendige dører.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Designa kjøkkeninnredning fra byggeår.

Gulv:

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Vegger:

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Himling:

Sparklet og malte plater i entré og bad. Systemhimling i bod/teknisk rom. Malte betongelementer, for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue/kjøkken.

Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i entré.

Balkong:

Syd-østtendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 18 kvm. Rekkverkshøyden er målt til 109 cm. Dekke i betong og rekkverk i metall, tre- og glasskonstruksjon. Stikkontakt og utebelysning.

Diverse utstyr:

Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Ledningsnett:

Avløpsrør i plast.

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod/teknisk rom.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bod/teknisk rom.

Vannbåren varme:

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom tilknyttet felles varmeanlegg, ifølge eier.

Elektrisk oppvarming:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod/teknisk rom.

Våtrom:

Badet er i følge eier fra byggeår. Dokumentasjon er fremvist. Fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Info fra takstmann:

Leilighet med standard fra byggeår.

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong. Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

- Felles sprinkleranlegg.

Felles fasiliteter:

- Balkong.
- Innendørs gjesteparkering.
- Innendørs sykkelparkering.
- Gjesteleilighet.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 2 eller 3. For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg med lader.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

8639161

## **Energi**

### **Oppvarming**

Fjernvarme.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt



## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 475

### Info kommunale avgifter

Vann 3725,-

Avløp 5562,-

Renovasjon 3188,-

### Eiendomsskatt

Kr 3 925

### Formuesverdi primær

Kr 709 326

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 837 305

### 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

**Eierbrøk**

58/8669

**Felleskostnader inkluderer**

Akonto oppvarming 290,00,-

Garasje 150,00,-

Innbetaling vedlikeholdsfond 290,00,-

Bod 38,00,-

Felleskost bolig 1 566,00,-

TV/bredbånd 399,00,-

I tillegg dekkes personalkostnader, forretningsførsel, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 733

**Andel fellesformue**

Kr 3 162

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Njb Bryggeparken

**Organisasjonsnummer**

931034057

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet NJB Bryggeparken (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 127

seksjoner på eiendommen gnr. 426 bnr. 82 i Holmestrand kommune i henhold til tinglyst

seksjonering. De 127 seksjonene («snr.») er fordelt slik:

- Snr. 1 – 105 er boligseksjoner.
- Snr. 106 og snr. 107 er næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter også «næringslokalene»).
- Snr. 108 – 127 er næringsseksjoner som er boder og parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapet har ingen lån.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Resultat for 2023 var kr 321 127,-

Budsjett for 2024 var kr 1 144 400,- med ca halvparten øremerket for vedlikeholdsfond.

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 321 127,-

**Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 426, bruksnummer 82, seksjonsnummer 58 i Holmestrand kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3903/426/82/58:

30.12.2011 - Dokumentnr: 1093805 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3301 Gnr:301 Bnr:377

01.01.2020 - Dokumentnr: 73934 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0711 Gnr:1 Bnr:380

01.01.2024 - Dokumentnr: 843796 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3005 Gnr:301 Bnr:380

13.03.2012 - Dokumentnr: 208327 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:301 Bnr:2

13.03.2012 - Dokumentnr: 208327 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:301 Bnr:377 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:301 Bnr:377 Snr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2012 - Dokumentnr: 208327 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:301 Bnr:2  
Med flere bestemmelser

13.03.2012 - Dokumentnr: 208327 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:301 Bnr:377 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:301 Bnr:377 Snr:2  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1911 - Dokumentnr: 900146 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1913 - Dokumentnr: 900163 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1914 - Dokumentnr: 900073 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1916 - Dokumentnr: 903655 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1948 - Dokumentnr: 1238 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1957 - Dokumentnr: 1103 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1962 - Dokumentnr: 290 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1962 - Dokumentnr: 4233 - Skjønn  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1962 - Dokumentnr: 4244 - Skjønn  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1966 - Dokumentnr: 990014 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1969 - Dokumentnr: 2277 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1969 - Dokumentnr: 2279 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1975 - Dokumentnr: 338 - Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1975 - Dokumentnr: 338 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1975 - Dokumentnr: 339 - Bestemmelse om vannrett  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1978 - Dokumentnr: 3091 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:32  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1979 - Dokumentnr: 885 - Elektriske kraftlinjer  
Bestemmelse om veg  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1982 - Dokumentnr: 3690 - Skjønn  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1983 - Dokumentnr: 5446 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1984 - Dokumentnr: 5121 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere



17.03.2008 - Dokumentnr: 223514 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Holmestrand Kommune  
Org.nr: 917 151 229  
Avtale om utbygging av Nordre Jarlsberg brygge.  
Bestemmelse om overdragelse av eiendommen.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2010 - Dokumentnr: 33667 - Jordskifte  
Sak 0700-2008-0005  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2010 - Dokumentnr: 866347 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Nordre Jarlsberg Brygge AS  
Org.nr: 885 286 992  
Bestemmelser i forbindelse med gjennomføring av planer for Nordre Jarlsberg Brygge.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2010 - Dokumentnr: 927894 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Lede AS  
Org.nr: 979 422 679  
Nettstasjon  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.2015 - Dokumentnr: 288801 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:63  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:64  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:65  
Rett til bruk av lekeplass  
Bestemmelse om felles vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2016 - Dokumentnr: 793572 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:67  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2016 - Dokumentnr: 793572 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:67  
Rett til fremføring av fiberkabler  
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2016 - Dokumentnr: 793572 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:67  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 698216 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Lede AS  
Org.nr: 979 422 679  
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 698277 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Lede AS  
Org.nr: 979 422 679  
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg  
Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2018 - Dokumentnr: 546174 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg

Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2020 - Dokumentnr: 2296736 - Jordskifte

Jordskiftesak 18-080210RFA-JTON SULUVANNSVEIEN

Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2021 - Dokumentnr: 273904 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg

Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2023 - Dokumentnr: 173560 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:5

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Schage Eiendom AS

Org.nr: 987 566 930

Gjelder også fradelte parseller fra gnr. 426 bnr. 5

Overført fra: Knr:3903 Gnr:426 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2023 - Dokumentnr: 185896 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/8669

16.08.2023 - Dokumentnr: 871827 - Reseksjonering

Snr: 58

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/8669

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt  
Endring av tilleggsdel  
Endring av fellesareal

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest fra 2024.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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 tinglysning 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

106 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 320 050 (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 106 350

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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.

### **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.

### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt 1,25 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Johansson  
Eiendomsmegler/ Partner  
tommy.johansson@aktiv.no  
Tlf: 979 82 936

**Ansvarlig megler**

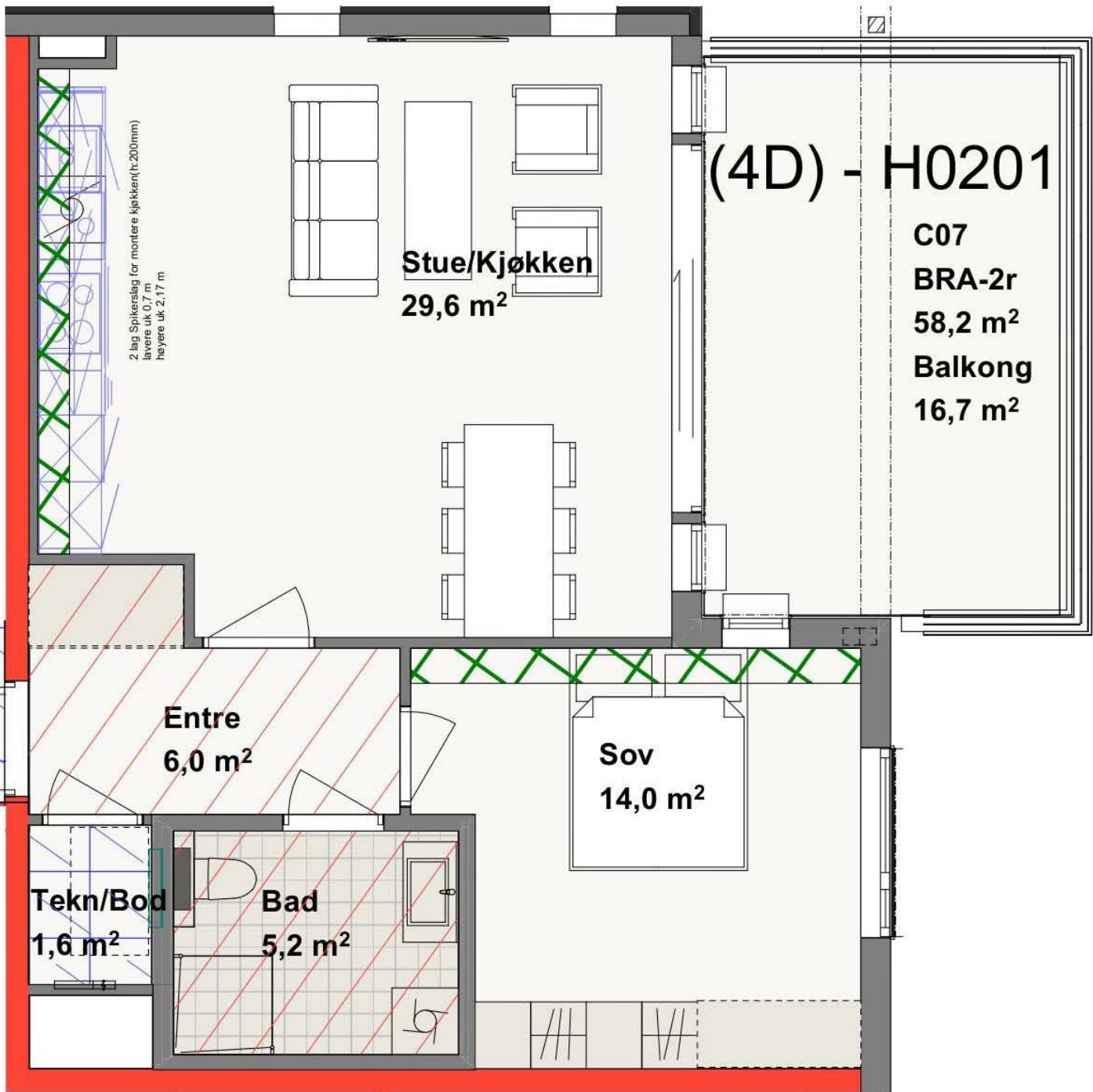
Tommy Johansson  
Eiendomsmegler/ Partner  
tommy.johansson@aktiv.no  
Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

