

Velkommen til

Fjordsvingen 2B,
3427 Gullaug

Velkommen til

Fjordsvingen 2B,
3427 Gullaug

Romslig og innholdsrik 4-roms endeleilighet | Veranda på 17 m² med vakker fjordutsikt | Vannbåren varme | Garasjeplass

En moderne og innholdsrik 4-roms endeleilighet i et nyere bygg fra 2013. Boligen ligger i byggets 2. etasje og har en attraktiv beliggenhet på Engersand med kort vei til vakker natur og Drammensfjorden. Her får man flere gode kvaliteter på ett plan som et gjennomgående parkettgulv, åpent kjøkken mot en pen stue med store vindusflater med fjordutsikt. Fra stuen er det også utgang til en romslig veranda på 17 m² som fungerer som en fin forlengelse av stuen gjennom sommerhalvåret. Her er det flotte uteområder og Ankeret Restaurant.

Høydepunkter:

- Eierleilighet oppført i 2013
- Usjenert veranda med fjordutsikt
- Vannbåren gulvvarme
- 2 flislagte bad
- Garasjeplass m/ el-bil lader
- Balansert ventilasjon
- 3 boder
- Ingen fellesgjeld



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Vibeke Børven

avdelingsleder/eiendomsmegler

Tlf: 970 11 600

E-post: vibeke.borven@em1ostlandet.no



Silje Irene Brendefur

Tlf: 454 87 388

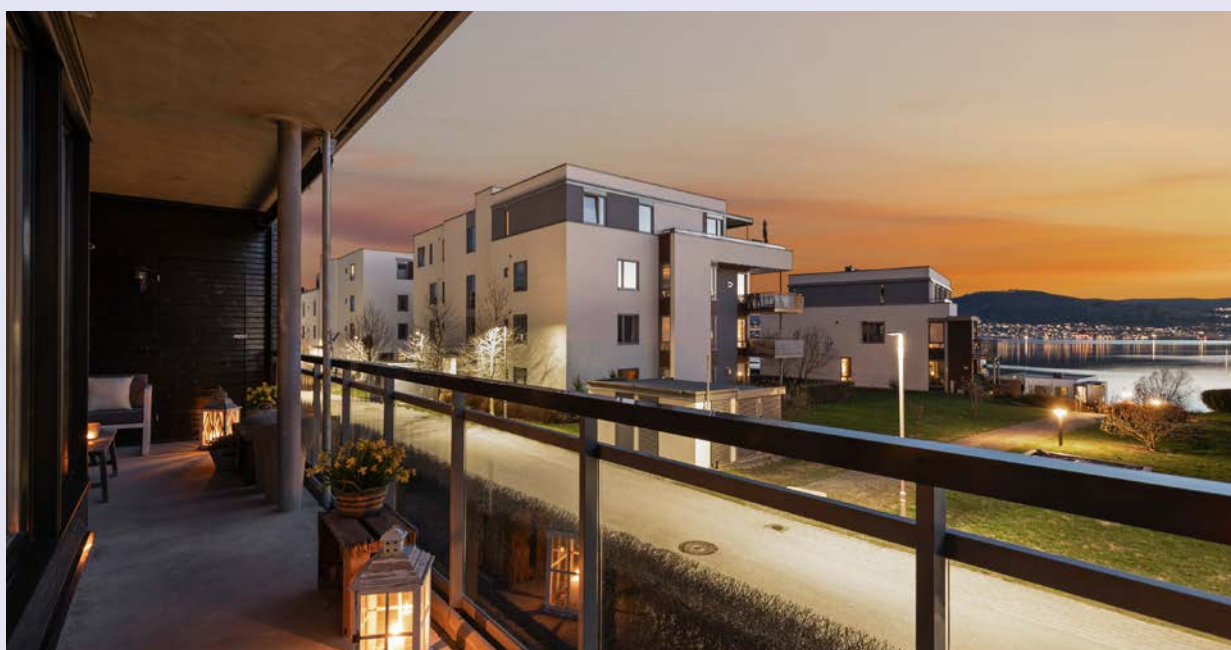
E-post: silje.brendefur@em1ostlandet.no



Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 400 000
<u>Omkostninger</u>	kr	161 090
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	6 561 090
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	4 401

<u>BRA Total/BRA-i</u>	103/97 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2013
<u>Etasje</u>	2
<u>Energikarakter</u>	B



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Fjordsvingen 2B, 3427 GULLAUG

Registerbetegnelse

Gnr. 115, bnr. 143, snr. 4, ideell andel 1/1

Gnr. 115, bnr. 142, snr. 31, ideell andel 1/1

i Sameiet Engersand Felt 9 med orgnr.: 913042719 i Lier kommune.

Etasje

2

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Leiligheten på Engersand gir en sjelden kombinasjon av ro, natur og tilgjengelighet – en bolig hvor fjorden ikke bare er utsikt, men en del av hverdagen. Her bor man bokstavelig talt på første rad til Drammensfjorden, med bryggekant og fjordliv rett utenfor døren. Morgenkaffen får en helt egen kvalitet når den nytes med blikket utover vannflaten, mens årstidene setter sitt preg på landskapet.

De romslige, grønne fellesområdene rundt eiendommen strekker seg ned mot vannkanten og gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet. Dette er et sted hvor man enkelt kan trekke ut, finne roen, eller la barn leke fritt i trygge omgivelser. Nærheten til sjøen gir også muligheter for bading, kajakkpadling eller bare å nyte livet langs bryggekanten på varmere dager. Her har man også Ankeret restaurant ytterst mot fjorden i flotte omgivelser.

Området rundt Engersand er rikt på naturopplevelser. Det er kort vei til Kjekstadmarka med oppkjørte skiløyper, tjern, skogsbilveier og turstier. Sentral beliggenhet gir kort vei til bl.a Røyken Golfbane og kort vei til både Drammen og Asker.

Den gamle traseen til Drammensbanen er i dag omgjort til en populær tur- og sykkelvei, perfekt for både hverdagsmosjon og lengre utflukter. For de som ønsker enda mer aktivitet, ligger Engersand Aktivitetshall kun en kort spasertur unna, med tilbud for både barn og voksne. Klatreentusiaster vil sette pris på Gullaug Klatrefelt, som byr på rundt 80 ruter i naturskjønne omgivelser. Om vinteren forvandles området til et lite vinterparadis, med preparerte skiløyper langs den gamle jernbanelinjen – ideelt for hele familien.

Til tross for den naturnære beliggenheten er hverdagen enkel å organisere. Daglige innkjøp gjøres raskt og effektivt hos Kiwi Gullaug, kun få minutters kjøring unna. Barnefamilier vil også sette pris på at både Gullaug skole (1.-7. trinn) og flere barnehager, som Linnebakken og Carpe Diem, ligger innenfor kort kjøreavstand.

For pendlere er området godt tilrettelagt. Bussholdeplass finnes i gangavstand, og med bil har man rask tilgang til E18 via Røykenveien. Lier stasjon ligger omtrent 7 minutters kjøretur unna, og herfra går toget videre mot både Drammen og Oslo, noe som gjør det enkelt å kombinere en rolig tilværelse ved fjorden med en aktiv arbeidshverdag i byen.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Selveierleilighet

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 17 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 97 m² Entré, gang, stue, kjøkken, to bad, intern bod, tre soverom

BRA-e: 1 m² Utvendig bod på veranda

TBA fordelt på etasje

3. etasje

17 m² Veranda

Fellesanlegg med garasjer o ...

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i fellesanlegg

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

2

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.04.2026.

Bygning:

Boligblokk oppført i 2013. Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger er i stål/betong med utfyllende bindingsverk av tre, og fasadene er kledd med pussede plater og panel. Etasjeskiller er av betongdekke.

Tak:

Bygningen har et flatt yttertak, tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget.

Pipe/Ildsted:

Det er opplyst av eier at det i stue er klargjort for å montere gassovn/peis med tilførsel av gass fra fellesanlegg.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med utvendig stål/alu beslag og verandadør med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med brannklasse B30 og lydklasse 35 Db. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong/terrasse:

Veranda i betongkonstruksjon på ca. 17 m² med adkomst fra stue. Rekkverk er i glass og stål. Det er adkomst til en liten bod på verandaen på ca 1 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør er av plast. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Varmtvann kommer fra et sentralanlegg.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Det er avtrekk fra kjøkken via balansert anlegg.

Tekniske detaljer:

Det er vannbåren varme i alle bruksrom. I tillegg har badene elektriske varmekabler.

Fellessanlegg med garasjer og boder:

Byggeår er 2013. Bygningen er oppført på støpt plate. Yttervegger er i betong og bindingsverk med liggende panel. Pulttak (ensidig fall) i trekonstruksjon tekket med folie/papp. Renner og beslag er i stål. Det er en enkel dør til utebod på ca 5 m².

Elektrisk anlegg: Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
- Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av et foretak med elektrofaglig kompetanse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

- Overflater gulv | Det er registrert stedvis bruksmerker, reiste skjøter og glippe på parkettgulvet. Det bør vurderes sliping og lakkering, eller utskifting av parkett der det er reiste

skjøter og glipper, for å hindre ytterligere slitasje og redusere risiko for skade på gulvet. Bruksmerker og åpne skjøter kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse.

- Vannledninger | Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er opplyst av eier at det drypper fra kanten av blandebatteri/kran. Over halvparten av brukstid hvitevarer er oppnådd. Drypp fra blandebatteri/kran bør utbedres snarest for å unngå vannskader på benkeplate og omkringliggende konstruksjoner. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og råte, noe som vil medføre økte utbedringskostnader. Hvitevarer har oppnådd over halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for plutselige funksjonssvikt og behov for utskifting.

- Bad/Vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er en synlig skrue etter knagg/oppheng i dusjhjørne som er tettet med silikonfug. Silikonfugen rundt skruen bør kontrolleres jevnlig for å sikre at den er tett, og eventuelt utbedres av fagperson for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom fugen ikke er tett, kan det oppstå fuktskader og muggvekst i veggkonstruksjonen.

- Bad/Vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Bad 2 - Overflater vegger og himling | Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Overflater må rengjøres.

- Bad 2 - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Pipe og ildsted | Det er opplyst av eier at det i stue er klargjort for å montere gassovn/peis med tilførsel av gass fra fellesanlegg.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en

bygningssdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller som er lokalisert i Fjordsvingen 4 felt 8. Parkeringsplassen er utstyrt med ladeboks for el-bil, og kostnader knyttet til dette, faktureres den enkelte seksjonseier.

Sameiet har fire parkeringsplasser som ved dokumentert behov kan gjøres om til tilrettelagte plasser. Dette skjer i bytte mot egen parkeringsplass som følger med leiligheten. Parkeringsplassen byttes dermed tilbake ved salg av seksjonen.

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

Standard

Dette er en moderne og gjennomført leilighet fra 2013, med fokus på funksjonalitet, komfort og energieffektivitet. Boligen har en arealeffektiv planløsning som utnytter hver kvadratmeter godt, samtidig som den fremstår som romslig og innbydende. Standarden er gjennomgående god med tidsriktige materialvalg og løsninger som vannbåren varme, balansert ventilasjon og energiklasse B, som er et tydelig tegn på lavere energiforbruk og gode bygningsmessige kvaliteter. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda på hele 17 m² som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Entré:

Leiligheten ønskes velkommen via en praktisk og funksjonell entré med gode innredningsmuligheter. Her er det både garderobeskap og skoskap som følger, i tillegg er det plass til hyller for effektiv oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt og ryddig førsteinntrykk av leiligheten, og fra denne sonen ledes man videre inn i en romslig gang med adkomst til leilighetens øvrige rom. Et gjennomgående parkettgulv binder alle rommene sømløst sammen, noe som skaper et helhetlig og moderne inntrykk.

Stue:

Stuen er romslig og lun med store vindusflater som skipper rikelig med daglys inn. Rommet har gode soner for innredning både med sofagruppe, mediemøblement og spisebord, og kan enkelt innredes etter egne ønsker og behov. Veggene er malt i et delikat fargepalett som gir rommet karakter og en atmosfære, i tillegg til spotlights i taket som gir jevn belysning ved vinduene i stuearealet. Stuen er delvis åpen mot kjøkkenet, noe som skaper en sosial og moderne løsning hvor det er enkelt å kombinere matlaging og samvær. Det er også klargjort for montering av gasspeis, som gir mulighet for ekstra komfort og stemning. Fra stuen er det direkte utgang til verandaen, noe som gir en sømløs overgang mellom inne- og utearealer.

Veranda:

Den romslige verandaen på 17 m² er en attraktiv uteplass med optimale solforhold og fin utsikt mot rolige fellesarealer og vakre Drammensfjorden. Verandaen har god plass til både sittegruppe, grill og øvrige utemøbler, og er et meget ideelt sted for avslapning, sosiale sammenkomster eller rolige stunder utendørs. Verandaen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i de varmere månedene. I tilknytning til verandaen finnes også en praktisk utebod som gir ekstra lagringsplass for hagemøbler, sportsutstyr eller sesongartikler.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en moderne innredning med stilrene, glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate som gir godt med arbeidsplass. Løsningen er både funksjonell og estetisk tiltalende, med god oppbevaringsplass i høyskap og skuffer. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Det er installert komfyrvakt for økt sikkerhet, og avtrekk skjer via det balanserte ventilasjonsanlegget. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet, og det er også plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet. Lampene over spisebordet medfølger ikke.

Soverom:

Leiligheten inneholder tre gode soverom som alle har praktiske og fleksible bruksområder. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Herfra er det direkte adgang til det ene badet, noe som gir en komfortabel og privat løsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor alt avhengig av behov, og har god plass til møbler og seng. Det tredje soverommet er tilknyttet stuen og vender mot rolige grøntarealer og fjorden.

Bad 1:

Det største badet er tilknyttet hovedsoverommet og fremstår som moderne og funksjonelt. Badet er helfliset, noe som gir et stilrent uttrykk og er enkelt å vedlikeholde. Det er elektriske varmekabler i gulvet som sikrer god komfort. Innredningen består av servant nedfelt i en romslig benkeseksjon med god oppbevaringsplass, speilskap med integrert belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin, noe som gjør dette til et praktisk vaskerom i hverdagen. Rommet har balansert ventilasjon som bidrar til et godt inneklima.

Bad 2:

Leilighetens andre bad ligger lett tilgjengelig fra gangen, noe som er praktisk for både beboere og gjester. Også dette badet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servant, belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne. Badet holder samme gode standard som resten av boligen og har balansert ventilasjon for effektiv luftutskifting og komfort.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på badene.

Vegger: Tapet og malte plater. Fliser på badene.

Himling: Malte plater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod, en bod på verandaen på 1 m² og en ekstern bod på 5 m² i fellesanlegg.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, gang, stue, kjøkken, to bad, innvendig bod og tre soverom.

Fra stuen er det utgang til en veranda på 17 m² med en tilhørende utvendig bod på 1 m².

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i fellesanlegg. Det er parkeringsplass i felles garasjeanlegg utstyrt med el-bil lader.

Byggeår

2013

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 2980 m²

Beskrivelse av tomten

Felles eiet tomt for sameiet. Uteområdet er pent opparbeidet med asfalterte arealer, plenarealer og diverse beplantning. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 6 400 000,-

Omkostninger Kr 161 090,-

Totalpris inkl. omk. Kr 6 561 090,-

Kjøpsomkostninger

Kr 6 400 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 160 000 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 161 090 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 173 590 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 401,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Totale fellesutgifter er kr 4 401,- per måned. Dette inkluderer renovasjon, bygningsforsikring,

tv-grunnpakke, utvendig sommer/vinter vedlikehold, vedlikehold fellesområde, programvare, regnskap- og revisjonshonorar, samt honorar til styret.

I tillegg til fellesutgiftene kommer følgende kostnader:

- A-konto for tappevann på kr 750,- faktureres hvert kvartal.
- Årlig service/vedlikehold til forbruksanlegg for gass på kr 1 200,-. Batteri og ekstra service kommer i tillegg.
- Avregning av bergvarme faktureres årlig.
- Eventuelle felleskostnader for ekstra garasje- og bodplass.
- Beboere betaler selv for installasjon og forbruk knyttet til lading av elbil.

Det opplyses at det ikke er vedtatt en økning i felleskostnadene p.t. En eventuell økning av felleskostnader blir tatt opp på årsmøtet.

Kommentar fellesgjeld: Det er pr. 09.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld:

Det er pr. 09.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Andel Fellesformue

Kr 36 436 datert 01.01.2026.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 7 536 pr 2025

De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp. Renovasjon er inkludert i felleskostnadene. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 3 363,24 ,-
- Avløp: kr 4 172,88 ,-

Totalt: kr 7 536,12 ,-

Årsprognose for 2026 er kr 3 340,75. Prognosen gjelder kun for fastledd for vann og avløp, kostnader for forbruk kommer i tillegg.

Eiendommen har vannmåler. Totalt forbruk for 2025 var 51 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 258 080 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 032 321 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Polisenummer

SP0000880863

Forsikringselskap

If Forsikring

Eiendommen

Eierform

Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for to sammenkjedete boligblokker datert 16.02.2023.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.07.2010 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

Avvik som fremkommer:

- Det er etablert et soverom i deler av tidligere stueareal.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.02.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B1.2, i reguleringsplan for Engersand havn (plan-ID 504-909-17), vedtatt 08.02.2005. For feltet gjelder blant annet at bebyggelse kan oppføres i 2-4 etasjer, og det skal etableres 2 parkeringsplasser per bolig, hvorav 1 skal være overdekket. For øvrig er eiendommen regulert til bolig/forretning/bevertning, kjørevei, gang-/sykkelvei, felles grøntareal, felles byggeområde, annet friområde og privat småbåthavn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019–2028. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at deler av det opprinnelige planområdet for Engersand havn er erstattet av en nyere detaljregulering for Engersand havn syd (plan-ID 504-909-17-01). Denne planen berører ikke den aktuelle eiendommen.

Pågående byggesaker i området:

-Saksnr: 2026/31. Mulig flytende badstue/fjordbadstue

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på seksjonen (GNR 115, BNR 143, SNR 4):

2012/719263-1/200 04.09.2012 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 142

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 143

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommen Gnr 115 Bnr 143 i Lier kommune gir med dette Gnr 115 Bnr 142 i Lier kommune rett til kjørbare adkomst over Gnr 115 Bnr 143. Heftelsen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til Gnr 115 Bnr 142.

2013/144553-1/200 19.02.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 27

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 143

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommene Gnr 115 Bnr 142 Snr 1-39, Bnr 143, Bnr 145 og Bnr 152 i Lier kommune gir med dette Gnr 115 Bnr 27 i Lier kommune rett til kjørbare adkomst over de nevnte eiendommene. Heftelsen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til Gnr 115 Bnr 27.

2013/1059621-1/200 05.12.2013 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 97/2298

Dokumentet er en melding til tinglysing for seksjonering av eiendommen Gnr 115 Bnr 143. Eiendommen er oppdelt i 22 boligseksjoner (Snr 1-22), hvor hver seksjon har en definert sameiebrøk og eventuelt eksklusivt uteareal. Seksjoneringen etablerer en formålstjenlig avgrensning av bruksenhetene og definerer fellesarealer. Hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Dette dokumentet er grunnlaget for eierseksjonssameiet og regulerer rettigheter og plikter for seksjonseierne.

Heftelser på seksjonen (Gnr 115, Bnr 142, Snr 31):

2013/144553-1/200 19.02.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 115 BNR: 27

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommene Gnr 115 Bnr 142 Snr 1-39, Bnr 143, Bnr 145 og Bnr 152 i Lier kommune gir med dette Gnr 115 Bnr 27 i Lier kommune rett til kjørbare adkomst over de nevnte eiendommene. Heftelsen kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra hjemmelshaver til Gnr 115 Bnr 27.

2020/2593685-1/200 15.06.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: LIER KOMMUNE

ORG.NR: 857 566 122

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LIER KOMMUNE

ORG.NR: 857 566 122

2013/123719-1/200 12.02.2013 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 31

Formål: Næring

Sameiebrøk: 12/2861

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

TV/Internett/Bredbånd

TV-grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Sameie

Sameiet Engersand Felt 9

Om sameiet

Sameiet Engersand Felt 9 er et lite og hyggelig boligsameie beliggende på Engersand i Lier. Sammen med åtte andre sameier utgjør det en del av Engersand Nord – et etablert og gjennomført boligområde som sto ferdig utbygd i 2013. Bebyggelsen i området er variert, og fremstår som pent opparbeidet og godt vedlikeholdt, med grønne fellesområder og nærhet til sjøen. Her finner man blant annet egne badestrender, marina for båtinteresserte og en hyggelig restaurant.

Forretningsfører i sameiet er RVT Regnskap og revisor er Kopstad & Kure Revisjon AS. Eiendommen er forsikret i If Forsikring med polisenummer SP0000880863. Styret i sameiet består av totalt 5 medlemmer derav 1 er kvinne og 4 er menn. Sameiet har egen nettside: <https://engersand9.no/?page=infosider>.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge til alle med unntak av til juridiske personer, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med unntak av korttidsleie på mindre enn 30 dager. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av eier.

Hver seksjon har en bod som tilleggsdel, enten i tilknytning til garasjeanlegg eller i frittliggende bygninger.

Det er nattero i sameiet fra kl. 23:00 til 07:00. Støyende arbeid som banking og boring bør unngås etter kl. 21:00 og på søndager/helligdager. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra terrassene eller på fellesarealene. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverket. Fastmontert belysning på uteplass må være hvitt.

Montering av sol- og vindavskjerming må være ensartet og krever skriftlig søknad til styret. Utskifting av vinduer, ytterdører eller andre fasadeendringer skal følge en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller terrasse av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra terrasse skal gjøres uten ulempe for de som bor eller befinner seg under. Av samme hensyn må vann ikke helles utover terrassegulvet. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, mat og annet ut fra terrassene.

Organisasjonsnummer

913042719

Eierbrøk

97/2298

Forretningsfører

RVT Regnskap

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er båndtvang i fellesområder, og det oppfordres til båndtvang i øvrig nærmiljø.

Beboernes forpliktelser

Alle beboere har plikt til å holde slukene på terrassene åpne og rene, med rengjøring to til tre ganger i året. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig sommer- og vintervedlikehold av fellesområdet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan interessenter få oversendt. Nøkkeltall fra regnskapet:

- Årsresultat for 2024: overskudd på kr 552 851 ,-
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 198 938 ,-
- Budsjettet resultat for 2026: forventet overskudd på kr 93 080 ,-

Årsresultatet ble overført til egenkapitalen, og samlet egenkapital per 31.12.2025 utgjorde kr 751 789 ,-

Energi

Oppvarming

Eiendommen oppvarmes via fjernvarme og elektriske varmekabler på badene. Det er vannbåren gulvvarme i alle bruksrom.