20.02.2025





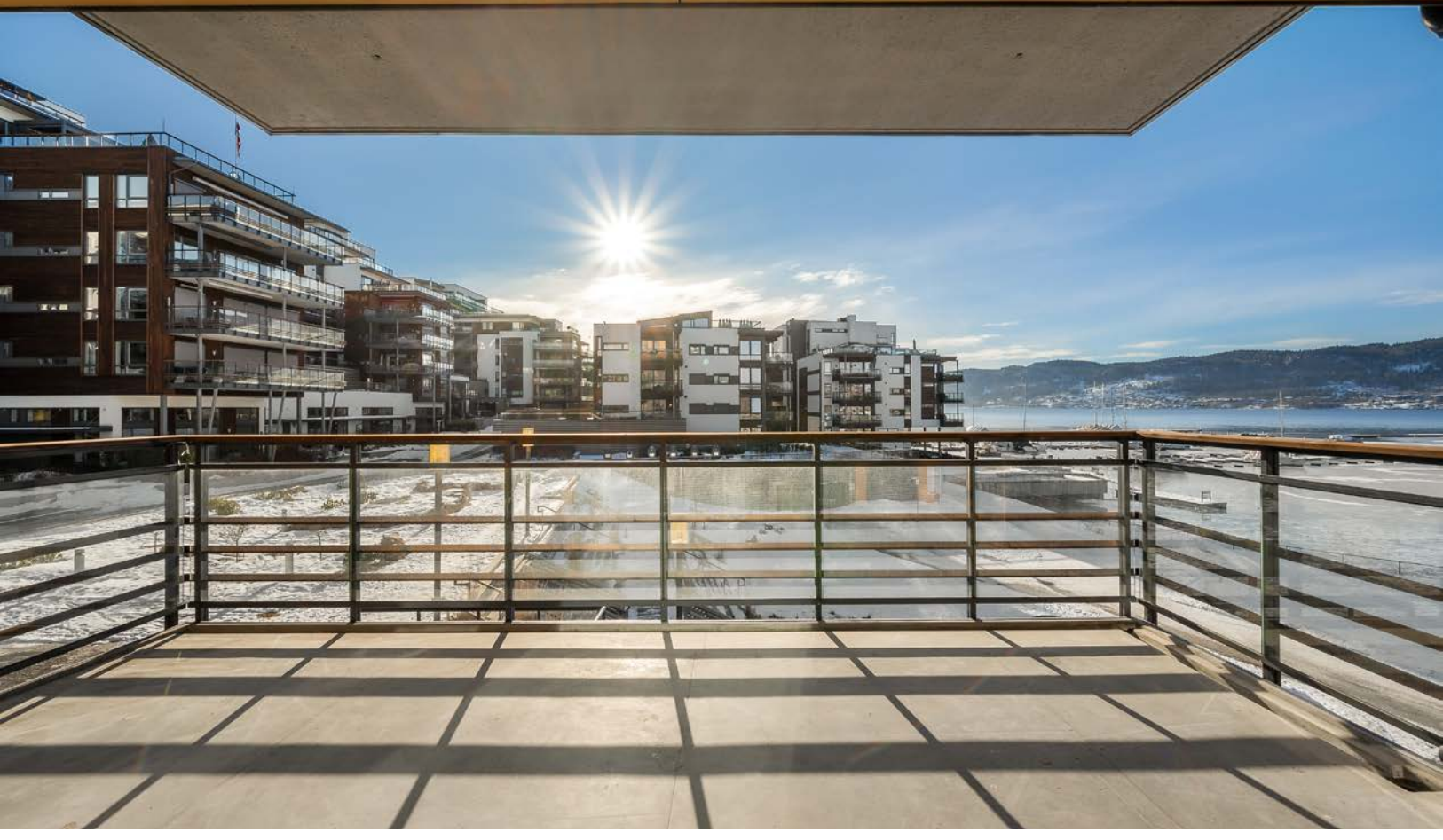














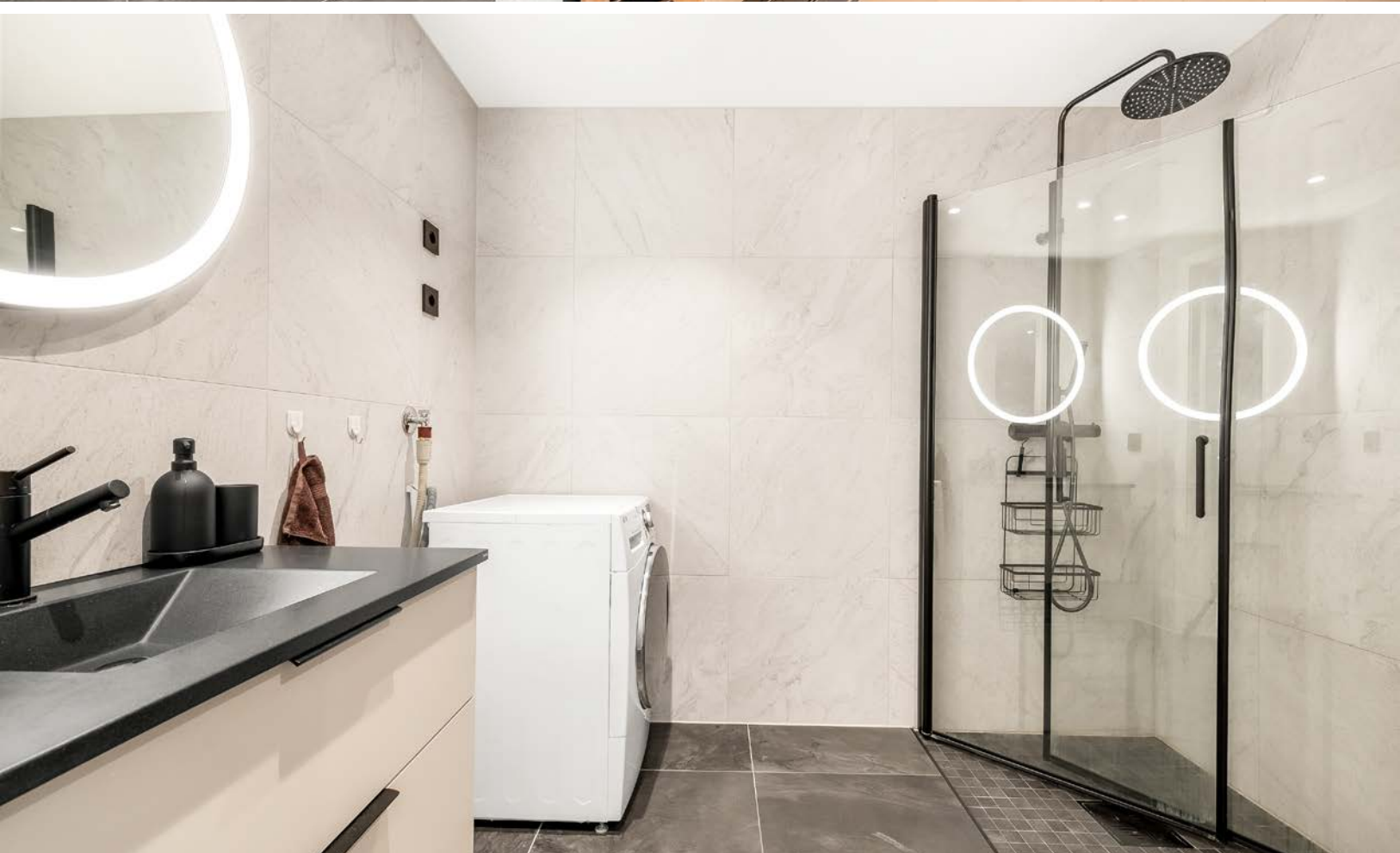






















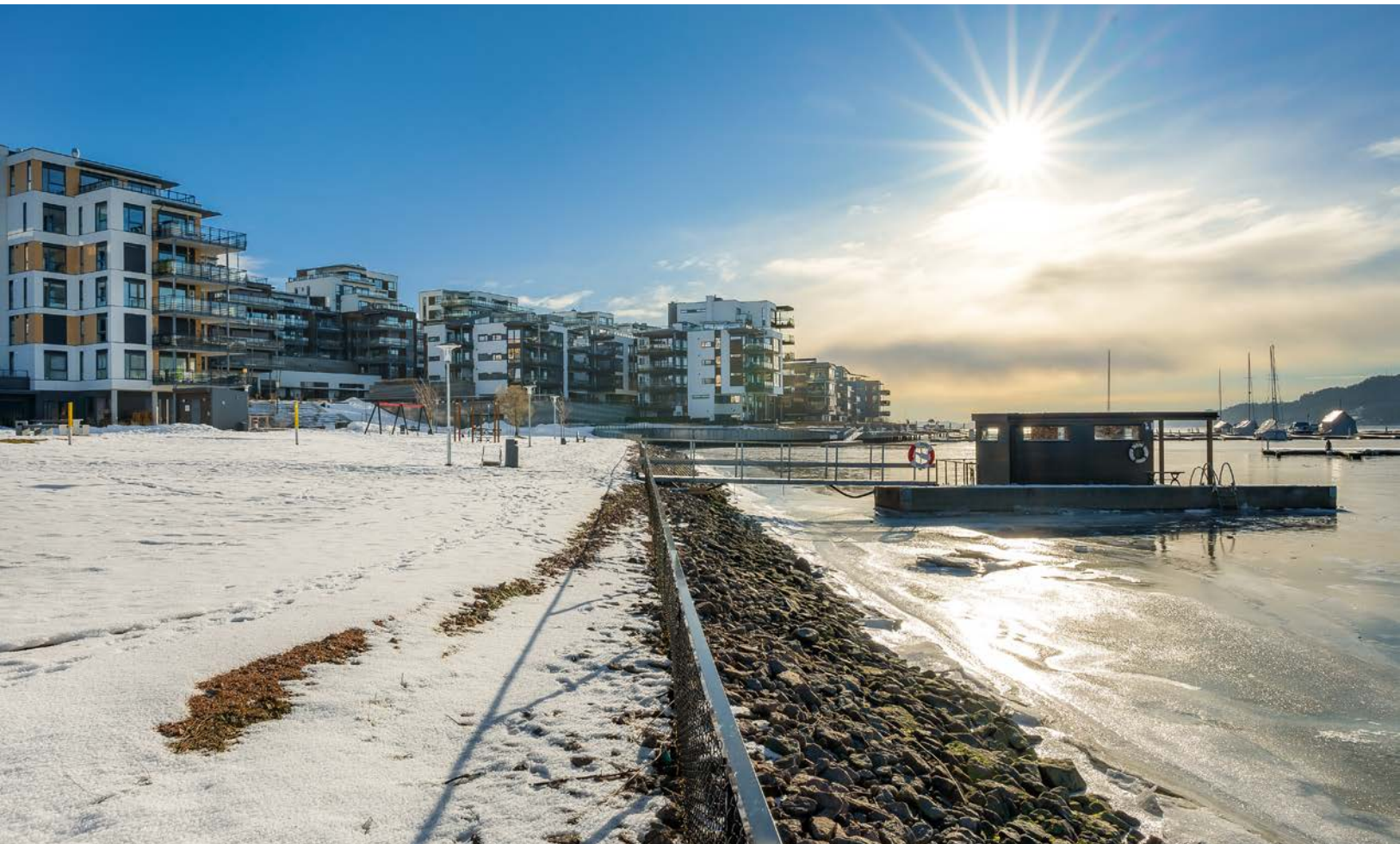
















# Vedlegg



# LABORATORIEVEIEN 4 D, 3077 SANDE I VESTFOLD

Gnr: 426 Bnr: 82 Seksjon: 58  
3903 Holmestrand kommune.  
Eierseksjon

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 14/02/2025  
Utskriftsdato: 17/02/2025  
Oppdragsnummer: 98529  
Referansenr:



**ARILD FOSS**  
af@takseringnorge.no  
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

## Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98529>

## Konklusjon tilstand

### Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

#### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

#### **Standard**

Leilighet med standard fra byggeår.

#### **Oppgraderinger i sameiet**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

#### **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Atle Ekeland  
Takstmenn: Arild Foss  
Befaring/tilstede: Eier: Atle Ekeland, Takstmann: Arild Foss

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3903 Holmestrand Gnr: 426 Bnr: 82 Seksjon: 58  
Eiet/festet: Eiet  
Areal: 7024.6 m<sup>2</sup>  
Eierbrøk seksjon: 58 / 8669  
Hjemmelshaver: Atle Ekeland  
Adresse: Laboratorieveien 4 D, 3077 SANDE I VESTFOLD

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	14/02/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	13/02/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 2023

Arealer NS3940:2023 (m <sup>2</sup> )					
Etasje	BRA (bruksareal)			Sum etasje:	TBA (terrasse- og balkongareal)
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)		
Kjeller	0	5	0	5	0
2. etasje	60	0	0	60	18
Sum bygning:	60	5	0		18
Sum BRA:				65	

Romfordeling			
Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod/teknisk rom		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Sitat NS3960 A.2 Målereglene for boliger: "Bruksarealet for sjakter med tilhørende vegger innenfor boenheten skal medtas også når sjakten er plassert inntil boenhetens omsluttende vegg." I dette tilfellet er det fremvist byggetegninger som viser at det er en sjakt bak teknisk rom/bod og vegg mot naboleilighet. Arealet på sjakten er medregnet i BRA på bakgrunn av oppmålingsregler i NS3960.