I stuen er det klaggjort for å montere gassovn/peis med tilførsel av gass fra fellesanlegg.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 9,000 - 15,000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

B.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen

oppnådd B (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

I henhold til sameiets vedtekter kan seksjonseieren fritt leie ut sin egen seksjon, med unntak av korttidsutleie på mindre enn 30 døgn. Styret skal underrettes om alle leieforhold. Ved utleie plikter eier å sende e-post til styret med navn og mobilnummer til leietager og informasjon om leieperiode, informere leietager om sameiets husordensregler, og sørge for at husordensreglene signeres og leveres til styret. Utleier er til enhver tid ansvarlig for skader/tyveri som leietager måtte påføre enkeltbeboere eller sameiet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Kenneth Madsen

kenneth@takst-eiendomsverdi.no

483 69 007

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.04.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Anne Gro Wilhelmsen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte senest 2 timer før visning. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglernes vederlag og utlegg

Meglernes vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 0,90 %
Kommunale opplysninger fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelseklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf (Image Day v/Trond Reder)
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Vibeke Børven
avdelingsleder/eiendomsmegler
vibeke.borven@em1ostlandet.no
Tlf: 970 11 600

Silje Irene Brendefur
eiendomsmegler
silje.brendefur@em1ostlandet.no
Tlf: 454 87 388

Ansvarlig megler

Vibeke Børven
avdelingsleder/eiendomsmegler
vibeke.borven@em1ostlandet.no
Tlf: 970 11 600

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

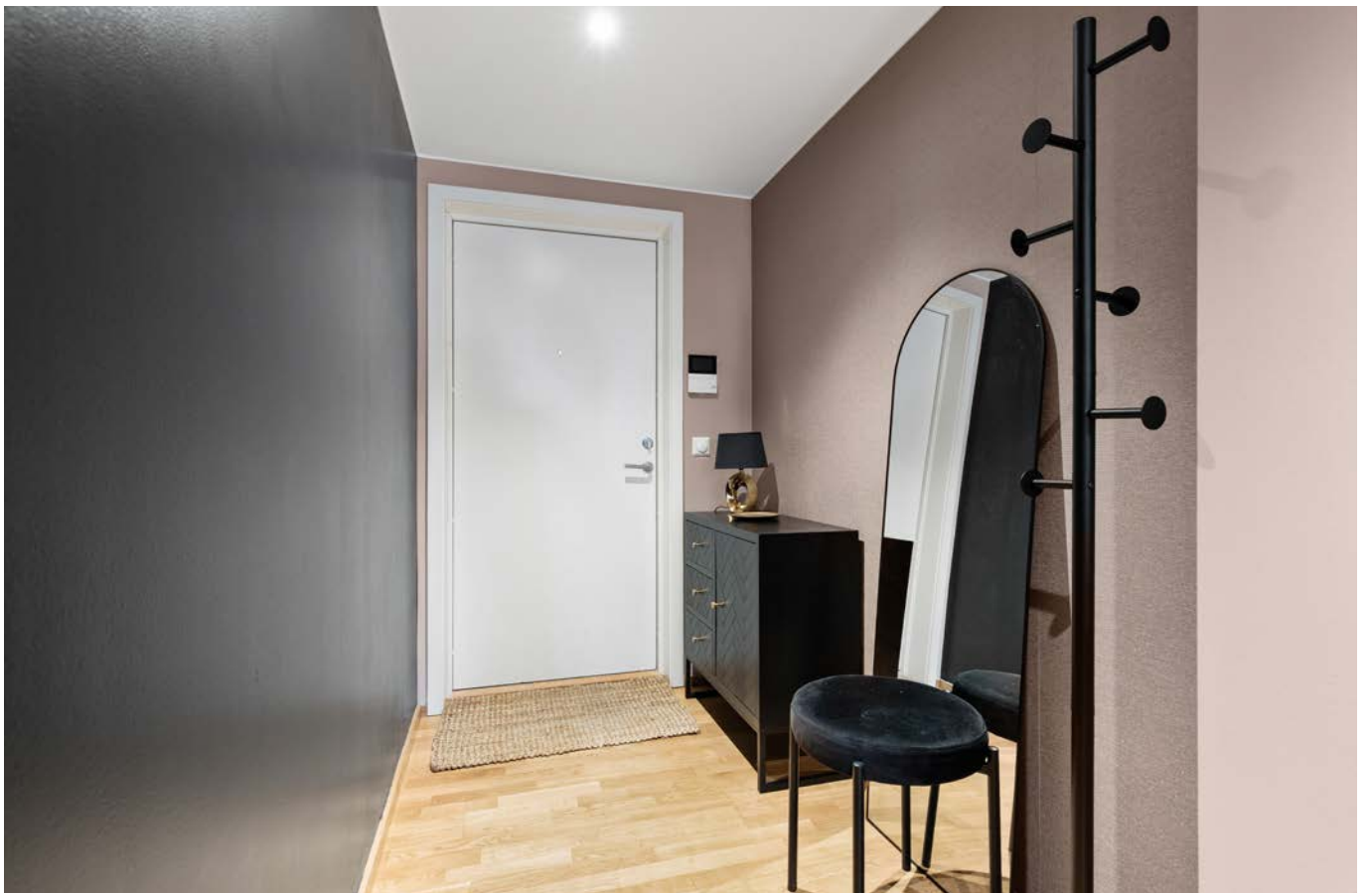
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