#### Fordeling P-/S-rom

P-rom: 56 m<sup>2</sup>. S-rom: 4 m<sup>2</sup>.

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

#### Felles fasiliteter:

- Balkong.
- Innendørs gjesteparkering.
- Innendørs sykkelparkering.
- Gjesteleilighet.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon er fremvist.

Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

---

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1



### Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2022.  
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

### Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper.  
Det er observert en manglende skrue til et håndtak på en dør.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.*

### Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Lyslister og belysning under overskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.  
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Designa kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.  
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.  
Komfyrvakt var ikke montert under befaringen, det anbefales å montere komfyrvakt i henhold til anbefalinger fra produsent.  
Det er i følge eier mulig å montere vinkjøl i kjøkkeninnredning.

TG: 1

### Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knirk i gulvoverflater i entré. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.  
Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte bruksmerker som hakk og riper.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

#### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entré og bad.  
Systemhimling i bod/teknisk rom.  
Malte betongelementer, for øvrig.

Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue/kjøkken  
Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i entré.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

#### Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

#### Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

#### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Syd-østtendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 18 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyden er målt til 109 cm.

Dekke i betong og rekkverk i metall, tre- og glasskonstruksjon.  
Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

#### Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

#### Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*

*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod/teknisk rom.  
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.  
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bod/teknisk rom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.  
Leilighetens stoppekran for varmt- og kaldt vann er noe hard å åpne/lukke og trenger justering for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG: 1

### Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom tilknyttet felles varmeanlegg, ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

### Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

### Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.  
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med ark.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

### Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

### Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod/teknisk rom.  
Samsvarserklæring signert og datert 15.02.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg, 447 - Nordre Jarlsberg BryggeBryggeparken BT1

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, i henhold til NTIFs retningslinjer. Da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne vurdere det elektriske anlegget.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: IU

#### Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

#### Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra bygge år.  
Dokumentasjon er fremvist.

#### Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

TG: 1

#### Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget siserne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

#### Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0



### Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.



**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b).

Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240207	
<b>Selger 1 navn</b>	
Atle Ekeland	
<b>Gateadresse</b>	
Laboratorieveien 4D	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDE I VESTFOLD	3077
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	1
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: 1007240207

## 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

Initialer selger: AE

1

- 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  
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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  
Beskrivelse

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

Beskrivelse

Vet de hadde kontroll rett før overtagelse eller samt 1 år kontroll

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

## Tilleggs kommentar

Veranden må rettes opp av utbygger vedrørende helling til sluk

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Ekeland	74758f58590d353ed71056 434a177f39edbf7611	03.02.2025 17:43:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240207

- 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

Laboratorieveien 4D - Nabolaget Selvik/Skafjellåsen - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Nordre Jarlsberg Brygge Linje 93, 96	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Sande stasjon Linje R11x, RE11	9 min 🚗 6.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	49 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 25 min 🚗

## Skoler

Selvik skole (1-7 kl.) 211 elever, 12 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Klokkerjordet skole (1-10 kl.) 772 elever, 38 klasser	6 min 🚗 4.5 km
Sande videregående skole 500 elever	6 min 🚗 3.5 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	23 min 🚗 20.3 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge 5 min 🚶

«Barnevennlig, trivelige høflige naboer.»

Sitat fra en lokalkjente



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

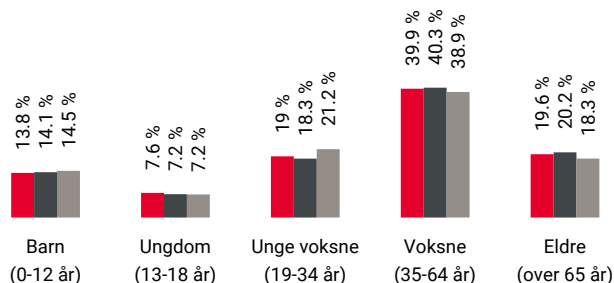
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Selvik/Skafjellåsen	3 367	1 509
🇳🇴 Holmestrand kommune	25 681	11 721
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nordre Jarlsberg barnehage (0-5 år) 106 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lersbrygga barnehage (0-5 år) 122 barn	4 min 🚗 2.1 km
Haga barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 🚗 4.7 km

## Dagligvare

Kiwi Nordre Jarlsberg Brygge PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Lersbryggen Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.4 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

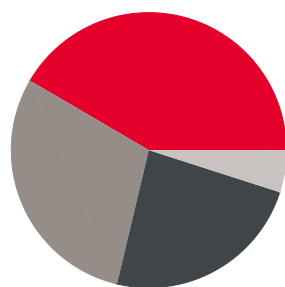
⚽ Lersbrygga idrettsanlegg 18 min 🚶  
Fotball, friidrett 1.3 km

⚽ Selvik skole 20 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... 1.5 km

🚲 Spent Sande 8 min 🚗

🚲 Fitnessplanet Svelvik 17 min 🚗

## Boligmasse



■ 42% enebolig  
■ 24% rekkehus  
■ 30% blokk  
■ 5% annet

«Rett ved sjøen, gode naboer ! Fint for barn og trygg skolevei»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Torggården Sande 8 min 🚗

📍 Apotek 1 Sandesenteret 8 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder  
■ 38% 6-12 år  
■ 17% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

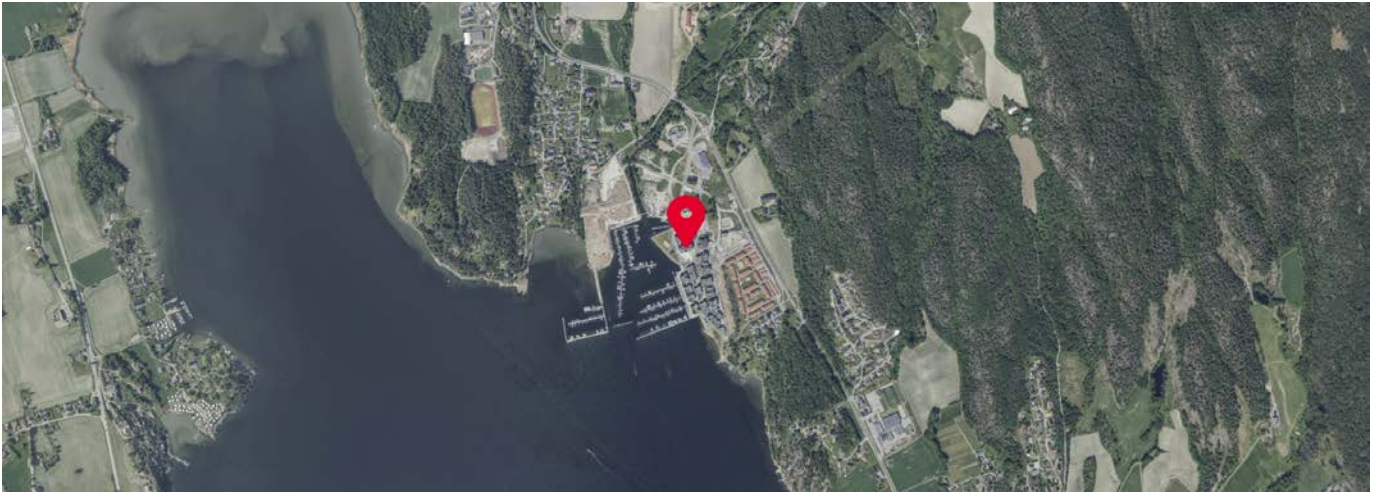


0% 43%

■ Selvik/Skafjellåsen  
■ Holmestrand kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2024

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Tommy Johansson  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: tommy.johansson@aktiv.no

Deres ref.: 1007240207 . Vår ref.: 1566-1-058

Dato: 06.01.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN  
Organisasjonsnr: 931034057  
Seksjonseier: Ekeland, Atle  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 058  
Adresse: Laboratorieveien 4d, 3077 SANDE I VESTFOLD  
Seksjonsnummer: 58  
Gnr. 0  
Bnr. 0

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING(46000)- polisenummer 8639161.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Alle seksjonseiere eier 1 garasje plass.
- Sjekk tinglysning vedrørende garasjeplasser.
- Bod tilhørende seksjon i garasjeanlegget.
- Båtplassene er organisert i et annet sameie.
- Sameiet foretar manuell avregning av energi en gang per år.
- Ved eierskifte må avregningstall oversendes til styret.
- Avlesning av målere for vann til radiatorer/vannbåren gulvvarme: Det skal leses av og oppgis i kilowattimer (KWH).
- Selger må selv opplyse om ekstra parkeringsplasser.
- Plassene er også tinglyst som tilleggsdeler til seksjonen, på lik linje som sportsboden.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste for overføring av garasjer.
- Garasjeplassene belastes med felleskostnader.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 777,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	290,00	
Garasje	150,00	
Innbetaling vedlikeholdsfond	290,00	
Bod	38,00	
Felleskost bolig	1 566,00	
TV/bredbånd	443,00	399,00 fra 01.02.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.



**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	29,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 162,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Matthias Skogfelt Melby pr. e-post: [matthias.melby@obos.no](mailto:matthias.melby@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kai Hornslien, e-post: [bryggeparken@styrerrommet.no](mailto:bryggeparken@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [bryggeparken@styrerrommet.no](mailto:bryggeparken@styrerrommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1566

Sameiet Njb Bryggeparken

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Njb Bryggeparken

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

13. juni 2024 kl. 18:00, Fremad.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering - godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - godkjenning av dagsorden
3. Konstituering - valg av møteleder
4. Konstituering - valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering - godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av medlemmer til valgkomité
9. Maling av himlinger på terrasse
10. Disponering av fellesareal i garasjelegget

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Njb Bryggeparken



Sak 1

## Konstituering - godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtektenes pkt 7.3: Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Konstituering - godkjennelse av dagsorden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Dagsorden godkjennes

---

Sak 3

## Konstituering - valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vedtektenes pkt 7.7: Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Forslag til vedtak  
Styrets leder velges som møteleder

---

Sak 4

## Konstituering - valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vedtektenes pkt 7.7: Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier

som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] sammen med styrets leder..

---

Sak 5

### **Konstituering - godkjenning av de stemmeberettigede**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### **Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det møtte (SETT INN) seksjonseiere som med egne stemmer og fullmakter representerte (SETT INN) stemmer.

---

Sak 6

### **Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

6.1) Styrets årsmelding er iht eierseksjonsloven ikke obligatorisk og skal heller ikke besluttes. Årsmeldingen er ment som en orientering fra styret til sameiets seksjonseiere om forhold styret mener er av allmen interesse.

6.2) Fastsettelse av årsregnskap skal iht vedtektene § 9 besluttes av årsmøtet, herunder overføring av resultat til vedlikeholdsfond og fri egenkapital

6.3) Årsbudsjett for 2024 er iht vedtektenes ikke bestemt å være en beslutningssak

6.4) Gjennomgang revisors beretning

#### **Forslag til vedtak**

Årsregnskap, herunder styrets forslag til disponering av resultat godkjennes. Revisors beretning ble tatt til etterretning og godkjent.

#### **Vedlegg**

1. Sameiet Njb Bryggeparken-innkalling-2024 årsmøte.pdf

2. Revisjonsberetning\_s.1566.pdf

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer, og får samtidig fullmakt til å kunne benytte deler av beløpet som betaling til styre/vara medlemmer som innehar operasjonell sekretærfunksjon i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000 fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøte i 2025.