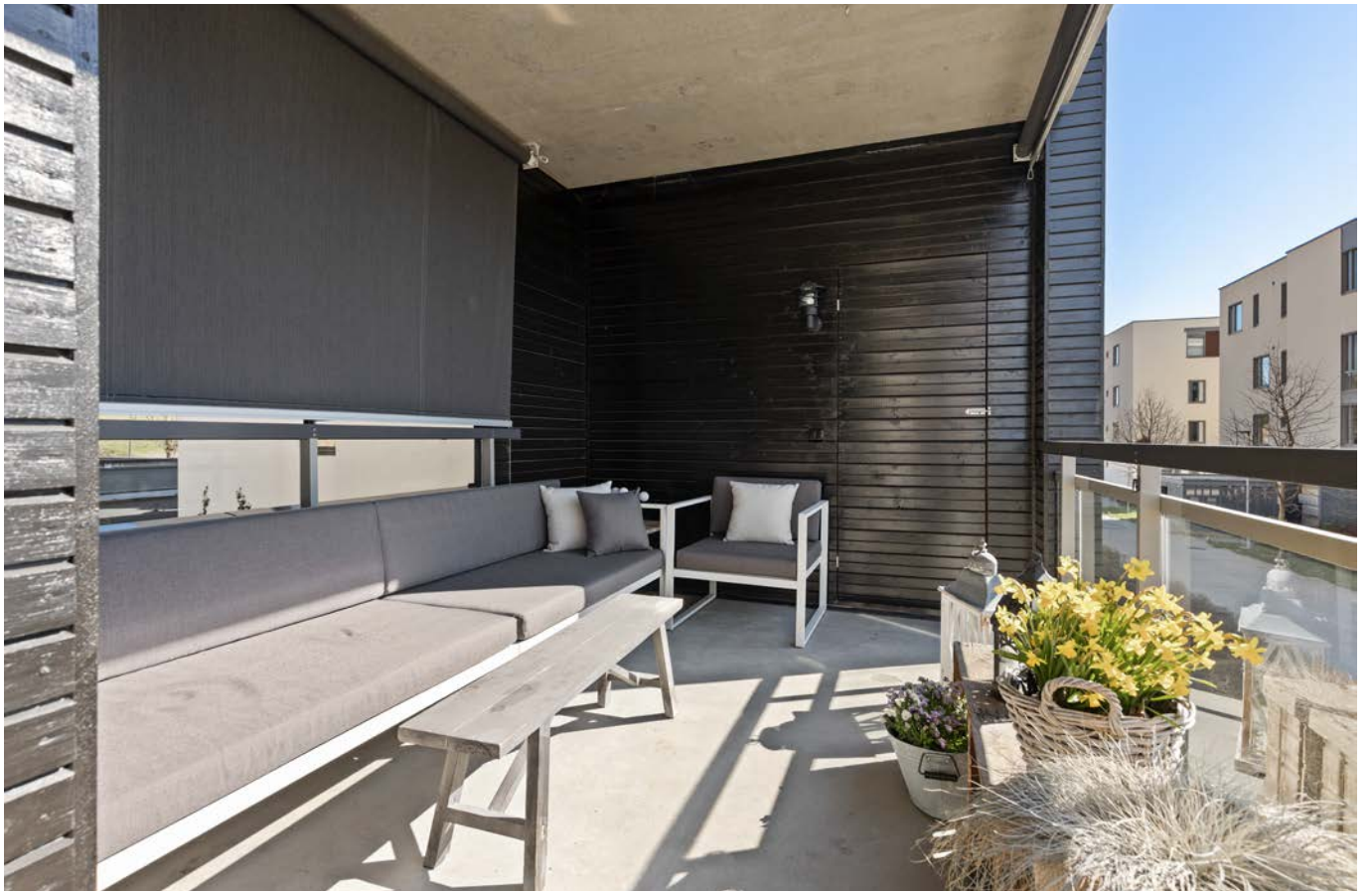
























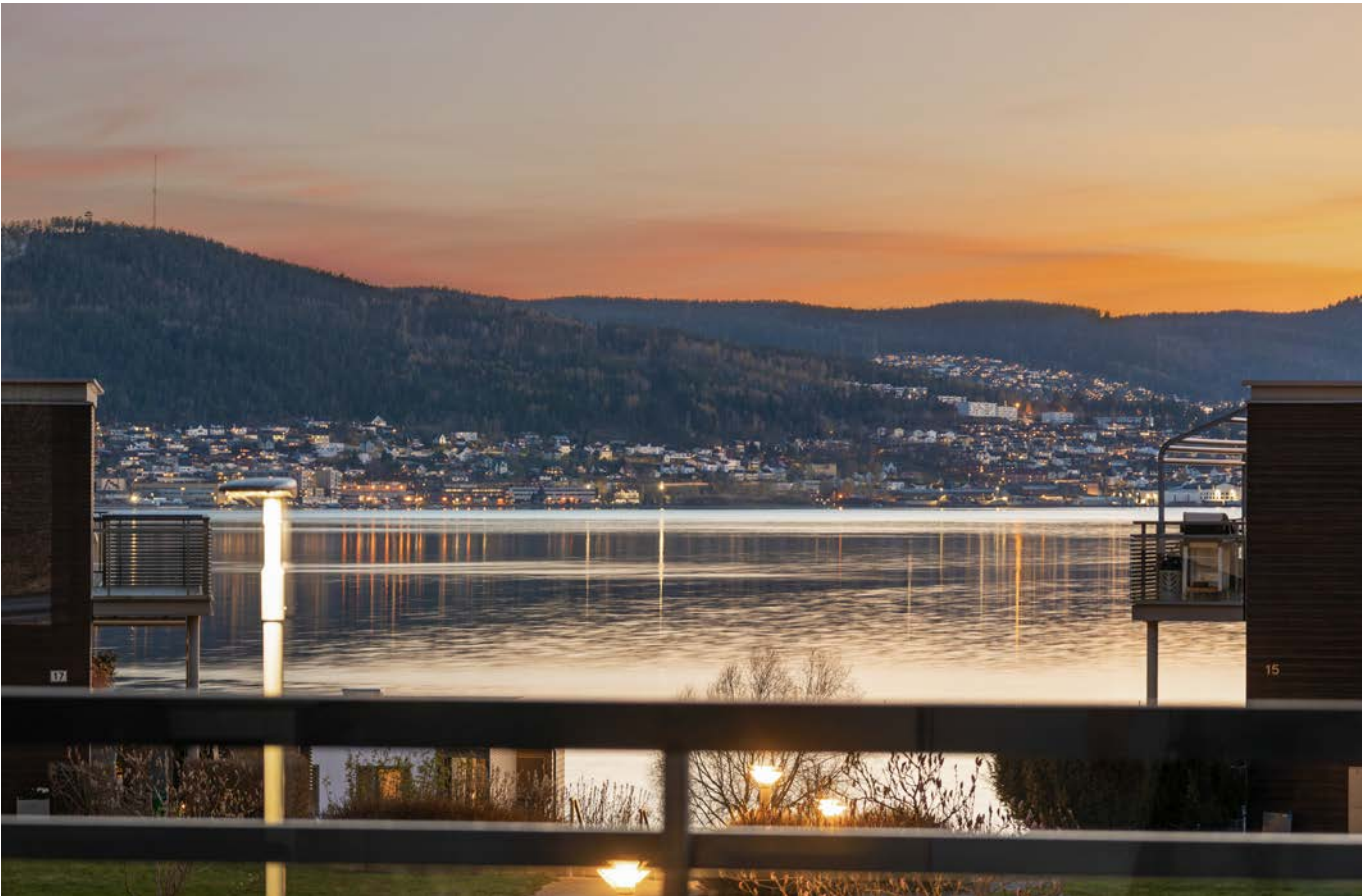


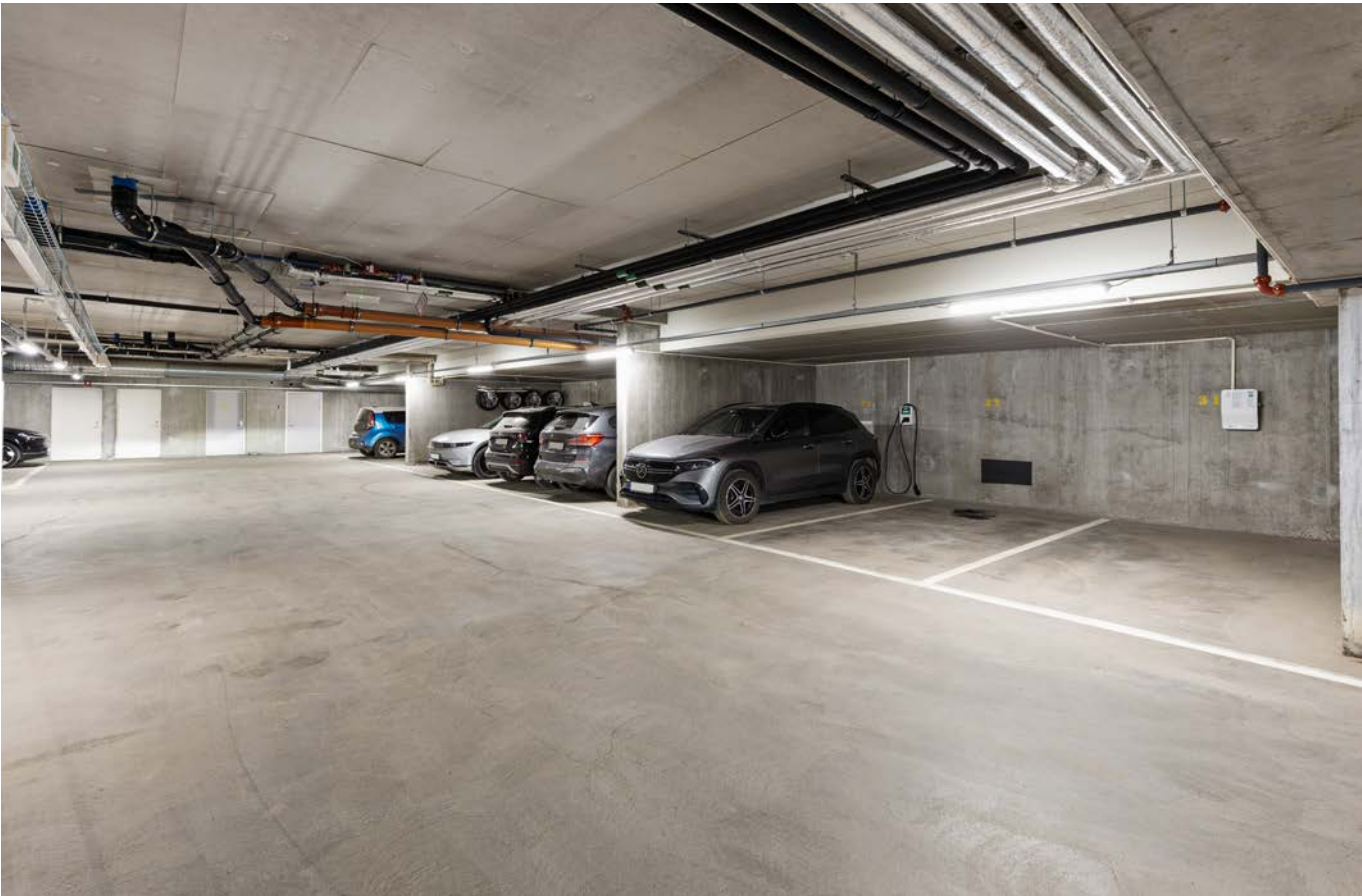


















Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbart Og Ment Som En Illustrasjon Mindre Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

FJORDSVINGEN 2B

Nabolaget Engersand - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Engersand	9 min
Linje 79, 251, 261	0.6 km
Lier stasjon	7 min
Linje L1, R13	4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

SKOLER

Gullaug skole (1-7 kl.)	5 min
242 elever, 15 klasser	2.9 km
Høvik skole (1-10 kl.)	11 min
897 elever, 67 klasser	6.3 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	14 min
259 elever, 21 klasser	8.4 km
Lier videregående skole	10 min
550 elever	6 km
St. Hallvard videregående skole	12 min
750 elever, 26 klasser	6.9 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100



KVALITET PÅ SKOLENE

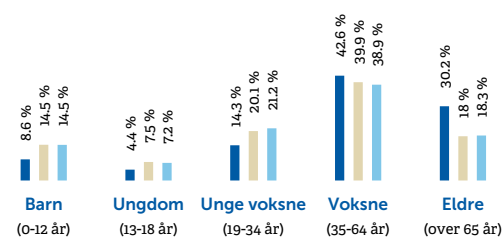
Veldig bra 76/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Linnesbakken sprelloppbarnehage (1-5 ...)	5 min
107 barn	3.1 km
Carpe Diem barnehage (1-5 år)	7 min
40 barn	2.9 km
Linnesstranda barnehage (1-5 år)	6 min
50 barn	3.5 km



DAGLIGVARE

Kiwi Gullaug	4 min
Rema 1000 Spikkestad	8 min
Post i butikk, PostNord	3.9 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 **VEDLIKEHOLD HAGER**
Godt velholdt 90/100

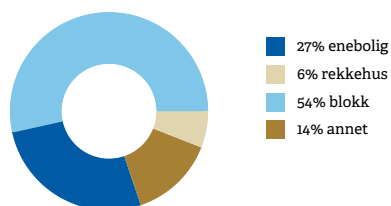
 **GATEPARKERING**
Lett 87/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 87/100

SPORT

-  **Engersand** **9 min** 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.8 km
-  **Gullaugbanen gressbane** **26 min** 
Fotball 2 km
-  **AK Fryktløs** **8 min** 
-  **Family Sports Club Akropolis Lier** **9 min** 

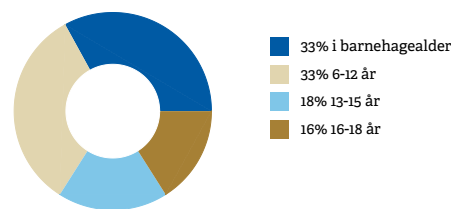
BOLIGMASSE



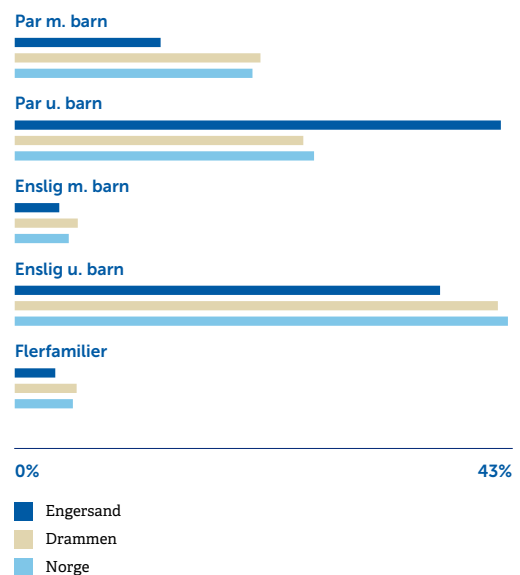
VARER/TJENESTER

-  **Røyken Sentrum** **11 min** 
-  **Vitusapotek Spikkestad** **8 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

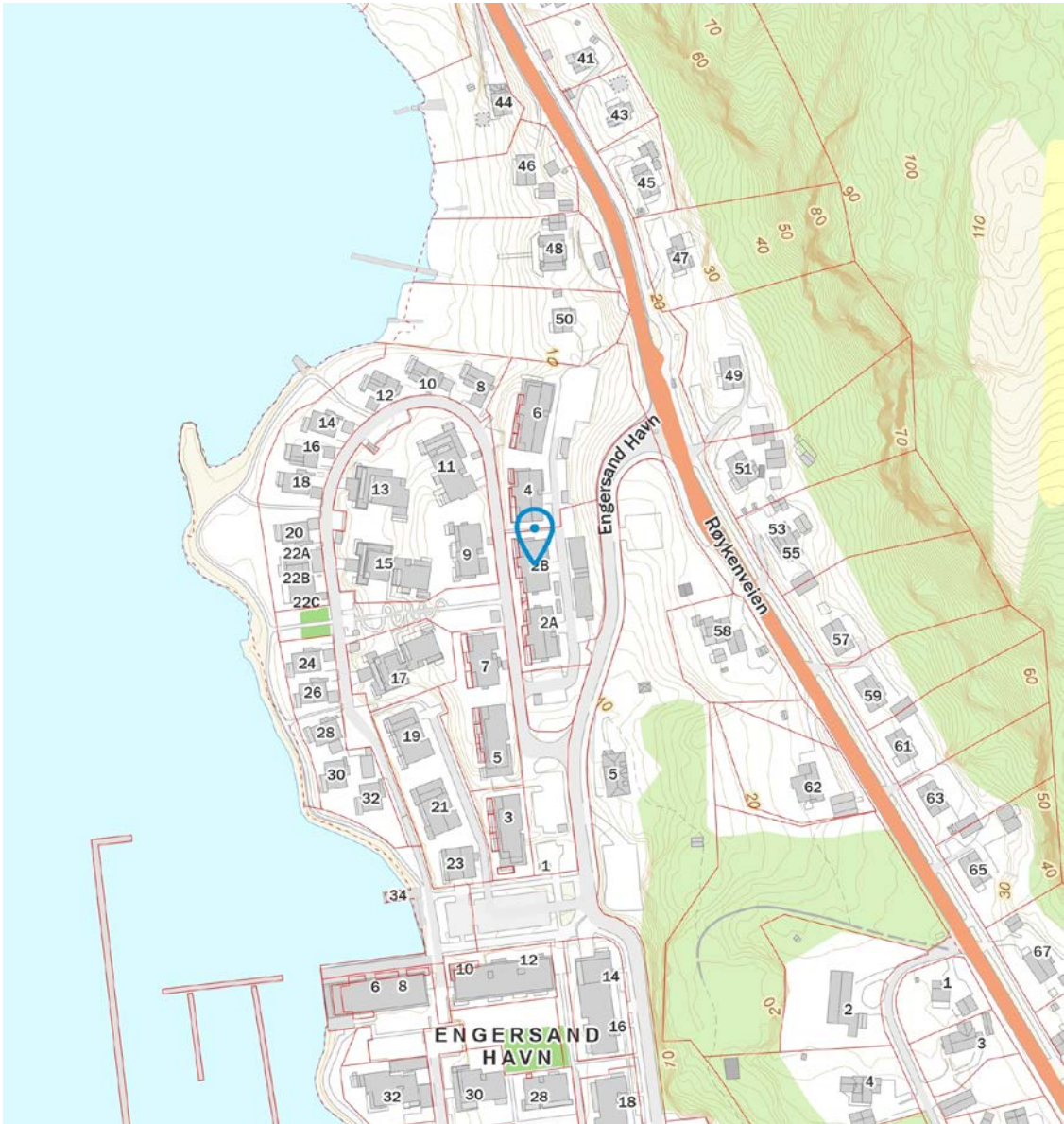
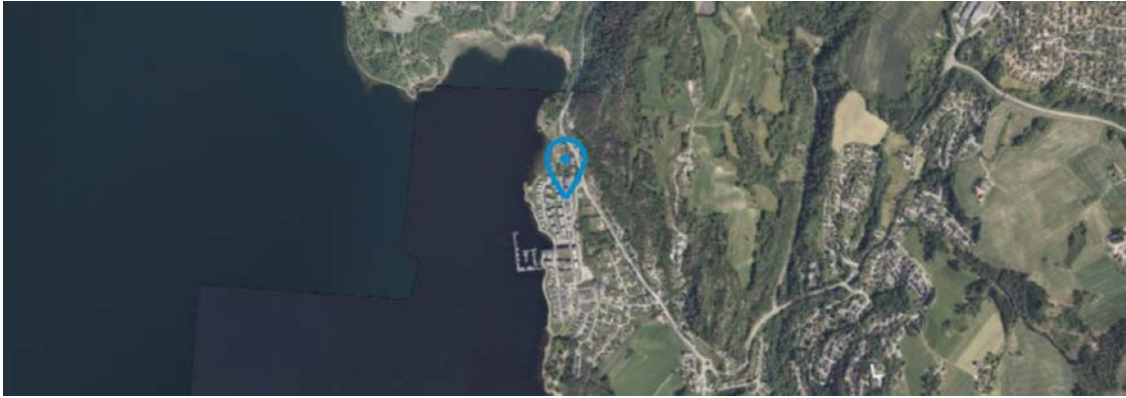


SIVILSTAND

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







Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Fjordsvingen 2B , 3427 GULLAUG
 LIER kommune
 # gnr. 115, bnr. 143, snr. 4

Markedsverdi

6 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21219-1354

Eiendomsverdi ref nr: TP1198

Autorisert foretak: Takst&Eiendomsverdi AS

Vår ref: KM



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Kenneth Madsen

Kenneth Madsen

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@takst-eiendomsverdi.no

916 32 983



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssviikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsførhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms eierseksjon beliggende i 2. etasje av boligblokk fra 2013. Normal slitasjegrade - jfr. Rapportsammendrag angående tilstand. Leiligheten er i normalt god stand, vanlig bruksslitasje må påregnes på innredninger, overflater og utstyr.

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater, innredninger og utstyr samt veranda tilhørende leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i betong.
Yttervegger i stål/betong. Utfyllende bindingsverk av tre. Fasadene er kledd med pussede plater og panel.
Flatt yttertak, teknet med papp/folie. (Taket er ikke besiktiget)
Bygningen har malte trevinduer med utvendig stål/alu beslag og verandadør med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 35 Db.
Veranda i betongkonstruksjon på ca. 17 m² med adkomst fra stue. Rekkverk i glass og stål. Høyde på rekkverk er målt til 102 cm. det er adkomst til en liten bod på verandaen på ca 1 m².

Rapporten begrenser seg til leilighetens innvendige forhold samt vinduer, dører og veranda. Bygningens fellesdeler er ikke vurdert i denne rapporten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig er det gulv av parkett.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er opplyst av eier at det i stue er klargjort for å montere gassovn/peis med tilførsel av gass fra fellesanlegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Sanitærutstyr bestående av innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i alle bruksrom.
Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	6 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

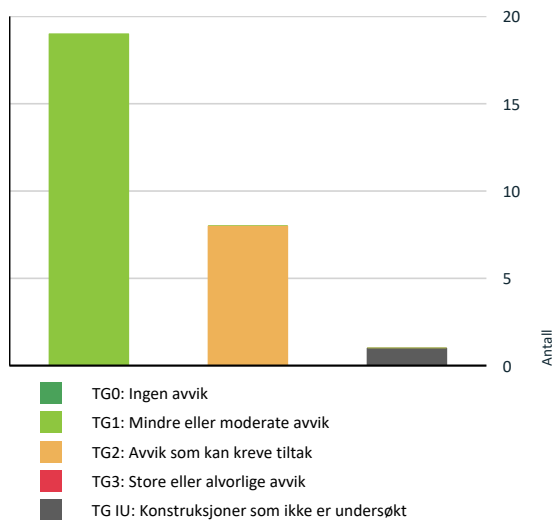
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til NS 3600 stilles det krav om at bygningsdeler eller rom som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3), skal kostnadsestimeres av takstmann eller bygningssakkyndig. For bygningsdeler eller rom med tilstandsgrad 2 (TG 2) er det valgfritt å estimere kostnader, og i denne rapporten er det valgt å ikke estimere pris for utbedring av TG 2-avvik.

Enkelte rom eller deler av rom i boligen er begrenset eller ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst eller lagret utstyr. Rapporten er basert på opplysninger fra eier samt forhold registrert ved befaring.

Befaringen er gjennomført med de begrensningene som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Oppgitte årstall i rapporten er basert på informasjon som fremkom ved befaring. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater, innredninger og utstyr samt veranda tilhørende leiligheten. Eiendoms- og bygningsdeler utenfor leilighetens omsluttende yttervegger forutsettes å være felles vedlikeholds-/kostnadsansvar for sameiet/borettslaget.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater gulv.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Fjordsvingen 2B , 3427 GULLAUG
Gnr 115 - Bnr 143
3312 LIER

Takst&Eiendomsverdi AS
Ekornrudløkka 12
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av alle overflater og konstruksjoner.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med utvendig stål/alu beslag og verandadør med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Brannklasse B30, lydklasse 35 Db.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i betongkonstruksjon på ca. 17 m² med adgang fra stue. Rekkverk i glass og stål. Høyde på rekkverk er målt til 102 cm. Det er adgang til en liten bod på verandaen på ca 1 m².

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet/borettslaget. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Overflater gulv.

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

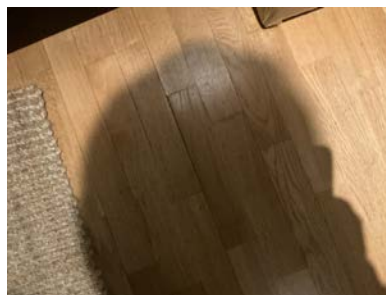
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis bruksmerker, reiste skjøter og glippe på parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes sliping og lakkering, eller utskifting av parkett der det er reiste skjøter og glipper, for å hindre ytterligere slitasje og redusere risiko for skade på gulvet. Bruksmerker og åpne skjøter kan medføre redusert levetid og estetisk forringelse.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er foretatt kontrollmåling av planavvik/høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken og gang. Det er registret målbare skjevheter som ligger under grenseverdier i NS 3600, så tiltak anses ikke som nødvendig.

Det er i stue/kjøkken målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet.

Det er i gang målt høydeforskjell på ca. 4 mm gjennom hele rommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er opplyst av eier at det i stue er klargjort for å montere gassovn/peis med tilførsel av gass fra fellesanlegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en synlig skrue etter knagg/oppheng i dusjhjørne som er tettet med silikonfug.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugen rundt skruen bør kontrolleres jevnlig for å sikre at den er tett, og eventuelt utbedres av fagperson for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Dersom fugen ikke er tett, kan det oppstå fuktskader og muggvekst i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre/gang mot dusjhjørne. Det er foretatt måling med Protimeter MMS2 med probe. Måleresultatet ble RH 33,7 % ved TEMP 21,6°C, duggpunkt 6,7°C.

Det presiseres at hulltakingen kun representerer en stikkprøvekontroll. Fravær av avvik i målepunktet utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av veggkonstruksjonen. Resultatet må derfor vurderes som indikativt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for en fullstendig vurdering.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

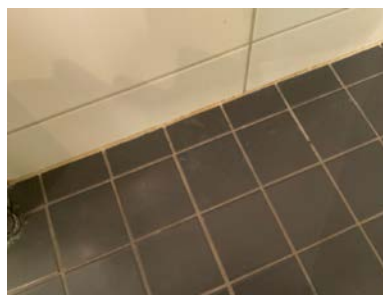
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. 160 bort til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot dusjhjørnet. Det er foretatt måling med Protimeter MMS2 med probe. Måleresultatet ble RH 38 % ved TEMP 21° C, duggpunkt 6 °C.

Det presiseres at hulltakingen kun representerer en stikkprøvekontroll. Fravær av avvik i målepunktet utelukker ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av veggkonstruksjonen. Resultatet må derfor vurderes som indikativt, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for en fullstendig vurdering.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integreerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst av eier at det drypper fra kanten av blandebeholder/kran. Over halvparten av brukstid hvitevarer er oppnådd.

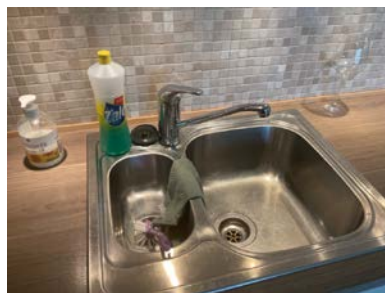
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Drypp fra blandebeholder/kran bør utbedres snarest for å unngå vannskader på benkeplate og omkringliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og råte, noe som vil medføre økte utbedringskostnader.

Hvitevarer har oppnådd over halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for plutselige funksjonssvikt og behov for utskifting.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle bruksområder.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av et foretak med elektrofaglig kompetanse.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/97 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, 2 Bad, 2 Bod

Andre bygg: Fellesanlegg med garasjer og boder
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		6 350 000
--------------	--	-----------

Tillegg for andel fellesformue	+	36 436
--------------------------------	---	--------

Konklusjon markedsverdi		6 400 000
--------------------------------	--	------------------

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjordsvingen 11 ,3427 GULLAUG 75 m ² 2007 2 sov	22-09-2025	5 190 000	5 225 000		5 225 000	66 987
2 Fjordsvingen 21 ,3427 GULLAUG 88 m ² 2009 2 sov	19-01-2025	6 290 000	6 050 000		6 050 000	65 761
3 Fjordsvingen 17 ,3427 GULLAUG 78 m ² 2008 2 sov	22-09-2024	5 490 000	5 200 000		5 200 000	65 000
4 Fjordsvingen 2B ,3427 GULLAUG 80 m ² 2013 2 sov	02-01-2025	5 290 000	5 290 000		5 290 000	63 735
5 Fjordsvingen 5 ,3427 GULLAUG 105 m ² 2011 3 sov	12-06-2024	7 350 000	7 050 000		7 050 000	62 389
6 Fjordsvingen 6 ,3427 GULLAUG 82 m ² 2012 2 sov	24-08-2025	5 490 000	5 200 000		5 200 000	61 905
7 Fjordsvingen 3 ,3427 GULLAUG 75 m ² 2009 2 sov	24-11-2024	4 690 000	4 650 000		4 650 000	59 615
8 Fjordsvingen 5 ,3427 GULLAUG 103 m ² 2010 3 sov	05-01-2025	6 200 000	6 100 000		6 100 000	56 481

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter	Kr.	52 812
Bergvarme-drift tappevann/vann og avløp. (beløpet er estimert)	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 950 000
Fellesanlegg med garasjer og boder		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Fellesanlegg med garasjer og boder	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

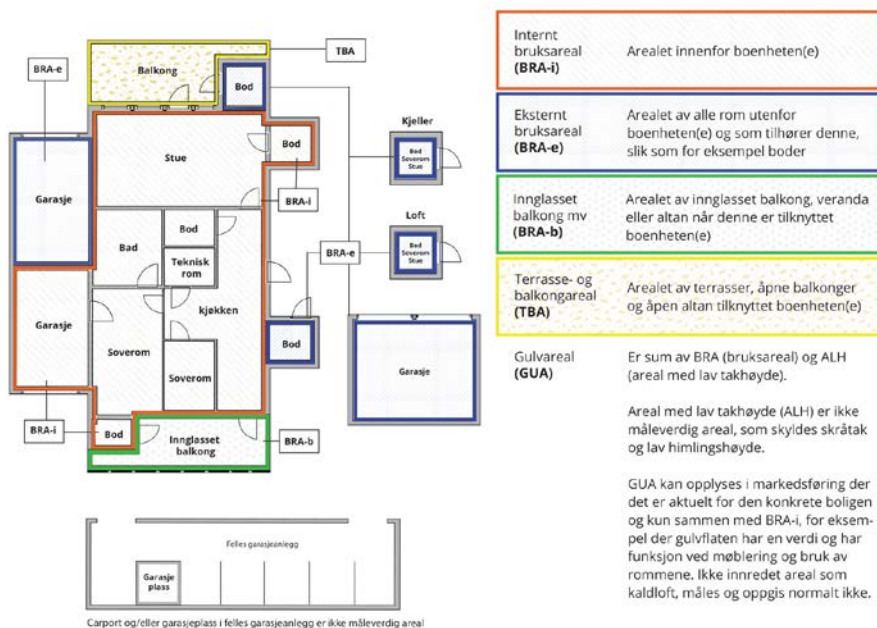
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97	1		98	
SUM	97	1			
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bad 2, bod	Utvendig bod på veranda	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Fellessanlegg med garasjer og boder

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kenneth Madsen	Takstingeniør
	Anne Gro Wilhelmsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	115	143		4	2980 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eie)	Ikke relevant

Adresse

Fjordsvingen 2B

Hjemmelshaver

Wilhelmsen Anne Gro

Boligselskap

Sameiet Engersand felt 9

Felles formue

Kr. 36 436 09.04.2026

Eierandel

97 / 2298

Forretningsfører

RVT Regnskap AS

Organisasjonsnr

913042719

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Engersand Havn ved Drammensfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet fellesareal med asfalterte arealer, beplantning og plenarealer. Parkeringsplass i felles anlegg i kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. eiendommen. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, fremvist av eier. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen, enn det som er nevnt i dokumentet. Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets/boretslagets styre og/eller generalforsamling.