---

Sak 8

## Valg av medlemmer til valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Iht våre vedtekter § 7.8 skal sameiet ha en valgkomité;

*"Sameiet skal ha en valgkomité som består av en leder og to øvrige medlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomiteén.*

*Medlemmene av valgkomiteén velges for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet."*

Forslag til vedtak

SETT INN NAVN

---

Sak 9

## Maling av himlinger på terrasse

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt henvendelse om muligheten for å male himlinger på terrasse. Saken er ikke meldt inn som årsmøtesak, men spørsmålet er av allmenn interesse.

Styrets innstilling

På generell basis er styret mot et slikt forslag av flere årsaker. Terrassen tilhører iht eierseksjonsloven sameiet, men hvor sameier har en eksklusiv bruksrett. På sikt vil man oppleve at det kan oppstå saltutslag i himlingen, og malingen vil da kunne krakelere. Samtidig skal sameiet ha et helhetlig estetisk uttrykk, hvilket i så fall innebærer at alle himlinger må males. Et slikt tiltak vil påføre sameiet en betydelig engangskostnad i tillegg til fremtidige vedlikeholdskostnader.

## Forslag til vedtak

Forslaget ble nedstemt med (SETT INN) stemmer mot og (SETT INN) stemmer for.

---

Sak 10

## Disponering av fellesareal i garasjeanlegget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### 10.1) Sykkelparkering

Sykkelparkeringen skal benyttes for sykler som benyttes ofte, for å slippe å ta de ut og inn i boden. Sykler som sjelden brukes skal ikke parkeres på sykkelparkeringen.

Det er begrenset antall plasser, disse vil bli nummerert og administrert av styret i sameiet.

Hver boenhet kan søke om 1 plass, som tildeles fortløpende. Er det fortsatt ledige plasser etter første tildelingsrunde åpnes det opp for å søke om ytterligere en plass. Det er maks to plasser pr boenhet.

De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på en venteliste.

Mnd. leiepris for sykkelparkering kr 50,-

### 10.2) Motorsykkelparkering

Motorsykkelparkering skal kun foregå på oppmerkede MC parkeringsplasser, samt egne parkeringsplasser eller leide parkeringsplasser.

Det planlegges å merkes 7 - 8 MC plasser i fellesområdet som kan leies til motorsykkelparkering. Se vedlagt tegning.

Det må søkes om å få tildelt MC-parkingsplass og de tildeles fortløpende etter søknad. De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på venteliste.

Månedlig leiepris for motorsykkelplassene kr 500,-

### 10.3) Oppbevaring av kajaker, kanoer og SUP brett

Styret foreslår å benytte trang gjesteparkingsplass - S123 til kajakk-plasser.

Stativ til 8 kajakk/SUP innkjøpes - ca. kr 9.000,-.

Det må søkes om å få tildelt kajakk-, kano- eller SUP-plass og de tildeles fortløpende etter søknad. De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på venteliste.

Månedlig leiepris pr. kajakk/kano 100,- / SUP 50,-

Se for øvrig vedlegg vedrørende disponering av arealene!

Styrets innstilling



Forslagene støttes.

**Forslag til vedtak**

10.1) (SETT INN) stemte for forslaget og (SETT INN) stemte mot forslaget. 10.2) (SETT INN) stemte for forslaget og (SETT INN) stemte mot forslaget. 10.3) (SETT INN) stemte for forslaget og (SETT INN) stemte mot forslaget.

**Vedlegg**

3. Forslag til Årsmøtet.pdf

---

# ÅRSMELDING 2023 FOR SAMEIET

## NJB BRYGGEPARKEN

### 1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet NJB Bryggeparken (org.nr 931 034 057) består av 107 seksjoner, hvorav 105 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Sameiet ligger i Holmestrand kommune. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

### 2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Kai Hornslien	2023	2
Nestleder	Dan Ove Gundersen	2023	2
Styremedlem	Helle Marie Buind	2023	2
Styremedlem	Petter Stalsberg	2023	2
Styremedlem	Stig Rømo	2023	2
Varamedlem	Per Fosshaug Livrud	2023	2
Varamedlem	Nina Nilsen Åshaug	2023	2

### 3. STYRETS ARBEID

Etter konstituering av det nye styret 15.august 2023 frem til mai 2024 er det avholdt 9 styremøter, hvor 93 saker har vært behandlet og protokollert. I tillegg til dette har det vært avholdt møte med leverandører, møter med utbygger, dialog med oppgangsansvarlige og løpende behandling av telefoner og eposter fra beboere og seksjonseiere.

Styret fungerer som et kollegium og har fordelt sine arbeidsoppgaver innbyrdes. Rent operasjonelt har styret benyttet sin tid til følgende primæroppgaver:

- Økonomi og kontrakts oppfølging
- Bygg og tekniske installasjoner
- HMS, internkontroll og sikkerhet
- Administrative oppgaver
- Beboerhenvendelser og beboer relaterte oppgaver

#### SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

**Økonomi:** Styret arbeider kontinuerlig med sameiets kostnadsstruktur hvis formål består i å oppnå lavest mulig priser ut fra de tjenestene som forbrukes og anskaffes til enhver tid.

**Vedlikehold og rehabilitering:** Det er ikke gjennomført noe innbetaling til vedlikeholdsfond via felleskostnadene i 2023, men dette ble innarbeidet i felleskostnadene med virkning fra 1.1.2024.

Det foreligger en tvistesak med utbygger vedrørende fasadeløsningene som sameiet mener ikke er levert iht hva som er beskrevet. Utbygger har avvist at det foreligger noen mangel. Forholdet ble drøftet i beboermøte 14.mai 2024 - og styret ble med flertall anmodet om å iverksette videre undersøkelser for å avklare både de juridisk og økonomisk forutsetningene. Resultatet av dette

arbeidet vil bli presentert i et ekstraordinært årsmøte hvor seksjonseierne skal ta stilling til videre prosess og tiltak.

**HMS:** Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av krav fastsatt i lovgivningen. Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

**Energiregnskap:** Faktisk forbruk i 2023 ble 834 589 kWh til en gjennomsnittlig kWh pris på kr 1,22 inklusiv nettleie og etter strømstøtte. Det samlede energiforbruket omfatter oppvarming, belysning av fellesområder, heiser, teknisk infrastruktur og garasjeanlegg.

Sameiet har etablert et eget energiregnskap, og målsettingen vil være å redusere det samlede forbruket ved hjelp av gjennomføring av ulike ENØK tiltak over tid.

**Kommunikasjon:** Styret legger vekt på åpen og transparent kommunikasjon, og mener dette er et viktig element for trivsel og trygghet. Styret har tatt i bruk VIBBO hvor alle nyhetssaker publiseres fortløpende. Styret vil henstille hver enkelt til å laste ned Appen.

Styret benytter i sin kommunikasjon med seksjonseiere og beboere flere kommunikasjonskanaler som er:

- VIBBO
- E-post adresse, bryggeparken@styrerommet.no som administreres av styret
- SMS benyttes som kanal for **tidskritisk** informasjon.

**Oppgangsansvarlige:** Det er etablert oppgangsansvarlige for følgende bygg:

Lykta (Bygg A1) - Laboratorieveien 2A - David Oliver Lande  
Klokka (Bygg A2) - Laboratorieveien 2B - Bjørn Helgesen  
Lanterna (Bygg D) - Laboratorieveien 2C - Hans Kristian Stenestø  
Bøya (Bygg B) - Laboratorieveien 4A - Lars-Arnulf Giswold  
Varden (Bygg E) - Laboratorieveien 4B - Geir Pedersen  
Fyret (Bygg C) - Laboratorieveien 4D - Paul Røland

I tillegg fungerer oppgangsansvarlige som brannvernleder for bygget. Oppgavene må ikke forveksles med vaktmestertjenester som sameiet kjøper av Mitchell Drift AS.

**Arbeidsmiljø:** Sameiet har ingen ansatte.

## 4. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

### BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 107 seksjoner, hvorav 105 er boenheter. Eiendommen har gårds- og bruksnummer 426/82.

### BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes skal seksjonseier straks ta kontakt med styret. Styret vurderer fra sak til sak hvorvidt det er hensiktsmessig å benytte sameiets forsikring eller ikke.

## 5. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Pr. 31.12.2023 var det 3 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 13 seksjoner i sameiet – hvorav 10 seksjoner eies av NJB AS/Schage Eiendom AS.

## 6. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet i 2023 har vært utført av OBOS, og sameiets revisor har vært BDO.

## 7. SAMEIETS ØKONOMI

### RESULTAT 2023:

Sameiets resultat for 2023 er som følger:

Resultat før årsdisposisjoner                      kr.        321 127

Styret vil foreslå at årets overskudd overføres til fri egenkapital.

Normalt sett bør fri egenkapital utgjøre et minimum på 1,5 ganger månedlige felleskostnader for å unngå innkreving av ekstraordinær innbetalinger, eller plutselig økning av felleskostnadene på grunn av uforutsette begivenheter. Fri egenkapital benyttes f.eks til å forskuddsbetale kostnader som forsikringer, kabel-TV/bredbånd, enkelte serviceavtaler og uforutsette kostnader. Sameiet har ikke anledning til å drive for kreditorenes regning, og skal betale sine regninger etterhvert som de forfaller til betaling.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettviseende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

Sameiet har ingen lån.

### BUDSJETT 2024:

Årsbudsjettet er iht eierseksjonsloven § 44 og våre vedtekter ikke en beslutningssak. Budsjettet for 2024 er utarbeidet, behandlet og vedtatt av styret.

Bemerk at det av årets budsjetterte resultat på kr 1.144.400 er øremerket innbetaling til vedlikeholdsfond med kr 515.880 som blir å bokføre som en årsdisposisjon. Ordinært resultat fra drift blir derfor å justere tilsvarende. Sameiet er fortsatt i en tidlig fase, hvor det kan oppstå usikkerhet knyttet til noen kostnadsarter. I tillegg bemerkes at energiprisene fortsatt er svært uforutsigbare i tillegg til rene klimatiske forhold som påvirker forbruket.

Gjennomsnittlig felleskostnader pr/boenhet pr/mnd er kr 3 324,- tilsvarende kr 41,36 pr/kvm boligflate. Gjennomsnittlig felleskostnader for en OBOS leilighet pr 27.5.23 var kr 42 pr/kvm.

### SAMEIETS INNSKUDDS- OG LÅNEVILKÅR:

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

Driftskonto er p.t 0,55 % p.a

Sparekonto er p.t 3,60 & p.a

Sande den 15.mai 2024

I styret for sameiet NJB Bryggeparken

Kai Hornslien  
Styrets leder

Dan Ove Gundersen  
Nestleder

Helle Marie Buind  
Styremedlem

Petter Stalsberg  
Styremedlem

Stig Rømo  
Styremedlem



**SAMEIET NJB BRYGGEARKEN**  
**ORG.NR. 931 034 057, KUNDENR. 1566**

**RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 357 265	0	4 685 000	4 493 000
Andre inntekter	3	50 800	0	0	136 200
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 408 065</b>	<b>0</b>	<b>4 685 000</b>	<b>4 629 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 286	0	-21 150	-33 200
Styrehonorar	5	-44 583	0	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-17 162	0	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-94 929	0	-170 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-82 150	0	-20 000	-125 000
Drift og vedlikehold	8	-65 954	0	-1 350 000	-395 600
Forsikringer		-110 682	0	-300 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-37 555	0	0	-9 500
Energi/fyring		-1 013 110	0	-1 300 000	-1 488 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 420	0	-630 000	-335 000
Andre driftskostnader	10	-370 896	0	-594 000	-596 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 089 726</b>	<b>0</b>	<b>-4 545 150</b>	<b>-3 487 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>318 339</b>	<b>0</b>	<b>139 850</b>	<b>1 141 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 788	0	0	2 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>321 127</b>	<b>0</b>	<b>139 850</b>	<b>1 144 400</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	321 127
--------------------------	---------

**SAMEIET NJB BRYGGEARKEN**  
**ORG.NR. 931 034 057, KUNDENR. 1566**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		43 571	0
Forskuddsbetalte kostnader		116 213	0
Driftskonto OBOS-banken		795 169	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 604	0
Sparekonto OBOS-banken		19 703	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>990 259</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>990 259</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		321 127	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>321 127</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 170	0
Leverandørgjeld		586 072	0
Skyldige offentlige avgifter	12	21 890	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>669 132</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>990 259</b>	<b>0</b>

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Holmestrand, \_\_.\_\_.2024  
Styret i Sameiet Njb Bryggeparken

Kai Hornslien

Helle Marie Buind

Dan Ove Gundersen

Stig Rømo

Petter Stalsberg

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.  
Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-

fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### NOTE: 2

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 388 886
Akonto oppvarming	516 021
Tv/Bredbånd	298 663
Garasje	125 210
Bod	28 485
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 357 265</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital	46 800
Utleie	4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50 800</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 286
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 286</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 44 583.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 162.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 050
Brækhus Advokatfirma DA	-44 788
BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-30 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-82 150</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 795
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 587
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 006
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 507
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 842
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-65 954</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 553
Kommunale avgifter	-32 002
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-37 555</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-3 946
Vaktmestertjenester	-179 718
Renhold ved firmaer	-180 525

Andre fremmede tjenester	-2 426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 560
Andre kontorkostnader	-501
Bank- og kortgebyr	-2 219
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-370 896</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 869
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	769
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 788</b>

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 604
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 286
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-21 890</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik  
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."

**Haukvik, Ole Jarle**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-06-05 11:57:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LKWID-Q3UY2-4SGT8-572FP-QWATE-PENNE

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>

20 av 24

Revisjonsberetning\_s.1566.pdf



# Forslag til bruk av fellesarealer i garasjeanlegget

## Sykkelparkering

Sykkelparkeringen skal benyttes for sykler som benyttes ofte, for å slippe å ta de ut og inn i boden. Sykler som sjelden brukes skal ikke parkeres på sykkelparkeringen.

Det er begrenset antall plasser, disse vil bli nummerert og administrert av styret i sameiet.

Hver boenhet kan søke om 1 plass, som tildeles fortløpende. Er det fortsatt ledige plasser etter første tildelingsrunde åpnes det opp for å søke om ytterligere en plass. Det er maks to plasser pr boenhet.

De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på en venteliste.

Mnd. leiepris for sykkelparkering 50,-.

## Motorsykkelparkering

Motorsykkelparkering skal kun foregå på oppmerkede MC parkeringsplasser, samt egne parkeringsplasser eller leide parkeringsplasser.

Det planlegges å merkes 7 - 8 MC plasser i fellesområdet som kan leies til motorsykkelparkering. Se vedlagt tegning.

Det må søkes om å få tildelt MC-parkeringsplass og de tildeles fortløpende etter søknad. De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på venteliste.

Månedlig leiepris for motorsykkelplassene 500,-.

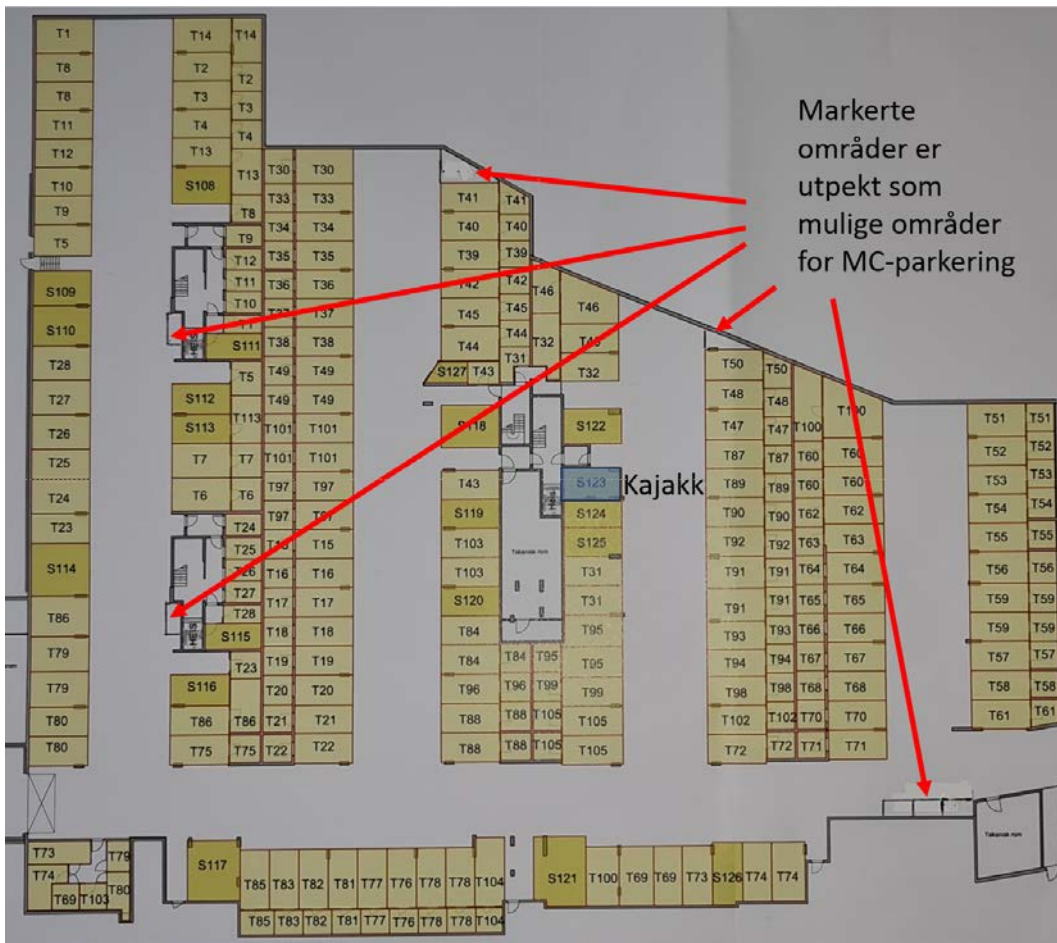
## Oppbevaring av kajaker, kanoer og SUP brett

Styret foreslår å benytte trang gjesteparkeringsplass - S123 til kajakk-plasser.

Stativ til 8 kajakk/SUP innkjøpes - ca. 9.000,-.

Det må søkes om å få tildelt kajakk-, kano- eller SUP-plass og de tildeles fortløpende etter søknad. De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på venteliste.

Månedlig leiepris pr. kajakk/kano 100,- / SUP 50,-



## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 1566 Selskapsnavn: Sameiet Njb Bryggeparken

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET NJB BRYGGEPARKEN  
av 14.02.2023**

*I medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017*

## **1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL OG ORGANISERING**

Sameiets navn er Sameiet NJB Bryggeparken (heretter også «sameiet»). Sameiet består av 127 seksjoner på eiendommen gnr. 426 bnr. 82 i Holmestrand kommune i henhold til tinglyst seksjonering. De 127 seksjonene («snr.») er fordelt slik:

- Snr. 1 – 105 er boligseksjoner.
- Snr. 106 og snr. 107 er næringsseksjoner for næringsvirksomhet (heretter også «næringslokalene»).
- Snr. 108 – 127 er næringsseksjoner som er boder og parkeringsplasser i parkeringskjelleren.

Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) («seksjon(er)») vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Inndelingen av bruksenheter og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøken størrelse, fremgår av tinglyst seksjonering og eventuelle senere tinglyste reseksjoner.

Telleren i sameiebrøken er bygd på solgt BRA for boligseksjonene og BRA for næringsseksjonene som er næringslokaler (snr. 106 og snr. 107). Parkeringsplasser som er næringsseksjoner har alle lik teller 4. Boder som er næringsseksjoner har teller 1.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

## **2 SEKSJONSEIERNES FAKTISKE DISPOSISJONSRETT OG RETTSLIGE RÅDERETT**

### **2.1 Seksjonseiernes faktiske disposisjonsrett**

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Kameraovervåking er



tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Parkeringsplasser kan bare benyttes til oppstilling av kjøretøy. Boder kan bare benyttes til oppbevaring av gjenstander.

## **2.2 Seksjonseiernes rettslige råderett**

Med unntak av de begrensinger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Seksjonseier kan fritt pantsette, selge og leie ut sin seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon i sameiet hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises det til eierseksjonslovens § 23.

Parkeringsplasser og boder i sameiet kan ikke omsettes eller leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet eller sameiet. Styret kan også nekte salg eller utleie dersom det kommer i konflikt med offentligrettslige krav til boder og parkering i byggeprosjektet. Ved salg av parkeringsplass eller bod plikter selger/kjøper selv å sørge for reseksjonering (salg av tilleggsdel) eller hjemmelsoverføring (salg av næringsseksjon).

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## **2.3 Særlige bestemmelser knyttet til næringslokalene i sameiet (snr. 106 og snr. 107)**

Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i sameiet (snr. 106 og snr. 107) kan drives serveringsvirksomhet eller annen næringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv. Sameiet/seksjonseierne kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger eller av eier/driver av de aktuelle næringslokalene.

Virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Sameiet/seksjonseierne plikter å medvirke med det som trengs dersom hjemmelshaver av snr. 106 og/eller snr. 107 ønsker seksjonen reseksjonert og delt opp i flere seksjoner.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra hjemmelshaver(e) til næringsseksjon(ene) som utgjør næringslokalene i sameiet. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

#### **2.4 Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier 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 skal gjøres tilgjengelig for vedkommende. Det er styret som pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass.

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

#### **2.5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket type ladepunkt seksjonseier skal tillates å anlegge, og som gir videre anvisninger for arbeidene med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den seksjonseier det gjelder. På samme måte er det sameiet som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den seksjonseier det gjelder.

Forbruk av strøm og eventuelt administrasjonsgebyr betales av seksjonseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømmettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles etter den relative sameiebrøken for bolig og næringslokalene som er vedlegg 3 til disse vedtektene.

### **3 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNING**

#### **3.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder, er regulert i punkt 3.3 nedenfor.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører.
- j) ventilasjonssystem tilhørende seksjonen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen som hører under sameiets vedlikeholdsplikt.

For boligseksjonene hører også utskifting av sluk og membran på bad eller balkonger/terrasser, under sameiets vedlikeholdsansvar. Hvis utskifting av membran og sluk på bad eller balkonger/terrasser skjer som følge av en ønsket oppgradering fra seksjonseier, og ikke som del av sameiets vedlikehold, skal seksjonseier selv bære kostnaden for dette. Det skal søkes styret og/eller årsmøte før utskiftingen skjer. Styret og/eller årsmøte kan i den forbindelse stille krav til den som skal gjøre arbeidene, hvordan arbeidene skal gjøres og hvem som skal utføre arbeidene med utskiftingen (dvs. om det er seksjonseier selv eller styret som engasjerer vedkommende).

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

### **3.2 Sameiets vedlikeholdspunkt**

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmeanlegg inklusive vannbårent varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

### **3.3 Vedlikeholdsplikten for parkeringsplasser og boder i parkeringskjelleren**

I parkeringskjelleren har seksjonseierne kun vedlikeholdsansvaret for innvendig overflatevedlikehold av sin bod. Resterende vedlikehold i parkeringskjelleren utføres av sameiet. Seksjonseieren betaler særskilt felleskostnad forbundet med dette slik beskrevet i disse vedtekter punkt 4.3.