Bygninger på eiendommen

Fellesanlegg med garasjer og boder



Anvendelse

Byggeår

2013

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeår er satt som hovedbygg.

Beskrivelse

Bygningen er oppført på støpt plate. Yttervegger i betong og bindingsverk med liggende panel. Pulttak (ensidig fall) i trekonstruksjon tekket med folie/papp. Renner og beslag i stål. Enkel dør til utebod på ca 5 m².

Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Gro Wilhelmsen

Boligen

Fjordsvingen 2B

3427 Gullaug

3312-115/143/0/4

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6026260030 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

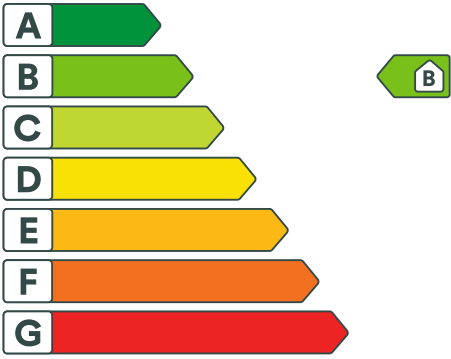
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse Fjordsvingen 2B, 3427 GULLAUG	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281648
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300325786
Gårdsnummer 115	Bruksnummer 143
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0203





Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
89,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 94,56 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 930 kWh
--	---



Fjordsvingen 2B, 3427 GULLAUG



Detaljerings

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



Fjordsvingen 2B, 3427 GULLAUG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

RVT RegnskapEikengstubben 18
3404 LierVår ref: 6026260030
Oslo, 09.04.2026**Megleropplysninger - Fjordsvingen 2B - gnr. 115, bnr. 143, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Lier kommune**

Navn	Adresse	Fødselsdato
Anne Gro Wilhelmsen	Fjordsvingen 2B, 3427 Gullaug	23.02.1974

I forbindelse med salgsoppdrag av ovennevnte ber vi om følgende opplysninger:

Navn på eier(e):				
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Forsikringsselskap:			Polisenr.:	
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, kr.	
Følger det formue med seksjonen ?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, kr.	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, hva består pålegget i?				
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvilke arbeider/modernisering av større omfang er anbefalt?				

Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Gjenstår det usolgte seksjoner tilhørende opprinnelig utbygger (gjelder nyoppført bygning)?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, antall snr	
Parkering og garasje			
Følger det parkeringsplass med boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Parkeringsplassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Følger det garasje med boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Garasjens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av garasjen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Koster el-bil lading noe ekstra?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Veggdyr/skadedyr og husoppforsikring			
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke skadedyr?	
Er det igangsatt sanering?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hva består saneringen i?	
Har sameiet husoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi navn på forsikringsselskap og polise nr.	
Øvrige opplysninger			
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Sameiets lån					
Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Seksjonens andel av fellesgjelden:				Kr.	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr.	Er det noen restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iversatt tiltak som kan medføre endring?					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, beskriv:		Beløp pr. mnd kr.
Hva dekker disse kostnadene?					
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:	
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:		kr.	Kontonummer for betaling:	

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/kjøper

Att.: Beboere i Sameiet Engersand felt 9

Vedlegger dokumenter for Årsmøtet 21.04.2026 kl. 18.30,
sted: Det gule klubbhus

1	Innkalling m/fullmakt	Vedlegg 1
2	Årsregnskap felt 9 og Bergvarme m/noter	Vedlegg 2
3	Styrets arbeid 2025	Vedlegg 3
4	Felt 9 budsjett 2026	Vedlegg 4
5	Revisjon 2025	Vedlegg 5
6	Budsjett 2026 Bergvarme og godkjenning av honorarer	Vedlegg 6
7	Årsregnskap Fellessameiet Engersand havn Nord 2025	Vedlegg 7
8	Budsjett 2026 Fellessameiet.	Vedlegg 8
9	Innkome forslag fra beboere	INGEN
10	Valgkomiteens forslag	Vedlegg 10

Det blir enkel servering med kaffe og kake i pausen.

Vi håper at så mange som mulig har anledning til å komme.

Med vennlig hilsen
Sameiet Engersand felt 9

Arild Jønvåg
styreleder

Protokoll fra årsmøte 2026 for Sameiet Engersand felt 9

Årsmøtet ble avholdt 21.04.2026 i klubbhuset på Engersand friluftsområde Kl. 18.30

- 1. Styrets leder Arild Jønvåg åpnet møtet** og det ble registrert antall oppmøtte:
12 sameiere av totalt 22. Antall fullmakter 0
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**, denne ble godkjent.
- 3. Valg av møteleder:**
Arild Jønvåg ble valgt som møteleder.
- 4. Sigurd Aannestad** ble valgt som referent
- 5. Elin Røed** ble valgt til å signere protokoll som sameierrepresentant.
- 6. Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning:**
Arild Jønvåg og RVT Regnskap AS gjennomgikk årsberetningen og årsregnskapet for 2025 samt revisors beretning. Styret ba om at det fremlagte resultatregnskap og balanse ble godkjent som det offisielle regnskap for 2025. Årsmøtet tilsluttet dette.
Felt 9 sitt resultat 2025: 147.711
Årsmøtet godkjente at kr.100.000 av årets overskudd overføres til plasseringskonto. Årsmøtet godkjente tidligere vedtak om avsetning til fremtidig vedlikehold av bygg. Fellesutgifter økes ikke i 2026. Årsmøtet godkjente at styrehonoraret for 2025 på Kr. 40.000. Styret gis anledning til å beslutte fordelingen innen styret. Sameiet hadde i 2025 for første gang både dugnad på våren og sosialt samvær på sommeren med stort oppmøte. Styret ønsker at dette også skal gjentas i 2026. Vi vil også fortsette med sosialt samvær på Ankeret gjennom året. Årsmøtet godkjente at godtgjørelse til revisor dekkes etter regning.
- 7. Innkomne forslag:** Det var ikke kommet inn noen forslag fra beboere
- 8. Godkjenning av budsjett 2026:**
Forslag til budsjett var sendt ut sammen med møteinnkallingen. Her ble det foreslått fra styret om å ikke øke fellesutgiftene for 2026. Årsmøtet godkjente det fremlagte budsjettforslag.

9. Informasjon om bergvarme

Det ble informert om drift og resultat for 2025, om samarbeidet med felt 8 og budsjett for 2026.

Avdeling Bergvarme resultat 2025:	<u>59.732</u>
Resultat 2022:	63.693
Resultat 2023	- 10.841
Resultat 2024:	- 76.847
Resultat 2025	59.732

Akkumulert resultat t.o.m. 2025: 35.737

Overskudd føres ikke tilbake til feltene, men står på egen konto for bergvarme. Sameiet godkjenner utbetaling av honorar til styret for Bergvarme-avdelingen som kompensasjon for administrativt arbeid relatert til drift og oppfølging av anlegget. Kostnadene dekkes av Bergvarme-avdelingens regnskap.

10. Informasjon om Fellessameiet Engersand Havn Nord.

Informert om drift, resultat i 2025 og budsjetter for 2026. *Godkjent*

11. Valg av Revisor og Regnskapsfører:

Kopstad & Kure Revisjon AS ble gjenvalgt som revisor. *V*
RVT Regnskap AS ble gjenvalgt som regnskapsfører

12. Valg av nytt styre: Valgkomiteens innstilling ble fremlagt og valget av nytt styre ble som valgkomiteens forslag.

Arild Jønvåg, styreleder	(2026 - 2028)
Sigurd Aanestad, styremedlem	(2025 - 2027)
Erik Østby, styremedlem	(2025 - 2027)
Tone Sørby-Mathisen, Varamedlem	(2026-2028)
Per Arne Andersen varamedlem	(2025 - 2027)

Ragnhild Hellerud, Grete Slåtta og Per Åge Beck er valgkomite.

Årsmøtet avsluttet Kl. 20:17

Arild Jønvåg
Arild Jønvåg
Møteleder

Sigurd Aanestad
Sigurd Aanestad
Referent

Elin Røed
Sameierrepresentant



Årsregnskap 2025

Sameiet Engersand Felt 9

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 042 719



Årsberetning 2025 for Sameiet Engersand Felt 9

Tillitsvalgte

Styret:

Verv	Navn	Adresse	Valgte
Styrets leder	Arild Jønvåg	Fjordsvingen 2B	2024-2026
Styremedlem	Sigurd Aannestad	Fjordsvingen 2B	2023-2025
Styremedlem	Erik Østebye	Fjordsvingen 2B	2023-2025
Varamedlem	Inger Elisabeth Flensborg	Fjordsvingen 2A	2024-2026
Varamedlem	Per Arne Adde Andersen	Fjordsvingen 2B	2023-2025

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Sameiet Engersand Felt 9 ligger i Lier Kommune, org.nr 913 042 719.
Bestående av 22 boligseksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksbr 115/143.
Det er ingen næringsseksjoner i eierseksjonssameiet.

RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

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

FORTSATT DRIFT

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

BYGNINGSFORSIKRING

Eierseksjonssameiets bygningsmasse er forsikret i IF Skadeforsikring NUF.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmassen, felles inventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvars forsikring, gassanlegg og naturskader jf. lo om naturskade. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier. Egenandelen ved skade er avtalt til kr 6.000. Rettshjelpsforsikring og kriminalitetsforsikring egenandel kr 10.000.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret. Seksjonseier og styret skal samarbeide om innsendelse av skademelding.

ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en vaktmester ansatt på timer.

YTRE MILJØ

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

REGNSKAPSFØRER OG REVISOR

Regnskapsfører for eierseksjonssameiet og bergvarme er i henhold til kontrakt utført av RVT Regnskap AS, ved Karoline Tufte-Gravdal

Revisor er Kopstad & Kure Revisjon og Rådgivning AS, ved Marit Kure.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Disponering

Til annen egenkapital


Beløp

198 938


Gullaug
Styret i Sameiet Engersand Felt 9



Arild Jonvåg
styreleder



Sigurd Aannestad
styremedlem



Erik Østbye
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET ENGERSAND FELT 9

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	1 653 591	1 521 564
Sum driftsinntekter	1	1 653 591	1 521 564
Lønnskostnad	2	57 193	30 522
Annen driftskostnad		1 405 727	1 855 404
Sum driftskostnader	3	1 462 920	1 885 925
Driftsresultat		190 671	-364 361
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	4	8 267	12 674
Resultat av finansposter		8 267	12 674
Resultat før skattekostnad		198 938	-351 687
Årsresultat	5	198 938	-351 687
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		198 938	-351 687
Sum overføringer		198 938	-351 687

BALANSE

SAMEIET ENGERSAND FELT 9

EIENDELER	Note	2025	2024
FORDRINGER			
Kundefordringer		-2 694	14 100
Andre kortsiktige fordringer		121 817	16 125
Sum fordringer		119 123	30 226
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	763 184	592 676
Sum omløpsmidler		882 307	622 901
Sum eiendeler		882 307	622 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		751 789	552 851
Sum opptjent egenkapital		751 789	552 851
Sum egenkapital	5	751 789	552 851
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		125 986	66 220
Skyldig offentlige avgifter		3 249	2 226
Annen kortsiktig gjeld		1 284	1 605
Sum kortsiktig gjeld		130 518	70 050
Sum gjeld		130 518	70 050
Sum egenkapital og gjeld		882 307	622 901

Gullaug
Styret i Sameiet Engersand Felt 9

Arild Jønvåg
styreleder

Sigurd Aannestad
styremedlem

Erik Østbye
styremedlem

SAMEIET ENGERSAND FELT 9

SIDE 5

Regnskapsprinsipper

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Salgsinntekter

	2025	Eliminering	Felt 9	Bergvarme
Pr. Virksomhetsområde				
Innkrevde felleskostnader	1 059 240		1 059 240	
Altibox grunnpakke	131 736		131 736	
Akonto Bergvarme felt 9 (43,8%)	0	228 444		228 444
Akonto/avregning tappevann	106 360			106 360
Service og vedlikehold gass	10 343		10 343	
Akonto Bergvarme felt 8 (56,2%)	293 112			293 112
Innkrevde felleskostnader garasje	52 800		52 800	
Utgifter felt 9 har betalt for Bergvarme	0	3 936	3 936	
Sum	1 653 590	232 380*	1 258 055	627 916

Inntekter og kostnader mot Bergvarme må elimineres mot hverandre for at det ikke skal bli dobbeltføring.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSSKOSTNADER

	2025	Felt 9	Bergvarme
Lønninger	50 125	50 125	
Arbeidsgiveravgift	7 068	7 068	
Sum	57 193	57 193	

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.