### 3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

## 4 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG EVENTUELLE FELLE SINNTEKTER

### 4.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader i sameiet er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- eiendomsforsikring
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger sameiet å vedlikeholde
- lys/oppvarming av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorarer

Kostnader til renovasjon og vann- og avløp faktureres fra kommunen til hver enkelt seksjonseier, og er følgelig ingen felleskostnad i sameiet.

Eiendomsskatt blir enten fakturert sameiet eller den enkelte seksjonseier. Dersom eiendomsskatten blir fakturert sameiet, viderefakturerer sameiet dette med tilsvarende beløp til seksjonseier.

### 4.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader

Hovedregelen for fordeling av felleskostnader i sameiet er at kostnaden skal belastes seksjonen(e) kostnaden gjelder. Så langt det er mulig, og såfremt ikke annet følger av disse vedtekter, skal felleskostnader i sameiet derfor skilles mellom boligseksjonene og seksjonene som næringslokaler (snr. 106 og snr. 107) etter følgende prinsipper:

- De felleskostnader som kun knytter seg til boligdelen av sameiet skal kun fordeles mellom boligseksjonene etter disse seksjonenes relative sameiebrøk (vedlegg 1 til vedtektene). Eksempelvis slikt som:
  - Felleskostnader til drift og vedlikehold av innvendige fellesarealer i boligdelen av sameiet, fasaden utenfor boligseksjonene, sameiets heiser og utvendige fellesarealer i sameiet, foruten arealer som er tilleggsdeler til seksjoner,
  - Felleskostnader forbundet med utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligseksjonene,



- Felleskostnader forbundet med utskifting av sluk og membran i boligseksjonene ved oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt.
- De felleskostnader som kun knytter seg til et av næringslokalene skal bæres av denne seksjonen alene. Eksempelvis slikt som:
  - Felleskostnader til utskifting av vindu og dør til seksjonen,
  - Felleskostnader forbundet med sameiets bygningsmessig vedlikehold som kan sies å kun gjelde den ene næringsseksjonen.
- Dersom det oppstår felleskostnader som kun knytter seg til seksjonene med næringslokaler (snr. 106 og snr. 107) og ikke boligseksjonene, skal kostnaden i så fall fordeles kun mellom disse næringsseksjonene basert på seksjonenes relative sameiebrøk (vedlegg 2 til vedtektene).

Felleskostnader det ikke er mulig å skille etter prinsippene beskrevet i kulepunktene i avsnittet ovenfor, skal fordeles på boligseksjonene og seksjonene med næringslokaler etter deres relative sameiebrøk (vedlegg 3 til vedtektene), eksempelvis slikt som:

- Kostnader forbundet med drift av sameiet som forretningsførsel, revisjon, eventuelle styrehonorarer og forsikring av sameiet.

#### **4.3 Særskilt felleskostnad som betales for bod og parkeringsplass i parkeringskjelleren**

For boder og parkeringsplasser i parkeringskjelleren som er tilleggsdeler eller næringsseksjoner skal seksjonseierne betale en særskilt felleskostnad.

Styret fastsetter det beløp som skal betales for 1. stk. parkeringsplass og 1. stk. bod, uavhengig av om boden eller parkeringsplassen er organisert som tilleggsdel eller næringsseksjon.

Beløpene skal fastsettes etter følgende prinsipper:

- Beløpet for 1 stk. parkeringsplass skal være likt.
- Beløpet for 1 stk. bod skal også være likt og være 1/4 av beløpet for en parkeringsplass.

Næringsseksjoner som er parkeringsplasser og boder skal ikke bære felleskostnader i sameiet utover kostnaden pr. parkeringsplass og pr. bod regulert i dette punkt 4.3 i vedtektene.

#### **4.4 Felleskostnader som skal fordeles med en lik andel**

Grunnkostnad til tv og bredbånd skal fordeles med en lik andel per seksjon.

#### **4.5 Energikostnader til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen**

Energikostnaden til varmt forbruksvann og oppvarming av seksjonen betales av seksjonseieren etter målt forbruk. Eventuelle avregningskostnader fordeles likt pr. seksjon. Energikostnader som skyldes varmetap fordeles etter den relative sameiebrøken for bolig og næringslokalene (vedlegg 3 til vedtektene).

#### **4.6 Innkreving av felleskostnader**

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

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

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiers side.

#### **4.7 Fordelingen av eventuelle fellesinntekter**

Med mindre annet fremgår av disse vedtekter, fordeles eventuelle inntekter i sameiet etter den relative sameiebrøken mellom bolig og næringslokalene (fordelingsnøkkelen i vedlegg 3 til vedtektene). Styret eller årsmøtet kan bestemme at eventuelle inntekter ikke skal gå til utdeling, men til avsetning og/eller dekning av kostnader i sameiet.

### **5 SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

### **6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENES FORPLIKTELSER**

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

### **7 ÅRSMØTET**

#### **7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **7.2 Årsmøtet avholdelse og hvem som har rett til å delta**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret avgjør hvordan årsmøte skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra det tidspunkt seksjonseierne har blitt informerte om hvilke saker årsmøte skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøte ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at kravene til årsmøte i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltagelse og stemmegiving kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

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

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

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

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

## **7.3 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

#### **7.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra saker som nevnt i ovenfor i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.5 Flertallskrav**

##### *7.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer*

En seksjon i sameiet gir en stemme, med unntak av næringsseksjoner som er boder og parkeringsplasser som ikke har stemmerett. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

##### *7.5.2 Utgangspunktet om alminnelig flertall*

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, tas alle beslutninger på årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

##### *7.5.3 Beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer*

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) endring av vedtektene jf. eierseksjonsloven § 27 dersom ikke lov eller vedtekter stiller strengere krav

#### 7.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 7.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne



### 7.5.6 *Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder*

Enkelte beslutninger krever også samtykke fra de seksjonseiere det gjelder. Det gjelder slikt som:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 33
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 24
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 29

### 7.6 **Inhabilitet på årsmøtet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

### 7.7 **Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### 7.8 **Valgkomité**

Sameiet skal ha en valgkomité som består av en leder og to øvrige medlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomitéen.

Medlemmene av valgkomitéen velges for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Ved valg av komiteens medlemmer anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Lederen av valgkomitéen skal velges særskilt.

## **8 STYRE**

### **8.1 Plikt til å ha styre og valg av dette**

Sameiet skal ha et styre som består av 3 eller 5 medlemmer. Det kan også velges inntil 2 varamedlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseieres husstand. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både boligseksjonene og minst en samlet fra næringsseksjonene (snr. 106 og snr. 107).

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **8.2 Styrets oppgaver**

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

### **8.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandlingen**

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

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

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

### **8.4 Styremøter**

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltagende styremedlemmene skal undertegne protokollen.

## **9 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

## **10 REGNSKAP OG REVISJON**

Sameiet skal ha revisor som velges av årsmøtet med alminnelig flertall og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **11 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## 12 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag.

Forsikring av innbo samt utstyr, installasjoner og innretninger mv. som ikke omfattes av eiendommens forsikring, tilligger det den enkelte seksjonseier å eventuelt tegne og bekoste. Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## 13 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM BYGNINGSMESSIGE ARBIDER MV.

### 13.1 Bygningsmessige arbeider

Utvendige installasjoner og innretninger på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige installasjoner og innretninger, såfremt annet ikke er bestemt eller klart forutsatt.

Installasjon av sol-/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser, er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Det som her er nevnt er ikke en uttømmende angivelse av hva som er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet og/eller styret. Persiener og markiser skal i tilfelle være enhetlige i utforming samt i farge(r) og materialer.

Innglassing av balkonger/terrasser er ikke tillatt.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte bruksenhet, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse byggearbeidene.

Næringsseksjonene snr. 106 og snr. 107 skal ha rett til å sette opp markiser og sette opp skilt på fasaden. Dette krever likevel styrets samtykke. Styret kan nekte samtykke dersom det er saklig grunn til det. Som saklig grunn regnes bla. at sameiets fasade ikke gis et enhetlig og estetisk godt uttrykk.

### **13.2 Skader på betongfundament**

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

De respektive seksjonseierne er ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende parkeringskjeller. Sameiet 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.

## **14 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

### **14.1 Plikt til å medvirke til reseksjonering mv.**

Sameiet/seksjonseierne plikter å medvirke med det som er nødvendig til en reseksjonering som innebærer at fellesareal ute omgjøres til tilleggsdel grunn for seksjonene 51, 75, 87, 88, 89, 106 og 107.

Det samme gjelder for eventuell reseksjonering som innebærer at parkeringsplasser og boder som er seksjonert som næringsseksjoner omgjøres til fellesareal eller om disse seksjoner overdras til sameiet etter hva utbygger finner tjenlig.

### **14.2 Utbygging av området Nordre Jarlsberg Brygge mv.**

Sameiet utbygges trinnvis og er del av en større boligutvikling på Nordre Jarlsberg Brygge. Fordelingen av tomtegrenser og organiseringen av utearealer mellom sameiene på utbyggingsområdet er ikke fullstendig klarlagt og utbygger forbeholder seg retten til å organisere dette slik utbygger finner det hensiktsmessig. Avhengig av organiseringen, vil det etableres gjennomgående bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av arealer for felles bruk mellom sameiene/eiendommene på utbyggingsområdet. Hvis utbygger finner det tjenlig organiseres dette som et fellessameie. Den endelige avklaringen av den eiendomsrettslige organiseringen av disse områdene, skal skje senere.

Sameiet plikter, gjennom styret og årsmøtet og eventuelt ved den enkelte seksjonseier, å medvirke til etablering og sikring av de rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for sameienes/eiendommens felles bruk av fellesområdene innenfor utbyggingsområdet ved å undertegne de nødvendige dokumenter.

Så lenge utbyggingen på eiendommen pågår og utbygger driver videre utvikling av Nordre Jarlsberg brygge gjelder også følgende:

- Utbygger eller dennes rettsetterfølger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen/slutføringen av byggeprosjektet for dette sameiet, og for eventuell videre utbygging på naboeiendommene innenfor utbyggingsområdet Nordre Jarlsberg Brygge. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen av hele utbyggingsområdet Nordre Jarlsberg Brygge er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støv, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen/slutføringen av utbyggingsprosjektet for sameiet og/eller for den videre utbyggingen av utbyggingsområdet Nordre Jarlsberg Brygge, til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet/seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen/slutføringsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med de foreliggende planer og godkjennelser for byggeprosjektet som sameiet utgjør, og for den eventuelle videre utbyggingen av utbyggingsområdet Nordre Jarlsberg Brygge.

Utbygger forbeholder seg retten til å ikke betale felleskostnader for seksjoner i sameiet som ikke er ferdigstilt. Dersom det etableres egen varmesentral på Nordre Jarlsberg Brygge, vil sameiet ha en pliktig tilknytning til dette anlegget. Det vil i så fall bli inngått en egen leveranseavtale om dette.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølgere. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

## **15 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.



## 16 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. For øvrig gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtekter.

### Vedlegg:

- Vedlegg 1: Boligseksjonenes relative sameiebrøk.
- Vedlegg 2: Næringsseksjonenes relative sameiebrøk.
- Vedlegg 3: Den relative sameiebrøken for bolig og næringslokalene (dvs. sameiebrøken med unntak av næringsseksjonene som er parkeringsplasser og boder).

\*\*\*

Vedlegg 1: Boligseksjonenes relative sameiebrøk		Vedlegg 2: Næringslokalenes relative sameiebrøk		Vedlegg 3: Sameiebrøken til bolig og næringslokalene (dvs. sameiebrøken uten næringsseksjoner som er parkeringsplasser og boder)	
Seksjon	Teller sameiebrøk	Seksjon	Teller sameiebrøk	Seksjon	Teller sameiebrøk
1	60	106	191	1	60
2	87	107	110	2	87
3	68	<b>Nevner</b>	<b>301</b>	3	68
4	60			4	60
5	97			5	97
6	68			6	68
7	60			7	60
8	97			8	97
9	68			9	68
10	60			10	60
11	97			11	97
12	68			12	68
13	98			13	98
14	77			14	77
15	60			15	60
16	87			16	87
17	68			17	68
18	60			18	60
19	105			19	105
20	68			20	68
21	60			21	60
22	105			22	105
23	68			23	68
24	60			24	60
25	105			25	105
26	68			26	68
27	98			27	98
28	80			28	80
29	46			29	46
30	45			30	45
31	67			31	67
32	75			32	75
33	59			33	59
34	45			34	45
35	71			35	71
36	75			36	75
37	59			37	59
38	45			38	45

39	71
40	75
41	59
42	45
43	71
44	75
45	59
46	45
47	71
48	75
49	91
50	73
51	54
52	81
53	56
54	58
55	98
56	81
57	56
58	58
59	98
60	81
61	61
62	57
63	58
64	98
65	81
66	60
67	57
68	58
69	98
70	77
71	49
72	62
73	94
74	133
75	51
76	98
77	112
78	110
79	112
80	110
81	112
82	110
83	112

39	71
40	75
41	59
42	45
43	71
44	75
45	59
46	45
47	71
48	75
49	91
50	73
51	54
52	81
53	56
54	58
55	98
56	81
57	56
58	58
59	98
60	81
61	61
62	57
63	58
64	98
65	81
66	60
67	57
68	58
69	98
70	77
71	49
72	62
73	94
74	133
75	51
76	98
77	112
78	110
79	112
80	110
81	112
82	110
83	112

84	87
85	112
86	121
87	82
88	100
89	51
90	51
91	100
92	99
93	72
94	100
95	99
96	72
97	100
98	99
99	72
100	100
101	99
102	72
103	100
104	99
105	165
Nevner	8297

84	87
85	112
86	121
87	82
88	100
89	51
90	51
91	100
92	99
93	72
94	100
95	99
96	72
97	100
98	99
99	72
100	100
101	99
102	72
103	100
104	99
105	165
106	191
107	110
Nevner	8598

# Ordensregler for Sameiet NJB Bryggeparken

---

## 1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt.

## 2. FORMÅL

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt og trygt bomiljø. Reglene skal videre gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

## 3. SIKKERHET

Hver enkelt sameier og beboer har et personlig ansvar for å gjøre seg kjent med sameiets brannvernregler, branninstruks og rømningsveier, vedtekter og ordensregler.

## 4. STØY

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
- Boring, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 19.00 på lørdager.
- På søn- og helligdager bør en unngå støyende arbeider. Ved større selskapseligheter bør naboer varsles.
- Musikk inne eller ute bør ikke forstyrre naboer. Vis hensyn!

## 5. DYREHOLD

- Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i sameiets nedsenkede restavfalls-beholdere.
- Hunden bør hindres i å urinere på granitten og inne i garasjene. Skulle det likevel skje oppfordres eieren til å skylle vekk urinen med en medbragt vannflaske.
- Hunden skal til enhver tid være under eierens kontroll. Å sette hunden ut i lenke uten tilsyn er ikke tillatt. Vedvarende bjeffing ute eller inne skal unngås.

## 6. FELLESOMRÅDER INNE OG UTE

- Sykler, barnevogner mv. skal ikke settes i inngangspartiet eller trappeoppgangen.
- Sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealet.
- Sjøppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene.
- Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.
- Røyking utenfor/ved siden av/under naboens åpne soveromsvindu kan for enkelte være svært sjenerende og bør derfor unngås.
- Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene inne eller ute: **Ingen skal behøve å rydde etter deg.**
- Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brann sikkerheten.
- Droner skal ikke brukes innenfor/over sameiets område uten godkjenning fra styret.

## 7. FASADER

- 1) Rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder, dvs. tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i beboermappen/leilighetens FDV.
- 2) Det er ikke tillatt med parabol- eller annen utvendig antenne, på balkong/vegg/tak.
- 3) Varmepumpe kan tillates installert etter søknad med legeerklæring. Tiltakssøker skal avgi ansvarserklæring.
- 4) Markiser skal være enhetlig for Sameiet, eller for det/de enkelte bygg.
- 5) Montering av faste installasjoner (hev-/senk glass, markiser, persiener, pergola e.l.) er ikke tillatt uten etter på forhånd skriftlig godkjenning fra styret.

## 8. EGNE TERRASSER OG BALKONGER

1. Det er sameierens ansvar å sikre at sluk på altaner/takterrasser og balkonger til enhver tid er åpne. Vannskader som følge av tette sluk kan medføre betydelige kostnader som kan bli krevet erstattet av seksjonseier. Det er ingen automatikk i at sameiets forsikring skal benyttes, og styret skal alltid varsles om slik situasjon oppstår.
2. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger/terrasser.
3. Utvendige blomsterkasser på balkong-/terrasse-gelenderet er ikke tillatt.
4. Elektrisk- eller gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til naboer.
5. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkongene/terrassene.
6. Synlig tørking av tøy på balkongen/terrassen over gelenderhøyde bør unngås.
7. Permanent skjerming eller beplantning på terrassen/balkongen som hindrer utsikt fra side- eller bakenfor-liggende beboere tillates ikke.
8. Vindskjerming, heve-/senke- eller folde-glass skal tas ned/senkes/foldes når balkongen/terrassen ikke er i bruk.
9. Utvendige boblebad skal lenses gjennom innvendig avløp, ikke i sluket på balkongen.
10. **Utvendig blinkende lysdekorasjoner** er ikke tillatt.
11. **Fuglemating** er ikke tillatt på balkonger/terrasser eller i sameiets område da det lett gir næring til mus og rotter.
12. «JACUZZI» kan ikke monteres på balkong eller takterrasse uten søknad til styret da bæreevne må dokumenteres. Før installasjon av Jacuzzi skal det avgis selvstendig ansvarserklæring.

## 9. VEDLIKEHOLD AV KJØKKENAVLØP

Grunnet stedvise og til dels lange strekk med lite fall gjennomføres rutinemessig hovedrengjøring»/rensing/spyling av **kjøkkenavløp** i hvert byggetrinn **hvert tiende år**. Mellom hver «hovedrengjøring» må den enkelte sameier bære ansvaret for å foreta nødvendig vedlikehold:

- ALLTID tørke ut fett av kjeler, panner og kar med tørkepapir som kastes i restavfallet. Det vil si at man ALDRI tømmer eller vasker ut fett i avløpet. (Dette er også et kommunalt krav.)
- Minst to ganger/år rengjøre vannlåsen
- Minst én gang/år rense avløpet med Mudin. (Følg bruksanvisningen på flasken.)
- Dersom vannet begynner å tømmes langsomt eller at det begynner å klukke i vannlåsen indikerer dette at en propp/forsnevring er under oppbygging. Gjenta da ovenstående.

Dette vil sikre at avløpet ikke går tett. Skulle det likevel skje, vil det skyldes svikt i ovennevnte rutine. Kostnaden for spyling av avløp i en enkelt leilighet utenom «hovedrengjøring» må derfor bæres av den enkelte sameier.



## 10. SPORTSBOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann-/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander innendørs. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i sportsboden.

## 11. GARASJE

Til hver leilighet hører en biloppstillingsplass. Hver beboer plikter å holde orden på sin parkeringsplass:

1. Av brannpreventive- og brannbelastnings-hensyn er enhver type lagring på parkeringsplassen (eksempelvis hjul/dekk eller hyllearrangement, putekasser og blomsterkrukker m.m.) ikke tillatt.
2. Trillebag og sykkel kan likevel plasseres der dersom plassen tillater dette uten at bilens hjul blir stående utenfor oppmerkingen.
3. Under gitte forutsetninger kan det godkjennes å oppbevare kajaker og skibokser i garasjene: En søknad til styret om å henge opp kajakk og/eller skiboks i tak eller på vegg innenfor egen garasje plass kan godkjennes under forutsetning av at to styremedlemmer i en forutgående befarings avgjør at opphenget ikke kommer i konflikt med annen infrastruktur (kabelgater, rør, sprinklerdyser, røykdetektorer, ventilasjon m.m.). Godkjenningen skal dokumenteres.
4. Montering av ladestasjon for el-bil skal søkes om og forhånds godkjennes av styret.
5. Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Det er uoversiktlig, og uhell kan raskt skje ved for stor fart.
6. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.
7. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
8. Oppdager du feil på garasjeporten eller sidedør, vennligst meld fra til styret.
9. Forlat aldri verdigjenstander synlig i bilen.
10. Garasjen skal ikke benyttes til skating, fotballsparking mv. av hensyn til skade på biler.
11. Arbeid på biler, motorsykler, sykler og annet som innbefatter varme arbeider (åpen flamme), lakkering eller annet arbeid som ansees som en brann-, røyk- og/eller lukt-belastning er ikke tillatt. Ved mindre reparasjoner av tilsvarende bør man unngå søl av olje, løsemidler m.m. på gulvet.
12. Eventuelle oljlekkasjer skal ikke flyte utover gulvet, men fanges opp i en bakke eller absorberende materiale.

## 12. GJESTEPARKERING

Parkering for gjester i Sameiet NJB Bryggeparken skal kun skje på anviste (oppmerkede) plasser. Beboeres **gjester** kan parkere på merkede **gjesteparkeringsplasser** inne i garasjeanlegget. Annen type parkering på disse plassene er ikke tillatt.

## 13. BILTRAFIKK PÅ INTERNVEIENE

Internveiene skal kun benyttes ved evt. inn/utflytting. (Unntatt fra regelen er renholdsselskapet, kommunen, taxi, ambulans og varelevering.)

## 14. AVFALLSHÅNDTERING

- Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og kastes i **sameiets nedsenkede søppelbeholdere**.
- Det er ikke tillatt å kaste *husholdningsavfall i de kommunale søppelkassene* langs internveiene, ved inngangene og på brygga.
- Søppelposer skal ikke plasseres utenfor leilighetene eller utenfor de nedsenkede avfallsbeholderne.
- Alt avfall skal kildesorteres i henhold til merkingen på avfallsbeholderne (glass og metall//plastemballasje//matavfall//restavfall//papp og papir) og oppbevares inne i leiligheten inntil den kastes i avfallsbeholderen.
- Søppelposen skal knyes igjen. Dette er særlig viktig med matavfall.
- Annet avfall som eksempelvis møbler, brun-/hvitevarer, isopor og stor emballasje, «hage»-avfall, spesialavfall (maling og løsemidler), e-avfall (batterier, lyspærer, lysstoffrør, «alt med ledning») m.m. skal den enkelte beboer levere på offentlige mottakssteder avsatt for dette. Lersbrygga Miljøstasjon er den nærmeste. Her er det gratis å levere alt sortert avfall.

## **15. UTVENDIGE ENDRINGSARBEIDER OG/ELLE FASTE INSTALLASJONER**

- Ethvert bygningsteknisk tiltak utvendig skal godkjennes av styret.
- Tiltak som må ansees som fasadeendring må byggesøknads-behandles.

## **16. AVREGNING AV OPPVARMING**

**I desember** hvert år skal seksjonseier innrapportere faktisk kWh-måler-stand vannbåren-/radiator varme, senest 31.12., via det medium som styret til enhver tid ønsker benyttet.