Sameiet har ingen fast ansatte, vaktmester som utfører arbeid på timer. Det utbetales godtgjørelse til styret i Sameiet Engersand Felt 9.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til fordel for medlemmer av styret eller seksjonseiere.

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2025	Felt 9	Bergvarme
Lønnskostnad	57 193	57 193	
Andre driftskostnader	1 405 727	1 061 358	568 184
Sum driftskostnader	1 462 920	1 118 551	568 184

* Eliminert kr 232 380 (note 1)

Note 3.1 Regnskap og revisor

	2025	Felt 9	Bergvarme
Regnskapshonorar	95 259	78 601	16 658

Regnskapsføring utføres av RVT Regnskap AS, ved Karoline Tufte-Gravdal

	2025	Felt 9	Bergvarme
Revisor	31 625	21 083	10 542

Revisjon utføres av Kopstad & Kure Revisjon.

Note 3.2 Strøm og forsikring

	2025	Felt 9	Bergvarme
Strøm	418 941	25 744	393 197
Forsikring	96 638	83 641	12 997
Sum	515 579	109 385	406 194

Forsikringselskap : IF Forsikring

Strøm : Entelios

Note 3.3 Andre driftskostnader

	2025	Eliminering	Felt 9	Bergvarme
Altibox grunnpakke	131 736		131 736	
Leie garasjeplass	30 168		30 168	
Renovasjon, vann	94 292		94 292	
Bergvarme	0	228 444	228 444	
Renhold	72 383		72 383	
Annen kostnad bygg	12 355		12 355	
Leie datasystem	31 447	3 936	27 511	3 936
Rep og vedlikehold bygning	3 088		3 088	
Fjernvarme/service Pascal	34 044			34 044
Rep. og vedl. røropplegg Dpend	21 676			21 676
Rep og vedl. elektrisk anlegg/brannvarsler	4 635		4 635	
Rep. og vedl. ventilasjon/isvannanlegg Eptec	34 188			34 188
Rep. og vedl. Dpend VVS	11 400			11 400
Rep. og vedl. EPTEC	13 256			13 256
Drift og vedlikehold ventilasjon	11 261		11 261	
Drift og vedlikehold brannalarm	16 730		16 730	
Drift og vedlikehold heis	43 914		43 914	
Fellessameiet	126 316		126 316	
Sommervedlikehold	34 707		34 707	
Kontorrekvisita, hms, intranett	3 250		3 250	0
Telefon, alarm	20 388		20 388	
Porto	25		25	
Styre/årsmøte	1 490		1 490	
Bankgebyr	5 249		5 158	91
Annen kostnad	5 269			5 269
Sum	763 266	232 380	867 857	123 859

Kommentar

Felt 9;

- Rep og vedlikehold bygning; utbedring av tilsynsrapport elektroavtale fellesareal.
- Annen kostnad bygg; lyspære, systemnøkkel, silikonspray garasje.

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2025	2024
Annen renteinntekt	8 267	12 674
Sum finansinntekter	8 267	12 674

Finanskostnader	2025	2024
Sum finanskostnader	0	0

Renteinntekter gjelder konto i DnB 2025

Felt 9

Konto.nr	1503.45.22771	kr	378.165	Brukskonto
Konto.nr	1503.50.07315	kr	297 308	Plasseringskonto
Konto.nr	1503.73.03469	kr	2.282	Skattetrekkkonto (Avsluttes i 2026)

Renteinntekt kr 8 267

Bergvarme

Konto.nr 1520.05.41836 kr 84 824 Brukskonto

Renteinntekt kr 0

Note 5 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	552 851	552 851
Årets resultat	198 938	198 938
Pr 31.12.2025	751 789	751 789

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 2 883.

Skattetrekkkonto avsluttes etter lovverket i 2026, evt. for mye vil overføres til driftskonto.

Sameiet Engersand felt 9		Budsjett 2026			
	Driftsinntekter	BUD 2026	Est 2025	BUD 2025	2024
3600	Innkrevde felleskostnader	1 059 240	1 059 240	1 054 440	963 360
3601	EL-anlegg i garager				
3604	Kabel TV basispakke	142 560	131 737	131 737	131 736
3620	Innkrevde felleskostnader garasje	52 800	52 800	52 800	52 800
3610	Service, vedlikehold av f.bruksanlegg gass	10 000	10 342		4 654
	Ekstra innkreving				
	Sum Driftsinntekter	1 264 600	1 254 119	1 238 977	1 152 550
	Driftskostnader				
5000	Lønn til vaktmester	10 000	10 000	10 000	6 000
5010	Feriepenger	1 000	1 000	1 000	750
5330	Godtgj. Til styre og bedr.forsamling	40 000	40 000	40 000	20 000
5400	Arbeidsgiveravgift	6 000	5 640	3 000	3 666
5410	Arbeidsgavg. Av påløpte feriepenger				106
6200	Elektrisitet	25 000	25 593	30 000	26 540
6211	KabelTV basispakke	142 560	131 737	131 736	131 736
6300	Lei garageplass	35 000	30 168	35 000	32 200
6301	Etterbetalt felleskost garasje	5 000	5 000	5 000	
6320	Renovasjon, vann og avløp	100 000	91 989	90 000	90 134
6340	Bergvarme	228 444	228 444	228 444	203 061
6360	Renhold	75 000	72 382	70 000	67 200
6390	Annen kostnad bygging	10 000	12 358	20 000	128 354
6610	Drift og vedlikehold ventilasjon	15 000	11 261	15 000	11 261
6612	Drift vedlikehold brannalarm	25 000	20 365	35 000	46 849
6616	Drift vedlikehold heis	50 000	43 914	30 000	44 962
6620	Drift vedlikehold annet	200	1 000	10 000	254 708
6701	Honorar revisjon	20 000	21 083	20 000	19 972
6707	Honorar regnskap	85 000	80 412	80 000	73 824
6780	Fellessameiet	166 316	126 316	126 316	104 316
6781	Sommervedlikehold eget areal		34 707	50 000	46 212
	Annen kostnad bygging		66		
6290	Service gass peis og uttak	10 000	10 000		4 654
6800	Kontorrekvisita, HMS, intranett	3 250	3 250	25 000	26 719
6900	Telefon og alarm	5 000	3 839	5 000	4 188
6940	Porto	250	100	500	
7400	Kontingent fradragsberettiget				
7500	Forsikringspremie	85 000	83 641	80 000	73 771
7700	Styre-Arsmøte	2 500	1 490	2 500	895
7770	Bank og kortgebyr	1 000	4 460	2 500	1 256
	Leie Datasystemer	30 000	30 266		
	Sum Driftskostnader	1 176 520	1 130 481	1 145 996	1 423 334
	Driftsresultat	88 080	123 638	92 981	-270 784
	Renter	5 000			12 674
	Resultat	93 080	123 638	92 981	-258 110

VEDTEKTER FOR SAMEIET Engersand Felt 9

(leiligheter i D3 og D4)

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

I tilknytning til garasjeanlegg og i frittliggende bygninger på bakkeplan er boder etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet.

Til hver seksjon beliggende i bygning D4 er det i garasjeanlegg på bakkeplan på gnr 115 bnr 143 etablert en biloppstillingsplass som tilleggsdel.

Hver seksjon beliggende i bygning D3 har en biloppstillingsplass i garasjekjelleren beliggende på naboeiendommen gnr 115 bnr 142 (bygning D1/D2). Disse biloppstillingsplassene utgjør egne næringsseksjoner (parkering) og er hver for seg hjemlet hver seksjonseier i D3. Det er omsetningsbegrensninger på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de ikke kan selges uten samtidig med hoveddelene til seksjonene (dvs boligseksjonene).

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av eier.

Ved eventuell utleie plikter utleier (eier):