Om seksjonseier unnlater å innrapportere målerstand til angitt tid vil det bli estimert et forbruk tilsvarende 1,5 ganger det som er normalt for seksjonens størrelse pluss et gebyr på kr 2.500, -. Eventuell merkostnad for det stipulerte forbruket vil ikke bli refundert.

## **17. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE**

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv eller via oppgangsansvarlige. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser av ordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## **18. ERSTATNINGSANSVAR**

**Sameier** blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealene.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Dersom det ikke skjer, har styret rett og plikt til å besørge utbedring og fakturere skadevolder(-ne).

## **19. GYLDIGHET**

Herværende ordensregler er vedtatt i ekstraordinært årsmøte 14.02.2023

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Njb Bryggeparken

Organisasjonsnummer: 931034057

Møtet ble avholdt 13. juni kl. 18:00, Fremad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Konstituering - godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtektenes pkt 7.3: Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 2. Konstituering - godkjennelse av dagsorden

Forslag til vedtak:

Dagsorden godkjennes

✓ Vedtatt.

## 3. Konstituering - valg av møteleder

Vedtektenes pkt 7.7: Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Forslag til vedtak:

Styrets leder velges som møteleder

✓ Vedtatt.

## 4. Konstituering - valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Vedtektenes pkt 7.7: Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Helle Marie Buind foreslått. Som protokollvitne ble Helle Marie Buind foreslått sammen med styrets leder..

✓ Vedtatt.

## 5. Konstituering - godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det møtte 43 seksjonseiere som med egne stemmer og fullmakter representerte 9 stemmer. Totalt 52 stemmeberettigede

✓ Vedtatt.

## 6. Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning

6.1) Styrets årsmelding er iht eierseksjonsloven ikke obligatorisk og skal heller ikke besluttet. Årsmeldingen er ment som en orientering fra styret til sameiets seksjonseiere om forhold styret mener er av allmen interesse.

6.2) Fastsettelse av årsregnskap skal iht vedtektene § 9 besluttet av årsmøtet, herunder overføring av resultat til vedlikeholdsfond og fri egenkapital

6.3) Årsbudsjett for 2024 er iht vedtektenes ikke bestemt å være en beslutningssak

6.4) Gjennomgang revisors beretning

### Forslag til vedtak:

Årsregnskap, herunder styrets forslag til disponering av resultat godkjennes. Revisors beretning ble tatt til etterretning og godkjent.

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer, og får samtidig fullmakt til å kunne benytte deler av beløpet som betaling til styre/vara medlemmer som innehar operasjonell sekretærfunksjon i styret.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000 fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøte i 2025.

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av medlemmer til valgkomité

Iht våre vedtekter § 7.8 skal sameiet ha en valgkomité;

*"Sameiet skal ha en valgkomité som består av en leder og to øvrige medlemmer. Kun fysiske personer kan være medlemmer av valgkomitéen.*

*Medlemmene av valgkomitéen velges for ett år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet."*

### Forslag til vedtak:

Følgende seksjonseiere foreslås : Rolf Stokke, Kenneth Rønnerud, Simon Gerhardsen

✓ Vedtatt.


## 9. Maling av himlinger på terrasse

Styret har mottatt henvendelse om muligheten for å male himlinger på terrasse. Saken er ikke meldt inn som årsmøtesak, men spørsmålet er av allmenn interesse.

### Styrets innstilling

På generell basis er styret mot et slikt forslag av flere årsaker. Terrassen tilhører iht eierseksjonsloven sameiet, men hvor sameier har en eksklusiv bruksrett. På sikt vil man oppleve at det kan oppstå saltutslag i himlingen, og malingen vil da kunne krakelere. Samtidig skal sameiet ha et helhetlig estetisk uttrykk, hvilket i så fall innebærer at alle himlinger må males. Et slikt tiltak vil påføre sameiet en betydelig engangskostnad i tillegg til fremtidige vedlikeholdskostnader.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 10. Disponering av fellesareal i garasjeanlegget

### 10.1) Sykkelparkering

Sykkelparkeringen skal benyttes for sykler som benyttes ofte, for å slippe å ta de ut og inn i boden. Sykler som sjelden brukes skal ikke parkeres på sykkelparkeringen.

Det er begrenset antall plasser, disse vil bli nummerert og administrert av styret i sameiet.

Hver boenhet kan søke om 1 plass, som tildeles fortløpende. Er det fortsatt ledige plasser etter første tildelingsrunde åpnes det opp for å søke om ytterligere en plass. Det er maks to plasser pr boenhet.

De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på en venteliste.

Mnd. leiepris for sykkelparkering kr 50,-

### 10.2) Motorsykkelparkering

Motorsykkelparkering skal kun foregå på oppmerkede MC parkeringsplasser, samt egne parkeringsplasser eller leide parkeringsplasser.

Det planlegges å merkes 7 - 8 MC plasser i fellesområdet som kan leies til motorsykkelparkering. Se vedlagt tegning.

Det må søkes om å få tildelt MC-parkingsplass og de tildeles fortløpende etter søknad. De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på venteliste.

Månedlig leiepris for motorsykkelplassene kr 500,-

### 10.3) Oppbevaring av kajaker, kanoer og SUP brett

Styret foreslår å benytte trang gjesteparkingsplass - S123 til kajakk-plasser.

Stativ til 8 kajakk/SUP innkjøpes - ca. kr 9.000,-.

Det må søkes om å få tildelt kajakk-, kano- eller SUP-plass og de tildeles fortløpende etter søknad. De som ikke får tildelt plass kan velge å stå på venteliste.

Månedlig leiepris pr. kajakk/kano 100,- / SUP 50,-

**Se for øvrig vedlegg vedrørende disponering av arealene!**

**Styrets innstilling**

Forslagene støttes.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

10.1) Foreslått pris ble enstemmig vedtatt. Styret kartlegger behov, fordeling skjer ved loddtrekning blant interessentene. Ordningen evalueres etter 1 år, styret utarbeider forslag til retningslinjer som fremlegges på neste årsmøte.

Vedtatt. Sak 10.2 enstemmig vedtatt



Sak 10.3 enstemmig vedtatt

Møteleder og protokollvitne: Kai Hornslien /s/  
Protokollfører og protokollvitne: Helle Marie Buind /s/





Skatteetaten

Dato  
19.12.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3903 HOLMESTRAND**

Gnr 426      Bnr 82      Fnr 0      Snr 58

### Eiendommens adresse:

Laboratorieveien 4D, 3077 SANDE I VESTFOLD

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 709 326  
Som sekundærbolig:      kr 2 837 305

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Holmestrand kommune

Adresse Postboks 312, 3081

Telefon

Utskriftsdato: 19.12.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Holmestrand kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3903 **Gårdsnr.:** 426 **Bruksnr.:** 82 **Seksjonsnr.:** 58

**Adresse:** Laboratorieveien 4D, 3077 SANDE I VESTFOLD

**Referanse:** 1007240207

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3725
Avløp		5562
Renovasjon		3188
Eiendomsskatt		3925

#### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

#### Kommentar

Vannmålere ikke avlest etter installasjon. Målerstand i 2023 stipulert til 21 m3 på vv-måler og 21 m3 på kv-måler. Frist for avlesing av vannmålere for 2024 er 31.12.2024. Renovasjon inkluderer 15% rabatt for fellesløsning

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



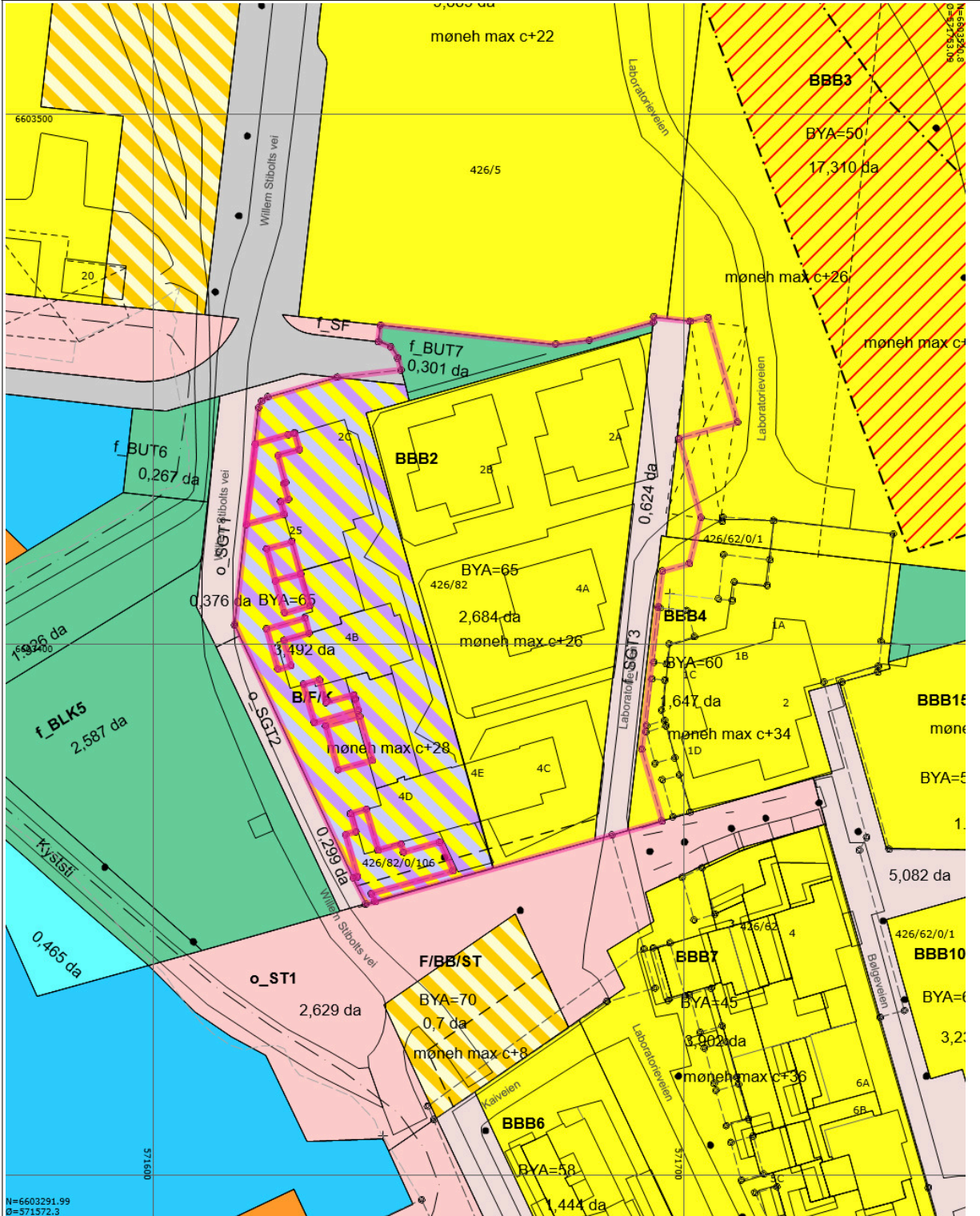
Holmestrand kommune

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 426	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 58
Adresse:	Laboratorieveien 4D 3077 SANDE I VESTFOLD			
Annen info:	Områderegulering Nordre Jarlsberg Brygge			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Gateløys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .		RpFareGrense
	RpFormålgrense		RpRegulertHøyde		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		Uteoppholdsareal
	Lekeplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/forretning/kontor
	Veg		Fortau		Torg
	Gatetun		Gangveg/gangareal/gågate		Ferdsel
	Badeområde		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Forskningskurve		Høydekurve		



## 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.



# 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:** Laboratorieveien 4D  
3077 SANDE I VESTFOLD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tommy Johansson

**Telefon:** 979 82 936  
**E-post:** tommy.johansson@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