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ENGERSAND FELT 9

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

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

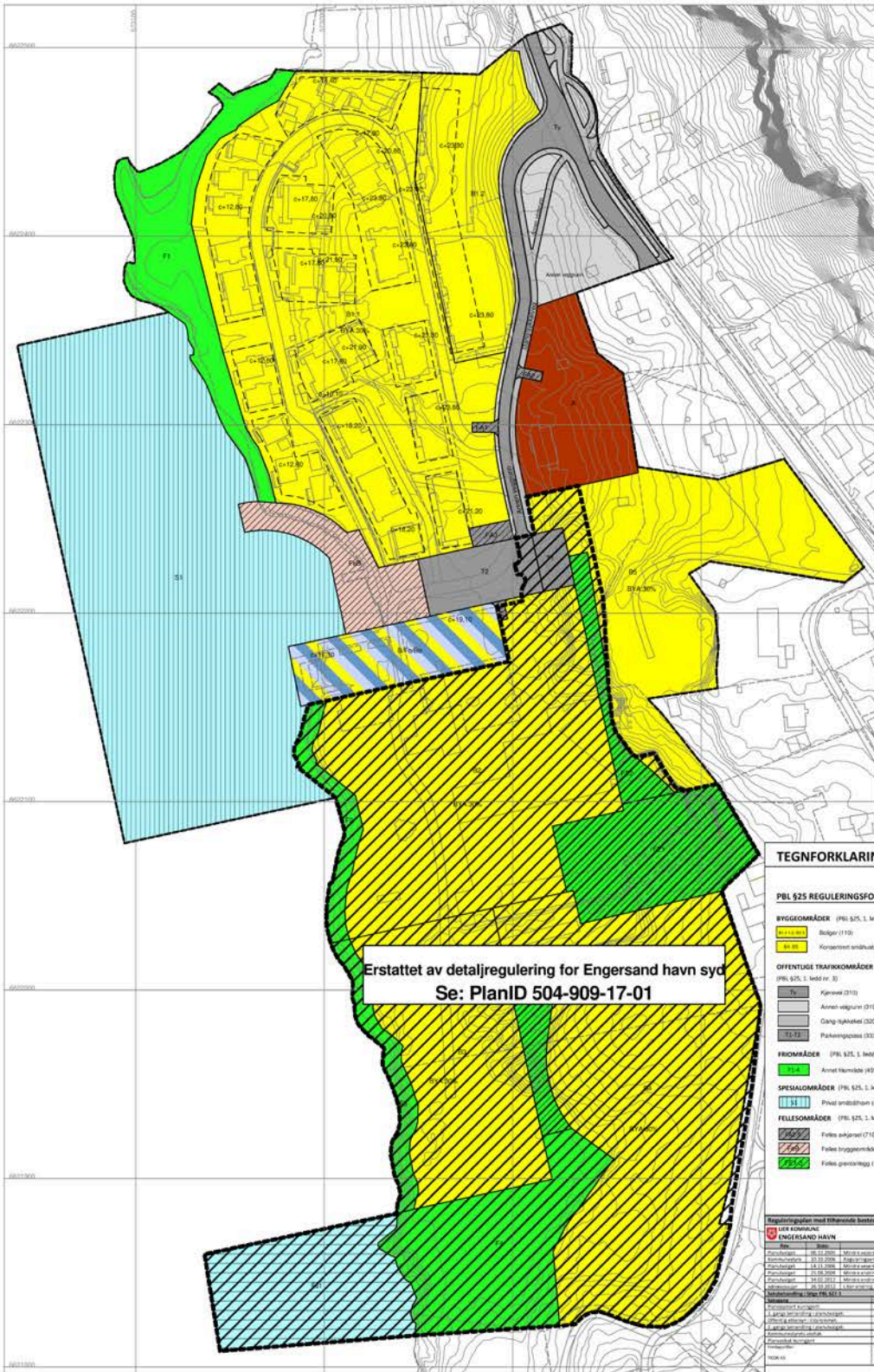
Følgende regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle. Vis hensyn til andre som benytter området og hjelp til å holde fellesområdet fint og ryddig. Ingen må sette fra seg sykler, ski eller annet i felles trapperom, ganger eller rom som ikke er avsatt til dette.
2. Det er ikke tillatt å henge opp pyntegenstander i fellesområdene eller i ganger utenfor leilighetene. Det tillates maks en gjenstand i tillegg til dørmatte plassert utenfor inngangsdøren til hver leilighet. Dette for å lette renhold og ikke ergre naboen.... 😊
3. Navnskilt i plexiglass skal ikke fjernes. Styret vil sørge for at ny eiers navn blir bestilt og montert. Er navnskiltet skadet eller fjernet, vil ny beboer faktureres for kostnaden.
4. Ved flytting er det fint om beboere tar hensyn til vegger og heiser for å unngå merker og så raskt som mulig rydder opp etter seg på fellesområder og parkeringsplasser.
5. Parkering av biler/motorsykler skal kun skje på tildelt plass i garasjekjeller eller oppmerkede plasser ute. Det er ikke anledning til å sette fra seg båt, tilhenger etc. på plasser som kan disponeres av alle.
6. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller terrasse av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra terrasse skal gjøres uten ulempe for de som bor eller befinner seg under. Av samme hensyn må vann ikke helles utover terrassegulvet. Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, mat og annet ut fra terrassene.
7. Alt avfall skal være pakket slik som anvist fra kommunen og kastes i riktige beholdere. Midlertidig oppbevaring av søppel i gangen er ikke tillatt. Dette gjelder også i søppelrommet. Dette rommet er kun til papp/papir, plast, våtorganisk og restavfall. Lysstoffrør og elektriske gjenstander skal leveres tilbake til butikk eller fyllplass. Husk å del opp esker og større emballasje slik at det ikke tar for stor plass i beholderne.
8. Sol- og vindavskjerming skal være ensartet for sameiet. Det skal søkes styret skriftlig før man kan gå til innkjøp av skjerming. Fargekoder etc. som skal brukes er nedfelt i «Retningslinjer for solskjerming – Felt 9». Retningslinjene kan fås ved henvendelse til styret. Blomsterkasser monteres på innsiden av terrasserekkeverket. Flaggstenger

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

9. Hovedinngangsdørene skal være låst. Ingen må låse opp for, eller slippe inn ukjente.
10. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe og ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra 23:00 – 07:00. Enhver støy skal unngås. Spesielt sjenerende støy som høy musikk, banking, boring og snekring bør unngås etter kl 21:00 og ikke på søndager og helligdager. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles, over under og ved siden av. Selv ved varsling gjelder tidsrommet for nattero.
11. Alle beboere har plikt til å holde sluk/-ene på terrassene åpne hele året. Ta av risten og gjør rent to til tre ganger i året.
12. Dyrehold er tillatt i sameiet, men må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang i fellesområder og det oppfordres til båndtvang i øvrig nærmiljø.
13. Det er ikke lov til å mate fugler og dyr fra terrassene eller i fellesareal.
14. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal sendes skriftlig med tydelig avsender.
15. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
16. Ved fremleie skal styret informeres om dette, inklusive navn og kontaktinfo. Boligeier plikter å sette leietaker inn i vedtekter og husordensreglene.
17. For øvrig vises til sameiets vedtekter.

Styret i Felt 9
Engersand Havn , 11. desember 2019



Erstattet av detaljregulering for Engersand havn syd
 Se: PlanID 504-909-17-01

TEGNFORKLARING SOSI ver. 4.5

PBL §25 REGULERINGSMÅL

BYGGKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Boliger (110)
- Komplement småbåtbyggings (112)

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

- Kjøretøi (113)
- Annet veigruv (118)
- Omgivelsehet (120)
- Parkeringsplass (122)

FRIKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Annet friområde (123)

SPECIALKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Privat småbåtban (spesial) (124)

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

- Felles utbyggings (126)
- Felles grøntog (128)

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25, 2. ledd)

- BøytForening/Bevilling (911)

LIJESYMBOLER

- Pip/Område
- Pip/Område
- Ryttegrense

BASISKART

- Ekkonorm/Område
- Geoteknik grunnlag: UTM52_EUR0789
- Geoteknik høydegrunnlag: MN1954

Siste utskrivnings dato: 20.08.2015
 Verktøymod: 2 (2d bakken)
 Skala: 1:1000
 Kartmålestokk: 1:1000 I A3 ark

ENGERSAND HAVN PLANID 504-909-17

Revisjon	Dato	Skrevet av	Godkjent av
1	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
2	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
3	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
4	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
5	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
6	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
7	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
8	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
9	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
10	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
11	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
12	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
13	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
14	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
15	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
16	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
17	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
18	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
19	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
20	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
21	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
22	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
23	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
24	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
25	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
26	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
27	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
28	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
29	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
30	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
31	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
32	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
33	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
34	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
35	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
36	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
37	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
38	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
39	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
40	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
41	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
42	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
43	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
44	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
45	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
46	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
47	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
48	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
49	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
50	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
51	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
52	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
53	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
54	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
55	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
56	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
57	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
58	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
59	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
60	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
61	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
62	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
63	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
64	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
65	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
66	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
67	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
68	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
69	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
70	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
71	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
72	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
73	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
74	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
75	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
76	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
77	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
78	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
79	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
80	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
81	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
82	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
83	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
84	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
85	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
86	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
87	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
88	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
89	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
90	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
91	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
92	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
93	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
94	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
95	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
96	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
97	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
98	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
99	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004
100	11.09.2004	11.09.2004	11.09.2004



Lier kommune

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

Vår ref: HITY/2020/7184-14 Deres ref:

Dato: 16.02.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 214/23

Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

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

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest mottatt komplett 22.11.2022.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra OKK Entreprenør AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/7184.

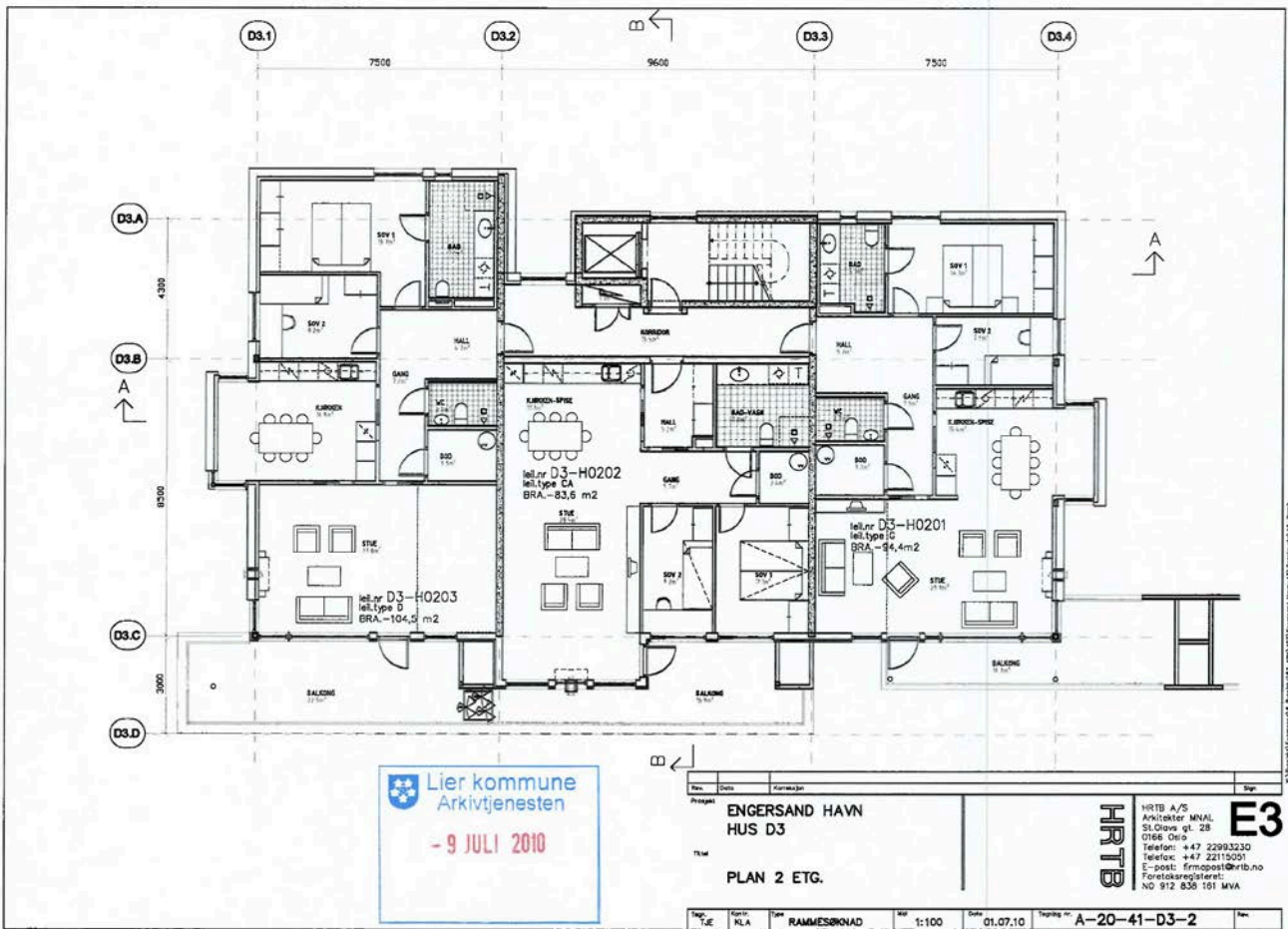
Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Hilde Tysnes
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Vestsidenveien 2 • Postboks 205 3401 LIER • postmottak@lier.kommune.no • www.lier.kommune.no
Tlf: 32220100 / Fax: 32 22 01 01 • Org nr: 857566122 • Kontonummer: 7874 05 88000



Rev.	Dato	Korrigasjon	Sign.
Prosjekt: ENGERSAND HAVN HUS D3			
Tittel: PLAN 2 ETG.			
Oppg.	Oppdr.	Stad.	Oppdr.
T.E	NLA	RAMMESSØKNAD	1:100
Dato:		01.07.10	Teikning nr. A-20-41-D3-2

HRTB
 HR TB A/S
 Arkitekt MÅL
 St.Oslove gt. 28
 0166 Oslo
 Telefon: +47 22983330
 Telefax: +47 22115001
 E-post: firmopost@hrtb.no
 Foretaksregisteret:
 NO 912 836 161 MVA

E3



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Bindende bud på eiendommen

Fjordsvingen 2B, 3427 GULLAUG

Gnr 115, bnr 143, snr 4, , Gnr 115, bnr 142, snr 31, , i Sameiet Engersand Felt 9 med orgnr.: 913042719 i Lier kommune.

Oppdragsnr. 6026260030

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6026260030
Sist oppdatert 27.04.2026

EiendomsMegler  1

Vibeke Børven
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 970 11 600
E-post: vibeke.borven@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet

eiendomsmegler1.no